Gemeente Hardenberg

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Hardenberg

Nr. 534245

16 november 2026

Bransveen fase 3

Wijzigartikel I

De tekst van het Bransveen fase 3 wordt vervangen zoals gegeven in Bijlage A van dit Besluit.

Artikel II

Dit omgevingsplan treedt in werking op 10-04-2026

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Bijlage A Wijziging Bransveen fase 3

A

Artikel 2.47 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.47 Algemene regels kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis

Voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis gelden de volgende voorwaarden:
a. het betreft de exploitatie van een bedrijf zoals vermeld op de Lijst van toegestane kleinschalige bedrijfsactiviteiten in bijlage III;
b. de activiteit dient inpandig te worden verricht;
c. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de totale bebouwing tot een maximum van 100 m^2;
d. degene die de activiteit uitoefent, dient ~~tevens~~ook de gebruiker te zijn van de woning;
e. in direct verband met de kleinschalige bedrijfsactiviteit is beperkte detailhandel toegestaan; en
f. er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd in overeenstemming met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals bedoeld in ~~paragraaf Paragraaf 5.2.2~~Artikel 5.21.

B

Artikel 2.49 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.49 Extra beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt verleend indien de gebruiksactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:
a. bij de activiteit als bedoeld in Artikel 2.48 eerste lid onder c: degene die de activiteit uitoefent, dient tevens de gebruiker te zijn van de woning;
b. de activiteit mag geen onevenredige hinder opleveren voor de omgeving;
c. de activiteit mag geen onevenredige afbreuk doen aan het ruimtelijk (woon)karakter van de buurt;
d. de activiteit mag de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet onevenredig aantasten;
e. de activiteit mag geen onevenredige nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en er moet sprake zijn van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd in overeenstemming met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals bedoeld in paragraaf ~~Paragraaf 5.2.2~~;
f. de activiteit mag geen publieksgericht karakter hebben; en
g. de activiteit doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen voor dit deelgebied en de oogmerken zoals bedoeld in ~~artikel~~ Artikel 2.1 en Artikel 2.45.

C

Artikel 2.50 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.50 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in ~~subparagraaf~~subparagraaf 2.15.2.1~~2.18.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten~~en ~~subparagraaf~~subparagraaf 2.15.2.2~~2.18.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten~~ is verboden. In ieder geval omvat het verbod:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden - anders dan kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis – voor:
    1. de exploitatie van horeca- of detailhandelsbedrijven, anders dan is bedoeld in Artikel 2.46 onder b;
    2. verblijfsrecreatie, anders dan bed & breakfasts;
    3. groothandel;
    4. reparatiewerkzaamheden voor particulieren van motorvoertuigen, vaartuigen of caravans;

b. wonen in een zorgwoning door niet hulpbehoevenden of professionele hulpverleners die zorg- of hulp verlenen aan ter plaatse wonende hulpbehoevenden;
c. opslag voor de ~~voorgevel~~voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

D

Artikel 2.51 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.51 Vaste beoordelingsregels (ver)bouwen hoofdgebouw

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een hoofdgebouw wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. per bouwperceel is het bestaand aantal woningen in de bestaande bebouwingstypologie toegestaan, tenzij ter plaatse op de kaart:
   1. is aangegeven dat sprake is van een 'woonzorgcomplex' of een 'appartementencomplex';
   2. een ander maximaal aantal woningen ~~Kraneplas~~Bransveen ofmaximaal aantal woningen Kraneplasis aangegeven, dan geldt dit aantal;
b. als er op de kaart een bouwvlak woongebied ofbouwvlak hoofdgebouw woongebiedis aangegeven, dan dient het hoofdgebouw binnen dit bouwvlak te worden gebouwd;
c. als er op de kaart bebouwingstypologieën zijn opgenomen, dient het hoofdgebouw te worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse aangegeven bebouwingstypologie;
d. het hoofdgebouw mag de voorgevelrooilijn niet overschrijden, tenzij op de kaart een bouwvlak woongebied is aangegeven, dan dient het hoofdgebouw in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
e. het hoofdgebouw dient te worden geplaatst binnen een strook - gemeten vanuit de voorgevelrooilijn danwel de naar de weg gekeerde bouwgrens - met een diepte van:
   1. 20 m voor vrijstaande woningen;
   2. 15 m voor overige grondgebonden woningen;
f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag:
   1. bij vrijstaande woningen niet minder bedragen dan 3 meter aan beide zijden;
   2. bij andere woningen dan vrijstaande woningen en rijwoningen niet minder bedragen dan 3 meter aan één zijde;
g. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofgebouw op het bouwperceel, tenzij ter plaatse op de kaart een andere maximale bouwhoogte woongebied Bransveen of maximale goothoogte woongebied ~~Kraneplas~~Bransveenof maximale goothoogte woongebied Kraneplasof maximale bouwhoogte woongebied Kraneplas is aangegeven dan bedragen deze niet meer dan ter plaatse op de kaart is aangegeven;
h. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel; en,
i. de dakhelling bedraagt ten minste 35°, tenzij ter plaatse op de kaart is aangegeven dat sprake is van een 'woonzorgcomplex' of een 'appartementencomplex'.

E

Artikel 2.52 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.52 Vaste beoordelingsregels bijbehorende bouwwerken

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk indien deze voldoet aan de beoordelingsregels voor hoofdgebouwen zoals opgenomen in ~~artikel~~ Artikel 2.51;
b. als er op de kaart een bouwvlak woongebied ofbouwvlak hoofdgebouw woongebiedis aangegeven, dan dienen bijbehorende bouwwerken binnen dit bouwvlak te worden gebouwd;
c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. In afwijking hiervan mag de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 3,5 meter bedragen;
e. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd. In afwijking hiervan mogen overkappingen achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
f. de gezamenlijke oppervlakte~~, inclusief de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, die niet voldoet aan de beoordelingsregels voor hoofdgebouwen,~~ bedraagt niet meer

dan 75 m² tot een maximum bebouwd oppervlak van 60% van het bouwperceel. Dit is met inbegrip van de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan de beoordelingsregels voor hoofdgebouwen.

F

Artikel 2.54 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.54 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in Artikel 2.51, Artikel 2.52 en Artikel 2.53 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van Artikel 2.51 sub d verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen;
   b. het in afwijking van Artikel 2.51 sub e verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte;
   c. het in afwijking van Artikel 2.51 sub g verlagen van de dakhelling of het toestaan van een plat dak;
   d. het in afwijking van Artikel 2.52 sub c en d verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk ondergeschikt dient te blijven aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de goothoogte van het bijbehorend bouwwerk ondergeschikt blijft aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
   e. het in afwijking van Artikel 2.52 sub e bouwen van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de voorgevelrooilijn;
   f. het in afwijking van Artikel 2.52 sub f vergroten van het oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot 150 m2 en het bebouwen van het bouwperceel met meer dan 60%; en,
   g. het in afwijking van Artikel 2.53 verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen en 15 meter voor overige bouwwerken.

2. Ter plaatse van de locatie woongebied ~~Kraneplas~~ontwikkellocaties wordt in aanvulling op het eerste lid de omgevingsvergunning ook verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van ~~Artikel~~Artikel 2.51~~2.16 Vaste beoordelingsregels (ver)bouwen hoofdgebouw~~ sub a afwijken van het bouwvlak, indien noodzakelijk ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, of uit oogpunt van doelmatig gebruik van gronden en bebouwing, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen; en,
   b. het in afwijking van ~~Artikel~~Artikel 2.51~~2.16 Vaste beoordelingsregels (ver)bouwen hoofdgebouw~~ sub a en c vergroten van het aantal woningen en hun bebouwingstypologie, met dien verstande dat het in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid of er aanleiding is om het aantal woningen te wijzigen vanwege andere marktomstandigheden en/of het voorkomen van leegstand.

3. De volgende beoordelingsregels zijn daarbij van toepassing:
   a. het bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   b. het bouwplan is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   c. het bouwplan doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
   d. het bouwplan doet geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat;
   e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals bedoeld in ~~paragraaf Paragraaf 5.2.2~~Artikel 5.21;
   f. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken zoals bedoeld in ~~artikel Artikel~~artikel 2.1 en ~~artikel Artikel~~artikel 2.45.

G

Artikel 4.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.1 Doelstellingen

Voor de algemeen voorkomende functies en andere gebiedsaanwijzingen gelden de volgende specifieke doelstellingen:

~~a.~~ ~~het beschermen van het milieu;~~
ba. het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften;
cb. het creëren van een aantrekkelijk, vitaal en concurrerend woon- en leefklimaat dat optimaal bijdraagt aan een positieve gezondheid van de inwoners;
dc. het beheer van infrastructuur en het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
ed. het beheer van watersystemen; en,
fe. het beschermen van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed.

H

Na afdeling 4.3 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 4.4 Beschermingszones Astron

Paragraaf 4.4.1 Bouwactiviteiten

SubParagraaf 4.4.1.1 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 4.2 Beschermingszone Astron

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning binnen de daarvoor aangewezen 'beschermingszone kleine windmolens 20- 30', 'beschermingszone windturbines 20 – 30' en 'beschermingszone zonneparken 20 - 30' kleine windmolens, windturbines respectievelijk zonneparken met een elektrische veldsterkte (flux) van 20 t/m 30 dBµV/m, gemeten volgens een meetprotocol zoals gespecificeerd in EN55032 (120 kHz bandbreedte op 10 meter afstand) te realiseren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

2. Gereserveerd

3. De omgevingsvergunning wordt verleend indien het bouwwerk voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het bouwwerk is voorzien van een AVG-vermogen (RMS-veld) detector;
   b. het bouwwerk mag geen elektrische storing veroorzaken voor de radiotelescopen van het Nederlands Instituut voor Radioastronomie (Astron), waarbij het schriftelijk advies van Astron wordt betrokken zoals bepaald in Artikel 6.3;
   c. er één type zonnepanelen en één plaatsingssysteem wordt toegepast.

I

Afdeling 4.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 4.4 Beschermingszones Astron

Paragraaf 4.4.1 Bouwactiviteiten

SubParagraaf 4.4.1.1 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel ~~4.2~~4.3 Beschermingszones Astron

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning binnen de daarvoor aangewezen beschermingszone kleine windmolens, windturbines respectievelijk zonneparken, met een elektrische veldsterkte (flux) van 20 t/m 30 dBµV/m, gemeten volgens een meetprotocol zoals gespecificeerd in EN55032 (120 kHz bandbreedte op 10 meter afstand) bouwwerken te realiseren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

2. De omgevingsvergunning wordt verleend indien het bouwwerk voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het bouwwerk is voorzien van een AVG-vermogen (RMS-veld) detector;
   b. het bouwwerk mag geen elektrische storing veroorzaken voor de radiotelescopen van het Nederlands Instituut voor Radioastronomie (Astron), waarbij het schriftelijk advies van Astron wordt betrokken zoals bepaald in Artikel 6.3; en
   c. er één type zonnepanelen en één plaatsingssysteem wordt toegepast.

J

Het opschrift van artikel 4.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.3~~4.4 Aanwijzing bodembeheergebieden

K

Artikel 4.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.4~~4.5 Bevoegdheid stellen maatwerkvoorschriften

1. Er kunnen in het kader van de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in Artikel 4.1 en Artikel ~~4.3~~4.4 in de bodembeheergebieden met maatwerkvoorschriften worden afgeweken van de kwaliteitseisen of worden aangevuld voor het toepassen van grond of baggerspecie op of in de landbodem zoals bedoeld in de artikelen 4.1273 en 4.1275 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

2. De regels met betrekking tot bodembeheergebieden gelden ook voor locaties met gereinigde grond die van oorsprong afkomstig is uit deze bodembeheergebieden.

L

Het opschrift van artikel 4.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.5~~4.6 Aanwijzing en algemene regels toegestane drins en andere OCB's

M

Artikel 4.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.6~~4.7 Aanwijzing en algemene regels toegestane PFOA en PFOS

1. Ter plaatse van de bodembeheergebieden is het - in aanvulling op artikel 4.1272 van het Besluit activiteiten leefomgeving en het Handelingskader PFAS (december 2021) - toegestaan om grond of baggerspecie toe te passen waarbij voor PFOA een kwaliteitseis geldt van 30 µg/kg d.s. en voor PFOS 29 µg/kg d.s. (voor standaardbodem, uitgedrukt in µg/kg droge stof).

2. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:
   a. voor de andere stoffen voldoet de grond of de baggerspecie aan de hoogste waarden van de volgende twee kwaliteitseisen:
      1. bedoeld in artikel 4.1272 van het Besluit activiteiten leefomgeving; en,
      2. zoals geformuleerd in de Nota Bodembeheer (Regio IJsselland), die onderdeel zijn van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan.
   b. gebruikmakend van de risicogrenswaarde voor de functie Wonen is de risico-index voor PFAS lager dan 1;
   c. de grond of baggerspecie is afkomstig uit (een van) de bodembeheergebieden; en,
   d. de grond of baggerspecie wordt toegepast op een locatie als bedoeld in Artikel ~~4.3~~4.4, waar de bodem al voor het toepassen aantoonbaar en vergelijkbaar diffuus met de stof was verontreinigd.

N

Het opschrift van artikel 4.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.7~~4.8 Aanwijzing en algemene regels grootschalige bodemtoepassingen

O

Artikel 4.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.8~~4.9 Gegevens en bescheiden voor het toepassen van baggerspecie

In aanvulling op artikel 4.1267 van het Besluit activiteiten leefomgeving, worden ten minste een week voor het toepassen van grond of baggerspecie de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een bewijs waaruit blijkt dat PFAS voldoet aan de eisen ten aanzien van de risico-index volgens Artikel ~~4.6~~4.7 lid 2 sub b en Artikel ~~4.7~~4.8 lid 2 sub b.

P

Het opschrift van artikel 4.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.9~~4.10 Begrenzing brandvoorschriftengebieden

Q

Artikel 4.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.12 Aanvraagvereisten vergunningplichtige bouwactiviteiten

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in een gebied met archeologische (verwachtings)waarde wordt in de volgende gevallen, in aanvulling op de algemene indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning als bedoeld in ~~artikel~~ Artikel 6.2, een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld:
   a. er is sprake van een of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijk) oppervlakte gelijk of meer dan de oppervlakte van de bodemverstoring Kraneplas~~en oppervlakte van de bodemverstoring Rollepaal Oost~~zoals aangegeven op de kaart; en
   b. er is sprake van een diepte gelijk of meer dan de ~~diepte van de bodemverstoring Kraneplas en diepte van de bodemverstoring Rollepaal Oost~~zoals aangegeven op de kaart.

2. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat die gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

R

Voor artikel 5.1 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op het bouwen van bouwwerken.

S

Artikel 5.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Artikel 5.1 Toepassingsbereik**~~

~~Deze afdeling is van toepassing op het bouwen van bouwwerken.~~
[Vervallen]

T

Het opschrift van subparagraaf 5.1.1.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

SubParagraaf 5.1.1.2 Toegestane ~~activiteiten~~bouwactiviteiten

U

Artikel 5.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.4 Aanwijzing toegestane bouwactiviteiten

1. Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken mits het in overeenstemming is met:
   a. artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving; of,
   b. artikel 22.27 (uitzonderingen op vergunningplicht – omgevingsplan onverminderd van toepassing), de toegedeelde functie én de vaste beoordelingsregels van dit omgevingsplan die op die locatie van toepassing zijn.

~~1~~2. ~~In afwijking van~~Het~~Artikel 22.26~~is ~~het~~ toegestaan zonder omgevingsvergunning bouwwerken te realiseren en in stand te houden ten behoeve van:
   a. nutsvoorzieningen;
   b. voorzieningen voor verkeer, parkeren en extensieve openluchtrecreatie;
   c. groenvoorzieningen en ecologische voorzieningen; en,
   d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

~~2~~3. ~~In afwijking van~~Het~~Artikel 22.26~~is ~~het~~ toegestaan zonder omgevingsvergunning een mechanische voorziening of technische installatie inclusief bijbehorende onderdelen zoals een omkasting (voor bijvoorbeeld luchtverversing, warmte- en/of koudeopwekking en elektriciteitsopwekkingssystemen) op de grond in het achtererfgebied te realiseren en in stand te houden, met uitzondering van windturbines.

~~3~~4. Voor de bouwwerken als bedoeld in het eerste en tweede lid gelden de volgende voorwaarden:
   a. de bouwwerken behoren bij de toegedeelde functie;
   b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter; en
   c. de oppervlakte bedraagt maximaal 15 m^2.

V

Artikel 5.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.5 Aanwijzing vergunningplichtige bouwactiviteiten

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken, anders dan:
   a. de bouwactiviteiten als bedoeld in Artikel 5.4(toegestane bouwactiviteiten); en,
   b. de toegestane bouwactiviteiten, als bedoeld in hoofdstuk 2 t/m 4.

~~1~~2. In afwijking van het elders in dit omgevingsplan bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken op en in gronden:
   a. binnen een afstand van 20 meter van de functie 'hoofdroute (spoor)wegverkeer' als bedoeld in Afdeling 4.9, loodrecht gemeten uit de as van de (spoor)weg in verband met de aanvaardbaarheid uit oogpunt van (spoor)wegbeheer en verkeersveiligheid, uitgezonderd andere bouwwerken; en,

b. binnen een afstand van 5 meter van de functie 'water' als bedoeld in Afdeling 4.10 loodrecht gemeten op de functiegrens van die gronden in verband met de waterstaatkundige aanvaardbaarheid.

~~2~~3. In afwijking van het ~~elders in dit omgevingsplan bepaalde~~eerste lid is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een aanlegsteiger te plaatsen.

W

Afdeling 5.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 5.2 Gronden of bouwwerk gebruiken

Paragraaf 5.2.1 Gebruiksactiviteiten: algemeen

SubParagraaf 5.2.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 5.14 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op het gebruiken van gronden of bouwwerken.

~~*SubParagraaf 5.2.1.1 Algemene bepalingen*~~

~~**Artikel 5.14 Toepassingsbereik**~~

~~Deze afdeling is van toepassing op het gebruiken van gronden of bouwwerken.~~

SubParagraaf 5.2.1.2 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 5.15 Mantelzorg / extra huishouden

1. Het is toegestaan mantelzorg te bieden in een (bedrijfs)woning of het huishouden aan te vullen met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaaleconomische redenen.

2. Voor zover niet vergunningvrij is toegestaan op basis van Artikel 22.36 en Artikel 22.37 mag deze mantelzorg of het extra huishouden niet plaatsvinden in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning.

Artikel 5.16 Evenementen

1. Het omgevingsplan verzet zich niet tegen het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen en andere meerdaagse of regelmatig terugkerende activiteiten met een maximum van drie evenementen per jaar met een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, mits, voor zover noodzakelijk, een omgevingsvergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is verleend.

SubParagraaf 5.2.1.3 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 5.17 Kleinschalige duurzame energiewinning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gronden te gebruiken voor kleinschalige duurzame energiewinning ten behoeve van de opwekking van windenergie en zonne-energie op gebouwen in afwijking van de toegedeelde functie in Hoofdstuk 2, Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4.

2. De omgevingsvergunning wordt verleend voor zover het realiseren van de bouwwerken daarvoor op basis van de bouwregels bij die functie mogelijk is.

Artikel 5.18 (Pre)mantelzorg

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende gebruiksactiviteiten uit te voeren:

a. voor zover niet vergunningvrij is toegestaan op basis van Artikel 22.36 en Artikel 22.37: het bieden van mantelzorg danwel het huisvesten van een extra huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaaleconomische redenen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning;
b. het tijdelijk bieden van pré-mantelzorg in een (bedrijfs)woning vooruitlopend op de verlening van mantelzorg.

2. De omgevingsvergunning voor mantelzorg of een extra huishouden in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk van een bedrijfswoning wordt verleend indien de gebruiksactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:
a. het gebruik leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. het gebruik moet passen binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
c. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; en
d. het gebruik doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken voor het betreffende gebied en de betreffende functie.

3. De omgevingsvergunning voor pré-mantelzorg wordt verleend als het bieden van pré-mantelzorg plaatsvindt in overeenstemming met de "Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Hardenberg" (datum vaststelling college 3 oktober 2023) of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s).

SubParagraaf 5.2.1.4 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 5.19 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

1. Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd ~~zijn~~ met het karakter en het oogmerk van de aan locaties toegedeelde functies in Hoofdstuk 2, Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4, een en ander behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de gronden en bouwwerken.

2. Het verbod in het eerste lid omvat in ieder geval het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor niet-bestaande activiteiten die voldoen aan de omschrijvingen in kolom 1 (type projecten) en aan de bijbehorende omschrijvingen in kolom 2 (mer-plicht) van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, tenzij er een locatie 'mer-activiteiten toegestaan' is opgenomen.

3. Gebruiksactiviteiten die op grond dit hoofdstuk niet zijn toegestaan - rechtstreeks danwel na melding of middels een omgevingsvergunning - zijn verboden.

4. Het gebruik als seksinrichting is verboden.

5. Het wonen in een zorgwoning door niet hulpbehoevenden of professionele hulpverleners die zorg of hulp verlenen aan ter plaatse wonende hulpbehoevenden is verboden.

6. Het gebruik als hyperscale datacentrum is verboden.

Artikel 5.20 Bebouwingscontour jacht

De begrenzing van de bebouwingscontour jacht voor de toepassing van de artikelen 11.71, vierde lid, en 11.76, derde lid, aanhef en onder a het Besluit activiteiten leefomgeving geldt zoals aangegeven op de kaart.

Paragraaf 5.2.2 Voertuig parkeren

[Red: Artikel 5.21 ongewijzigd verplaatst van paragraaf 5.2.2 naar paragraaf 5.2.2.]

Artikel 5.21 Parkeergelegenheid

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen of een gebruiksactiviteit aan te vangen of te intensiveren die een toename van de parkeerbehoefte tot gevolg heeft.

2. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een tekening met daarop de eventuele bestaande en nieuw aan te leggen parkeergelegenheid; en
b. een parkeerbalans en toelichting hierop.

3. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. er dient op eigen terrein in voldoende mate in parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, motorfietsen, fietsen of andere voertuigen te worden voorzien en standgehouden op of onder het gebouw, en/of op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw of terrein behoort. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de "Parkeernormennota Hardenberg" (datum vaststelling raad 17 juli 2018) of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s); en
   b. de parkeergelegenheid dient qua maatvoering passend te zijn, gelet op het gebruik van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. Er is sprake van een passende maatvoering indien deze is afgestemd op gangbare auto's, zoals opgenomen in de richtlijnen en maatvoering in de "Parkeernormennota Hardenberg" (datum vaststelling raad 17 juli 2018) of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s); of
   c. er kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en b:
      1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; en
      2. als wordt voorzien in een parkeergelegenheid die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is, bijvoorbeeld in de vorm van alternatieve parkeerruimte in de nabijheid, daarbij rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik.

4. Er kunnen vergunningvoorschriften worden verbonden ten aanzien van het realiseren en in standhouden van de parkeergelegenheid.

[Red: Artikel 5.22 ongewijzigd verplaatst van paragraaf 5.2.2 naar paragraaf 5.2.2.]

Artikel 5.22 Laden en lossen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen of een gebruiksactiviteit aan te vangen of te intensiveren die een toename van het laden of lossen van goederen tot gevolg heeft.

2. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. een tekening met daarop de eventuele bestaande en nieuw te realiseren laad- en losruimte; en
   b. een beschrijving van de (aantallen) vervoersbewegingen.

3. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. er dient aan, in of onder dat gebouw, of op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort in voldoende mate te zijn voorzien in laad- en losruimte; of
   b. er kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a:
      1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; en
      2. als wordt voorzien in een laad- en losruimte die gelet op de verkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is.

4. Er kunnen vergunningvoorschriften worden verbonden ten aanzien van het realiseren en in standhouden van de laad- en losruimte.

~~*Paragraaf 5.2.2 Voertuig parkeren*~~

~~[Vervallen]~~

X

Na afdeling 5.3 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 5.5 Overige activiteit verrichten

[Gereserveerd]

Y

Het opschrift van artikel 5.27 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.27~~5.23 Toepassingsbereik

Z

Het opschrift van artikel 5.28 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.28~~5.24 Aanwijzing toegestane werken en werkzaamheden

AA

Het opschrift van artikel 5.29 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.29~~5.25 Dempen waterlopen

BB

Artikel 6.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.3 Advies

1. Het bevoegd gezag vraagt schriftelijk advies aan:
   a. de stadsbouwmeester over de welstandsaspecten van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten; en,
   b. de gemeentelijke adviescommissie op het gebied van de monumentenzorg in het geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor monumentenactiviteiten;
   c. de beheerder van de molen omtrent het aanvaardbaar kunnen functioneren van de molen in relatie tot de veranderende windtoetreding als bedoeld in afdeling 4.2;
   d. het Nederlands Instituut voor Radioastronomie (Astron) omtrent de elektrische storing die kan optreden als gevolg van kleine windmolens, windturbines en zonneparken binnen de daarvoor aangewezen beschermingszone voor de radiotelescopen van Astron als bedoeld in afdeling 4.4;
   e. de Veiligheidsregio over de aanvaardbaarheid van de veiligheidsrisico's van een vraag om een omgevingsvergunning om een (beperkt) kwetsbare object toe te staan binnen een brand- of explosieaandachtsgebied als bedoeld in afdeling 4.6;
   f. de beheerder van die (spoor)weg omtrent de aanvaardbaarheid uit oogpunt van (spoor)wegbeheer en verkeersveiligheid van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten voor het bouwen binnen een afstand van 20 meter van de functie 'hoofdroute (spoor)wegeverkeer' als bedoeld in afdeling 4.9;
   g. de beheerder van die watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten voor het bouwen binnen een afstand van 5 meter van de functie 'water' als bedoeld in afdeling 4.10;
   h. het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag omtrent de toelaatbaarheid van een activiteit in verband met de invloed op het waterbergend vermogen van een waterbergingsgebied, op de waterveiligheid en op de waterkwaliteit en de aantasting van het bergingsvermogen van extreem hoog oppervlaktewater als bedoeld in afdeling 4.10;
   i. de beheerder van de distributieleiding omtrent het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de distributieverbinding ingeval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten binnen (het beperkingengebied van) het leidingnetwerk als bedoeld in afdeling 4.13;

j. Gedeputeerde Staten over het voldoen aan de voorwaarden die in bijlage XI van de provinciale verordening zijn gesteld aan het verrichten van milieubelastende activiteiten binnen een 'grondwaterbeschermingszone'.

2. De stadsbouwmeester baseert zijn/haar welstandsadvies op de criteria uit de vastgestelde beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Voorzover de regels aan bouwactiviteiten met betrekking tot de voorgeschreven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte en de plaatsing op het bouwperceel ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van deze welstandscriteria (voor zover die binnen het betreffende gebied van toepassing zijn) mits:
   a. de vermindering van de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15% van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte; en
   b. de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

3. Totdat de beleidsregels als bedoeld in lid 2 zijn vastgesteld, baseert de stadsbouwmeester zijn/haar welstandsadvies op de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

4. Totdat de beleidsregels als bedoeld in lid 2 zijn vastgesteld, baseert de stadsbouwmeester zijn/haar welstandsadvies op de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota als opgenomen in Beeldkwaliteitsplan / Welstandsplan Hardenberg - Hardenberg, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

CC

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit omgevingsplan wordt verstaan onder:

(ver)bouwen:	het bouwen, herbouwen, verbouwen danwel uitbreiden van een gebouw;
Aanbouw:	een bouwwerk dat is gebouwd aan een bedrijfsgebouw; het bouwwerk onderscheidt zich van een bedrijfsgebouw door de vorm en is architectonisch ondergeschikt;
aanbouw:	een bouwwerk dat is gebouwd aan een bedrijfsgebouw; het bouwwerk onderscheidt zich van een bedrijfsgebouw door de vorm en is architectonisch ondergeschikt;
aanduiding:	·een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar op grond van de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
aansluitafstand:	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
Activiteitenbesluit-bedrijventerrein:	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
agrarisch bedrijf:	een bedrijf, dat geheel of overwegend gericht is op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen waaronder begrepen tuinbouw en/of het houden van dieren, waaronder begrepen een productiegerichte paardenhouderij, met inbegrip van pensionstal en productie van zonne-energie waarvan de geproduceerde elektriciteit in hoofdzaak aangewend wordt voor eigen gebruik. Bewerking en vergisting van mest en biomassa zijn activiteiten die onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat deze activiteiten plaatsvinden binnen het eigen bouwvlak, met bedrijfseigen producten en/of bedrijfseigen mest waarvan de geproduceerde elektriciteit en/of brandstof in hoofdzaak aangewend wordt voor eigen gebruik;
agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf:	een bedrijf, dat geheel of overwegend gericht is op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen waaronder begrepen tuinbouw en/of het houden van dieren, waaronder begrepen een productiegerichte paardenhouderij, met inbegrip van pensionstal en productie van zonne-energie waarvan de geproduceerde elektriciteit in hoofdzaak aangewend wordt voor eigen gebruik. Bewerking en vergisting van mest en biomassa zijn activiteiten die onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat deze activiteiten plaatsvinden binnen het eigen bouwvlak, met bedrijfseigen producten en/of bedrijfseigen mest waarvan de geproduceerde elektriciteit en/of brandstof in hoofdzaak aangewend wordt voor eigen gebruik; **CHECK WAAR DIT VOORKOMT**

agrarisch loonbedrijf:	een bedrijf, dat uitsluitend of in overwegende mate is gericht op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan agrarische bedrijven;
agrarische bedrijfsactiviteiten:	activiteiten uitgevoerd door een agrarisch bedrijf;
agrarische cultuurgrond:	grasland en akkerbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering;**~~CHECK WAAR DIT VOORKOMT~~**
akkerbouwbedrijf:	een bedrijf in de land- en tuinbouwsector, dat zich richt op de benutting van braakliggend land door verbouw en het oogsten van gewassen;
ander bouwwerk:	een bouwwerk, geen gebouw en geen windturbine zijnde;
antenne-installatie:	installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
appartement:	het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheid in een groter gebouw en dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
archeologisch onderzoek:	een rapport als bedoeld in artikel 7.199 van de Omgevingsregeling;
archeologische (verwachtings)waarde:	de aan een gebied toegekende (verwachtings)waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, ten minste ouder dan 50 jaar;
archeologische monumentenzorg:	zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland;
AS SIKB 2000:	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
baggerspecie:	baggerspecie als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit;
bebouwde kom als bedoeld in de Wegenverkeerswet:	de bebouwde kom zoals die op basis van artikel 20a van de Wegenverkeerswet door de raad wordt vastgesteld;
bebouwing:	een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
bebouwingsgebied:	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
bebouwingskarakteristiek:	bebouwing dat door zijn verschijningsvorm als behoudenswaardig aangemerkt wordt;
bebouwingstype/bebouwingstypologie:	het type woning, zoals: vrijstaand, aaneengebouwd, tweekapper, gestapeld of gesplitst;
bebouwingstypologie:	het type woning, zoals: vrijstaand, aaneengebouwd, tweekapper, gestapeld of gesplitst;
bed & breakfast:	het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt. Permanente bewoning van een bed & breakfast in een bijbehorend bouwwerk of bedrijfsgebouw is niet toegestaan;
bedrijf:	een onderneming gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of

	herstellen van goederen de het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
bedrijfsgebouw:	een niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of voorziening;
bedrijfsmatige exploitatie:	het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de recreatieverblijven - recreatiewoningen en kampeermiddelen - daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt; van bedrijfsmatige exploitatie is sprake als het recreatieverblijf voor ten minste 140 dagen per jaar beschikbaar is voor verhuur;
bedrijfsplan:	·een beschrijving van de toekomstplannen van een bedrijf, voor de eerstkomende vijf jaar, met inbegrip van een organisatorische en financiële onderbouwing; ~~CHECK WAAR DIT VOORKOMT~~
bedrijfswoning:	een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;
bedrijfswoning / dienstwoning:	een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk alleen bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, van wie de huisvesting daar, gelet op de functie van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
beeldbepalend pand:	een gebouw dat door bouwvorm, gevelindeling, materiaalgebruik en situering ook bepalend is voor de historische ruimtelijke waarden van het beschermde dorpsgezicht; ~~CHECK WAAR KOMT DIT VOOR~~
beperkingengebiedactiviteit:	hetgeen daaronder wordt verstaan in de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet;
berging:	een opslagruimte ten dienste van een recreatief nachtverblijf; ~~CHECK OF HET ERGENS ANDERS OOK VOORKOMT~~
bestaand:	a. het gebruik dat op het tijdstip van het laatste besluit tot wijziging van het omgevingsplan op de betreffende locatie rechtens aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip rechtens aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning; b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder ook begrepen het overgangsrecht van het omgevingsplan, of een andere planologische toestemming;
bevoegd gezag:	bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet;
bijbehorend bouwwerk:	uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
bijeenkomsten van persoonlijke aard:	bijeenkomsten van persoonlijke aard zoals genoemd in artikel 4 van de Drank- en horecawet; ~~CHECK WAAR KOMT DIT VOOR~~
bodemgevoelige locatie:	een locatie zoals bedoeld in artikel 5.89h van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
bodemverstorende activiteiten:	het plegen van ingrepen die het gebruik van de grond veranderen, waardoor het grondwaterpeil verandert en/of het verrichten van grondbewerkingen;

boerderijkamer:	(een deel van) een (voorheen) agrarisch gebruikt gebouw dat blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf in een kamer, al dan niet in combinatie met een dagverblijf, met keuken en sanitair in een gemeenschappelijke ruimte;
boomteelt:	een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die specifiek is gericht op het telen van laanbomen;
bouwen:	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, en het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
bouwlaag:	een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, met uitzondering van onderbouwen, kelders en kappen; de eerste bouwlaag is de bouwlaag op de begane grond;
bouwperceel:	een aaneengesloten stuk grond, waarop op grond van de regels van dit plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
bouwvlak:	een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar op grond van de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan;
bouwwerk:	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
bouwwerk voor een recreatief nachtverblijf:	een bouwwerk dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, met een met de grond verbonden constructie van enige omvang en met een plaatsgebonden karakter, zoals een stacaravan, trekkershut of recreatiewoning;
BRL SIKB 2000:	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
BRL SIKB 7000:	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
bungalowpark:	complex van recreatiewoningen en/of appartementen die voor recreatief nachtverblijf zijn bestemd; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
camping:	een verblijfsrecreatieterrein, ten behoeve van recreatief verblijf in kampeermiddelen en/of stacaravans, chalets en trekkershutten; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
carport:	een geheel of gedeeltelijk overdekte opstelplaats voor een auto welke ten minste aan twee zijden open is;
chalet:	bouwwerk voor recreatief nachtverblijf bestaande uit één bouwlaag uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders hebben. Een chalet heeft geen vaste verankering in de grond;
composteerbedrijf:	een bedrijf dat op biologische wijze organische afvalstoffen omzet tot compost;
concentratiegebied geurhinder en veehouderij:	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;

cultuur en ontspanning:	voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning, waaronder: podiumkunsten/(openlucht)theater, toeristische attracties, creativiteitscentra;
dagrecreatie:	activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;
detailhandel(sbedrijf):	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor de verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
dienstverlening:	het op het publiek gerichte aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, uitzendbureaus, bankfilialen en makelaarskantoren;
dierenkliniek:	kliniek en/of praktijk voor de zorg en behandeling van gezelschapsdieren, vee, landbouwhuisdieren en paarden;
distributienet voor warmte:	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
dove gevel:	a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A); en, b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.
eenvoudige dagrecreatie:	extensieve, kleinschalige vormen van vrijetijdsbesteding met een maximale duur van een dag, waarbij geen overnachting plaatsvindt;
erf:	al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
evenement:	elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, waaronder mede wordt verstaan een herdenkingsplechtigheid, een braderie, een optocht (niet zijnde een betoging) op de weg, een feest, muziekvoorstelling of wedstijd op of aan de weg, een straatfeest of een buurtbarbecue op één dag (klein evenement). Dit met uitzondering van: a. bioscoop- en theatervoorstellingen; b. markten; c. kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen; d. het in een inrichting in de zin van de Drank- en Horecawet gelegenheid geven tot dansen; e. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties; f. sportevenementen.
extensieve openluchtrecreatie:	vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch of natuurgebied met al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruime, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen;
foliebassin:	een mestbassin uitgevoerd als een met folie beklede grondput met of zonder omdijking;
gastouderopvang:	gastouderopvang als bedoeld in de Wet kinderopvang;

gebouw:	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
gebruik:	het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;
geluidgevoelig gebouw:	een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
gesplitste woning:	een woning die gesplitst is in overeenstemming met de "Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning" (datum vaststelling college 23 januari 2018) of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s). Daarbij is sprake van één woning (één hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken) die mag worden bewoond door meer dan één huishouden;
geurgevoelig gebouw:	een geurgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 5.91 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
geurgevoelig object:	a. gebouw: 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
gezoneerd industrieterrein:	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
glastuinbouwbedrijf:	een agrarisch bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen met gebruikmaking van kassen;
groepsaccommodatie:	een (deel van een) gebouw dat blijvend bestemd is voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij overnacht wordt in slaapzalen en/of slaapkamers, er is een afzonderlijke ruimte voor dagactiviteiten, ook zijn er keuken- en sanitaire voorzieningen die gemeenschappelijk door de groep worden gebruikt;
grond:	grond als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit;
grootschalige bodemtoepassingen:	het toepassen van grond of baggerspecie als bedoeld in artikel 4.1274, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving;
grootschalige detailhandel:	detailhandel - niet zijnde detailhandel in de branchegroepen dagelijkse goederen of mode en luxe artikelen - met een zeer groot winkelvloeroppervlak en met een assortiment van goederen die qua aard en omvang op zichzelf passend zijn binnen een kernwinkelgebied, maar die aantoonbaar vanwege de omvang van het assortiment van de winkelformule een zeer groot winkeloppervlak nodig hebben (waaronder detailhandel in auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair);

hobbymatig houden van landbouwhuisdieren:	het houden van minder landbouwhuisdieren dan 10 schapen, 5 paarden en pony's, 10 geiten, 25 stuks pluimvee, 25 konijnen of 10 overige landbouwhuisdieren;
hoofdgebouw:	gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten voor die activiteit het belangrijkst is;
hoofdverblijf:	een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat naar constructie en inrichting geschikt is voor de permanente huisvesting van één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep personen;
hoogspanningsstation:	een installatie voor het schakelen van hoogspanningsverbindingen en/of het transformeren van elektrische energie en/of het regelen en meten ten behoeve van het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van het hoogspanningsnet.
horeca(bedrijf):	een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
horecabedrijf, categorie I:	een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
horecabedrijf, categorie II:	een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt, en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;
horecabedrijf, categorie III:	een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen wezenlijke onderdelen vormen, zoals discotheken, dancings en nachtclubs;
hoveniersbedrijf:	een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend;
huishouden:	persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;
hulpbehoevende:	persoon die zorg of andere specifieke hulp nodig heeft die onder andere ter plaatse van de zorgwoning kan worden verleend en waarvan de behoefte aan deze specifieke zorg of hulp met een verklaring van een arts, een zorgverlenende organisatie die is verbonden aan de zorgwoning of een andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;
internetwinkel:	specifieke vorm van detailhandel, waarbij de transactie via internet (of postorder) tot stand komt en waarbij afha-

	len, tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt;
intrekgebieden:	gebieden zoals genoemd in provinciale verordening en op de kaart Drinkwatervoorziening nr. 09295053 zijn aangegeven;
ISO 11423-1:	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;
kamerverhuur:	het bedrijfsmatig verhuren van een kamer in een woonhuis, waarbij de kamer niet als zelfstandige wooneenheid kan worden aangemerkt en zoals dit tot uitdrukking komt in de afwezigheid van een zelfstandige entree, keuken of sanitaire voorzieningen;
kampeerboerderij:	voorzieningen binnen al of niet voormalige agrarische bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
kampeermiddel:	een onderkomen dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder een plaatsgebonden karakter, zoals bijvoorbeeld een tent, vouwwagen, toercaravan of camper;
kampeerterrein:	een terrein ingericht voor recreatief verblijf in kampeermiddelen en stacaravans; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
kantoor:	een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, welke bestemd is of zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen;
kapsalon aan huis:	dienstverlening waarbij de bewoner van een woning tegen betaling kap/knipwerkzaamheden ter plaatse verricht, eventueel met aanverwante activiteiten;
kas:	een gebouw met overwegend transparante, lichtdoorlatende afdekking en wanden, bedoeld voor het kweken en telen van gewassen;
kinderopvang:	het tegen vergoeding aanbieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders bestaande uit de gelijktijdige opvang van meer dan zes kinderen;
kleinschalig kamperen:	kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal kampeermiddelen;
kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis:	het bedrijfs- of beroepsmatig leveren van diensten of producten, waaronder het houden van kantoor aan huis, dat door zijn beperkte omvang en ruimtelijke uitstraling naar de (directe) woonomgeving in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
kleinschalige duurzame energiewinning:	energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieugevolgen optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders;
landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
landhuis:	een aanzienlijk woonhuis van allure, dat één woning omvat;
landschapsontsierende bedrijfsgebouwen:	gebouwen die door de verschijningsvorm zoals blijkend uit goothoogte, nokhoogte, materiaalgebruik, bouwmassa en/of silhouet, visueel storend zijn in het landschapsbeeld; voor het gebied karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen vallen hier niet onder;
loonbedrijf:	een bedrijf – geen agrarisch bedrijf zijnde - dat uitsluitend of in overwegende mate is gericht op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan agrarische bedrijven;
maatschappelijke voorzieningen:	voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, gezondheidszorg, ouderenzorg of zorg voor andere doelgroepen en andere openbare en bijzondere voorzieningen en dienstverlening;
manage:	een bedrijf gericht op het geven, dan wel faciliteren van paardensportinstructie, en het geven van gelegenheid tot het (recreatief) houden en/of berijden van paarden, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca-activiteiten en/of andere (hippische) evenementen;
mantelzorg:	intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaalmedisch adviseur kan worden aangetoond;
minicamping:	kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal kampeermiddelen;
modeltuinen:	voor publiek toegankelijke tuinen, ter bezichtiging of bestudering;
motorrijtuig:	voertuigen voorzien van een motor bestemd om anders dan langs rails te worden voortbewogen;
natuureducatieve tuin:	een tuin met bijbehorende voorzieningen die vanuit een educatieve doelstelling toegankelijk is voor publiek en tevens gebruikt kan worden voor activiteiten zoals leerwerkstages en workshops;
NEN 5725:	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
NEN 5740:	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek –

	Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
NEN 6090:	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
NEN 6578:	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
NEN 6589:	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
NEN 6600-1:	NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
NEN 6965:	NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
NEN 6966:	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
NEN-EN 12566-1:	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;
NEN-EN 12673:	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
NEN-EN 16693:	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
NEN-EN 1825-1:	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
NEN-EN 1825-2:	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
NEN-EN 858-1/A1:	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
NEN-EN 858-2:	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
NEN-EN 872:	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
NEN-EN-ISO 10301:	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
NEN-EN-ISO 10523:	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
NEN-EN-ISO 11885:	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;

NEN-EN-ISO 12846:	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-1:	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-2:	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 15587-1:	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15587-2:	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15680:	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
NEN-EN-ISO 15682:	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
NEN-EN-ISO 15913:	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxyalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
NEN-EN-ISO 17294-2:	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
NEN-EN-ISO 17852:	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectometrie, versie 2008;
NEN-EN-ISO 17993:	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof extractie, versie 2004;
NEN-EN-ISO 2813:	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
NEN-EN-ISO 5667-3:	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
NEN-EN-ISO 5815-1:	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthioureum, versie 2019;
NEN-EN-ISO 5815-2:	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;.

NEN-EN-ISO 9377-2:	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
NEN-EN-ISO 9562:	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
NEN-ISO 15705:	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
NEN-ISO 15923-1:	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
nevenactiviteit:	een activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens de gebruiksregels toegestane hoofdfunctie op het perceel;
nutsvoorzieningen:	voorzieningen ten behoeve van het distributienet, het telecommunicatieverkeer, de afval- en grondstoffeninzameling, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
omgevingsvergunning:	omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet;
onderkomen:	een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;
oorspronkelijke bouwplan:	het gebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het gebouw verleende vergunning, is opgeleverd;
openbaar gebied:	weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, en pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
openbare inrichting:	een hotel, restaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, discotheek, buurthuis of clubhuis of elke andere voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was logies wordt verstrekt of dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden verstrekt of bereid;
opgraving:	archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vindplaats ex situ wordt behouden;
opslag:	het opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen, niet zijnde tijdelijke opslag;
opstijgpunt hoogspanningsverbinding:	de locatie waar het ondergrondse deel van een hoogspanningsverbinding boven de grond komt en naar het bovengrondse deel van een hoogspanningsverbinding wordt geleid door een installatie;
overkapping:	een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en niet, of slechts met één wand is omgeven;
paardenbak:	een onverhard en omheind terrein, niet overdekt en met een andere ondergrond dan gras, ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het op een andere manier beoefenen van de paardensport;
parkeren:	parkeren als bedoeld in artikel 1, onder ac, van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens;

participatieframe:	een plan van aanpak waarin kort en krachtig wordt vastgelegd op welke manier participatie wordt toegepast bij een wijziging van het omgevingsplan;
partij:	hoeveelheid materiaal die volgens de bij of krachtens het Besluit bodemkwaliteit gestelde regels als partij wordt aangemerkt;
peil:	a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
permanente bewoning:	bewoning van een ruimte als hoofdverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;
plaggenhut:	eenvoudige, uit hout en heideplaggen opgetrokken hut;
productiegerichte paardenhouderij:	een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden;
professionele hulpverlener:	een hulpverlener die, al dan niet als werknemer, activiteiten verricht voor een zorgverlenende organisatie of hulpbehoevende die is gericht op het verlenen van zorg of hulp aan hulpbehoevenden;
radiozendamateur:	een persoon die zich als hobbyist bezighoudt met experimenteren op het gebied van het uitzenden en ontvangen van radio- en/of televisiesignalen;
rechthebbende:	a. de eigenaar of zakelijk gerechtigde van het perceel; b. de rechtverkrijgende onder algemene of bijzondere titel van de onder a bedoelde personen.
recreatiewoning:	een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die hun hoofdverblijf elders hebben; onder recreatief verblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
recreatiewoning:	een gebouw, niet zijnde een stacaravan, chalet, trekkershut of plaggenhut, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die hun hoofdverblijf elders hebben; onder recreatief verblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
rijhal:	een gebouw uitsluitend bestemd voor het africhten van paarden en pony's, ten dienste van en behorende bij een manege of productiegerichte paardenhouderij;
rooilijn:	a. langs een weg waar bestaande bebouwing is gesitueerd: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn die zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de naar de weg gekeerde gevels van de bestaande bebouwing; b. langs een weg waarlangs geen bestaande bebouwing als onder a bedoeld is gesitueerd en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van

	de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;
ruimtelijke kwaliteit:	het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is;
ruimtelijke kwaliteitsplan:	een plan dat beschrijft op welke wijze het erf landschappelijk gezien is ingepast in zijn omgeving, hoe de sterke gebiedskenmerken worden doorvertaald in de inrichting van het erf en hoe de nieuwe ontwikkeling op het erf en waar nodig compenserende maatregelen elders, in overeenstemming met de toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;
school:	een onderwijsinstelling waar les wordt gegeven aan leerlingen, waaronder inbegrepen kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang;
schriftelijk advies:	een advies van een daartoe aangewezen instelling dat schriftelijk is verstrekt, waaronder in ieder geval wordt verstaan een e-mail, brief of via het samenwerkingsportaal of zaaksysteem van de gemeente Hardenberg;
schuilgelegenheid:	een gebouw met maximaal drie gesloten wanden, dat dient voor de beschutting van, al dan niet hobbymatig gehouden, dieren tegen weersinvloeden en ook voor de opslag van het voor deze dieren bestemde voer;
seksinrichting:	een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan; een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
speelvoorzieningen:	een voorziening bestemd voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt;
spiritueel centrum:	een ontmoetingscentrum met als doel het versterken van het innerlijke geestesleven;
sport:	activiteiten gebaseerd op lichamelijke beweging en/of denkvermogen, met inbegrip van voorzieningen ten behoeve van de uitoefening van deze activiteiten;
sportbedrijf:	een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig voorzien in sport;
stacaravan:	bouwwerk voor recreatief nachtverblijf bestaande uit één bouwlaag uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders hebben. Een stacaravan heeft geen vaste verankering in de grond en moet over de weg als één deel te verplaatsen zijn;
stadsbouwmeester:	door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke deskundige die aan het bevoegd gezag advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand;
statische opslag:	(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals (seizoen)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke, niet be-

	stemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
stikstofemitterende bouwwerken:	gebouwen voor het houden van landbouwhuisdieren, installaties voor het bewerken of vergisten van mest en/of biomassa, mestplaten en mestsilo's.
straatpeil:	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
streekeigen product:	producten die zijn voortgebracht op ambachtelijke wijze op agrarische bedrijven;
supermarkt:	een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak;
technische installatie:	een voor de bedrijfsvoering benodigde installatie;
teeltondersteunende voorziening:	een verplaatsbare constructie, overtrokken met transparant materiaal anders dan glas, voor het kweken of beschermen van gewassen, uitsluitend aanwezig tijdens het teeltseizoen;
trekkershut:	een eenvoudige vrijstaande blokhut, bestaande uit één bouwlaag, zonder of met beperkte sanitaire voorzieningen, welke uitsluitend gebruikt wordt voor kortdurend verblijf door wisselende groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben;
tuinbouw:	het bedrijfsmatig telen en kweken van groenten, bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, in de volle grond, al dan niet gecombineerd met, als ondergeschikte nevenactiviteit, de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
tuincentrum:	een detailhandelsvestiging met daarbij behorende kwekerij in kwekerijproducten, zoals bomen, kamer- en andere planten, bollen en bloemen, en ook in artikelen voor tuinaanleg, -inrichting en -onderhoud en dierbenodigdheden voor huisdieren;
veehouderij:	agrarisch bedrijf dat milieubelastende activiteiten verricht bedoeld in artikel 3.201 van het Besluit activiteiten leefomgeving (exploiteren van een IPPC-installatie voor het houden van pluimvee of varkens) of milieubelastende activiteiten bedoeld in artikel 3.202 van het Besluit activiteiten leefomgeving (exploiteren van een andere milieubelastende installatie), voor zover die activiteiten worden verricht in een dierenverblijf;
vloeroppervlakte:	de netto vloeroppervlakte van een ruimte of gebouw gemeten op vloerniveau tussen de bouwmuren;
vloeroppervlakte:	de netto vloeroppervlakte van een ruimte of gebouw gemeten op vloerniveau tussen de bouwmuren;
voertuigen:	voertuigen als bedoeld in artikel 1, onder al, van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV 1990) met uitzondering van kleine wagens zoals kruiwagens, kinderwagens en rolstoelen;
vogelpark:	een voor het publiek toegankelijk park waar diverse vogelsoorten en enkele andere diersoorten worden gehouden, gehuisvest, verzorgd en getoond met bijbehorende voor-

	zieningen en horeca uitsluitend ten behoeve van het vogelpark;
volkstuinencomplex:	complex van meer dan één volkstuinkavels;
volkstuinenkavel:	een niet bij de eigen woning gelegen perceel grond voor het hobbymatig kweken en telen van gewassen, alleen bedoeld voor de eigen consumptie en gebruik;
voorgevel:	de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;
voorgevelrooilijn:	de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel van het hoofdgebouw dat het dichtst bij het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied is gelegen, tot aan de perceelsgrenzen;
voormalige boerderij:	een pand dat oorspronkelijk is gebouwd om dienst te doen als woning bij een agrarisch bedrijf, met aangebouwde bedrijfsruimte;
warmteplan:	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.
waterhuishoudkundige voorzieningen:	voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.
waterloop:	een voor de waterbeheersing bestemde geul die meestal permanent water bevat zoals een rivier, kanaal, beek, sloot of gracht.
waterpeil:	de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag om een vergunning of functiewijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater;
weg:	hetgeen in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994 daaronder wordt verstaan;
weggedeelten:	een straat, plein, terrein of zone.
wegverkeersstructuur:	openbare wegen voor doorgaand verkeer met bijbehorende parkeerstroken, opstelstroken, fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten, bruggen en duikers en andere bijbehorende (verkeers)voorzieningen;
windturbine:	een door de wind aangedreven bouwwerk waarmee energie wordt opgewekt, met inbegrip van de bij dit bouwwerk behorende (infrastructurele) voorzieningen;
wonen:	activiteit inhoudende de bewoning van een woning;
woning:	een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
woonwagen:	voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
woonzorgcomplex:	complex bestaande uit woonzorgeenheden met zorg- en welzijnsvoorzieningen gericht op 24-uurszorg/begeleiding en waarbij tevens ter ondersteuning daarvan kantoren en

	kleinschalige, ondergeschikte detailhandel en/of horeca kunnen voorkomen;
zakelijke dienstverlening:	het bedrijfsmatig verlenen van diensten, bijvoorbeeld in de vorm van bank- en verzekeringsdiensten, exploitatie van en handel in onroerende zaken, adviesbureaus, verhuurbedrijven en hulpdiensten;
zandwinning:	een bedrijfsmatige activiteit die uitsluitend of in overwegende mate is gericht op het winnen, opslaan, overslaan, bewerken, verwerken en handel van zand;
zonnecollectoren:	collectoren voor warmteopwekking of een paneel voor electriciteitsopwekking;
zorgboerderij:	een zorgfunctie waarbij de sociaal-medische opvang van personen, al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn, en al dan niet gecombineerd wordt met agrarische activiteiten, in dié zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische of natuurbeherende activiteiten;
zorgwoning:	complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere personen van een specifieke doelgroep die zorg nodig heeft;

DD

Na bijlage I wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage 2 GEOGRAFISCHE INFORMATIEOBJECTEN

afschermende beplanting Rollepaal Oost	/join/id/regdata/gm0160/2025/17617f58c58d4afea68160c011aa0fe8/nld@2026-06-30;41b929d8cc6b4f049f79f8997c94a8d2
bebouwingscontour houtkap	/join/id/regdata/gm0160/2026/0e2b6dd6cb05437c9729d107494a048d/nld@2026-06-30;a289b29c2d7747c7b8d2b57ee12755f4
bebouwingscontour jacht	/join/id/regdata/gm0160/2026/4dd85597f5ef46ef8835c5bd1120d2ce/nld@2026-06-30;4baf922690d94729ac22a1a588451902
beperkingengebied van het leidingnetwerk	/join/id/regdata/gm0160/2025/25ff9d2d08aa4729affbb5c8fde580ff/nld@2026-06-30;582b74f784194a63ad540ea6677d624b
beschermingszone kleine windmolens 20- 30	/join/id/regdata/gm0160/2026/ca319538c68a4fcf8d7d5585c4023b5d/nld@2026-11-12;033e4f30ac7f44fa86fb14cc7dab4214
beschermingszone kleine windmolens, windturbines respectievelijk zonneparken	/join/id/regdata/gm0160/2025/c6d2a2326f4a41759415f11389a00850/nld@2026-06-30;7363cbeb883e467abe250966a834272c
beschermingszone windturbines 20 – 30	/join/id/regdata/gm0160/2026/63b0da1495554ceb85f8c6722958306a/nld@2026-11-12;837c3b343b2145659dbc3ec5c8fdb528
beschermingszone zonneparken 20 - 30	/join/id/regdata/gm0160/2026/783176779d874c37a8dd5033a088ccc2/nld@2026-11-12;abaa99506d524ffd972bdaedb54d81b7
bodembeheergebied 't Refter	/join/id/regdata/gm0160/2024/09ab90946edc49688a79a8d163acd5e8/nld@2025-05-06;9e1af1d485814011ba9c10e4755ad4c0
bodembeheergebied De Marke	/join/id/regdata/gm0160/2024/3a21886025b4402e8a5596ab380bcc4e/nld@2025-05-06;5625075d4dec4abfa7b75ea22b6a31ca
bodembeheergebied Kuilen IV	/join/id/regdata/gm0160/2024/1e5da7d3524d412bab94fe8e567b4e4e/nld@2025-05-06;0c4f7c9ef5c94966a8852730800da856
bodembeheergebied Rollepaal	/join/id/regdata/gm0160/2024/7a2d7beb47eb448c82e6cb9270a7c63d/nld@2025-05-06;463760c19fde4c08afe3951c93424cd9
bodembeheergebieden	/join/id/regdata/gm0160/2024/f790382514754020b0cb7c73680e07cb/nld@2025-05-06;3487c70c27f748daa0bbbfc439dec610
bouwvlak hoofdgebouw woongebied	/join/id/regdata/gm0160/2026/507f1f685ca84acc90df804b39702edb/nld@2026-11-12;3953c973efc949a1bf65fc96ec42bd69
bouwvlak Rollepaal Oost	/join/id/regdata/gm0160/2025/6f4ad11f9b8441db9184907ec6c331fc/nld@2026-06-30;65e520b7c7124a7595b35ba4fbb24db6
bouwvlak woongebied	/join/id/regdata/gm0160/2026/7b7187631763444e90c9db6594785f2c/nld@2026-02-06;756dd126e9054c4390422edda9f61177

brandvluchtgebied industrieterrein Rollepaal Oost	/join/id/regdata/gm0160/2025/ddf2bf59a2f44f7299fce7c0fa1b8493/nld@2026-06-30;b03bc96c310a4fc59460a81aeecd5fda
brandvoorschriftengebied	/join/id/regdata/gm0160/2026/ae311a2452db470dab62d053c1fd686e/nld@2026-06-30;1833dcf4048447028148dfe72d61efc3
diepte van de bodemverstoring Kraneplas	/join/id/regdata/gm0160/2025/7af3ee9703a64d39bd76c7b5e7cd8ec0/nld@2026-06-30;46b3a4c382a2488fbe96785ecc681780
diepte van de bodemverstoring Rollepaal Oost	/join/id/regdata/gm0160/2025/ce6f5ed994ea472285140481a0a36c86/nld@2026-06-30;e7d88afcfa944b36878f4dd58fd0a6a0
gebieden met archeologische (verwachtings)waarde	/join/id/regdata/gm0160/2025/999ce4b4b03c4dda92a736c6c2ed69fa/nld@2026-06-30;a951eb28873e4be09f83b3209597b79f
grondwal Rollepaal Oost	/join/id/regdata/gm0160/2025/8feaa401042849ba9783d8425ca0247a/nld@2026-06-30;6f9be8684be44be98c36c4d3300f7755
hoofdgroenstructuur	/join/id/regdata/gm0160/2026/41ecc685dcbe4eeba93930a90c3fb14c/nld@2026-11-12;a43ba4fb407343cda951ade95de9e255
hoofdroute (spoor)wegverkeer	/join/id/regdata/gm0160/2025/50952f5e04014dc38f44ad39e3845bb5/nld@2026-06-30;62682550259b49b6bb346b4a8edd085c
hoofdwaterstructuur	/join/id/regdata/gm0160/2025/cbb412fdd3854fd2af5059a22d7fea30/nld@2026-06-30;906bb87ca044485fbadeb07efb11c8a9
hoogspanningsstation Rollepaal Oost	/join/id/regdata/gm0160/2025/3cbe4a7bfcef442a82a636c8060255cb/nld@2026-06-30;fb06734d2f374f6db3cb6240aede23da
industrieterrein	/join/id/regdata/gm0160/2026/d6b1789921fd486cbf8ffb49b33e855c/nld@2026-06-30;a11911501e1146a0a4b3fc0063970d8b
industrieterrein Rollepaal	/join/id/regdata/gm0160/2025/4a16c2ae2ac44279850380d5f1870197/nld@2026-06-30;32cb3866cffb4f2ab7341837a94ccc8d
industrieterrein Rollepaal en Rollepaal Oost	/join/id/regdata/gm0160/2025/9d3b1b115d1542bf9f57a5cf9e08ebba/nld@2026-06-30;5621b42b3d804b8da63c4bc35379b3e8
industrieterrein Rollepaal en Rollepaal Oost, geluidaandachtsgebied	/join/id/regdata/gm0160/2025/c999d87d96e545feb3d05ed64c93057b/nld@2026-06-30;28469da2bb9d4aaaba7ae81a719b8c5d
industrieterrein Rollepaal Oost	/join/id/regdata/gm0160/2025/c3b1ff59c90d471ebbbcdd826bed01d7/nld@2026-06-30;bd7f49ffe12b4df9b6ccc0ad9a68b023
industrieterrein Rollepaal Oost, deelgebied A	/join/id/regdata/gm0160/2025/fcd4f673978f48d8bd5ce44c0d4e436c/nld@2026-06-30;ee7772b565c14c73853f95c1496780a0
kantoor Rollepaal	/join/id/regdata/gm0160/2025/77d40c9942354794a57aeac088756559/nld@2026-06-30;d39c4cd5ae154246adeeddce0047facb
kavels Rollepaal	/join/id/regdata/gm0160/2025/02fcdcd7721e4196ad702d9b5859cca7/nld@2026-06-30;9172628b0c1d4c5c9dc2911259818e79

kavels Rollepaal Oost	/join/id/regdata/gm0160/2025/1c4730d757f54ce1bb09c40fb1de1514/nld@2026-06-30;30b4615ceb4544498a04e737cf06a76b
laagvliegroutes	/join/id/regdata/gm0160/2025/ae702c314bc14f7bbdb6a6ae7b11a36e/nld@2026-02-06;d316a727187b4509a819b1c9de629ade
leidingnetwerk	/join/id/regdata/gm0160/2025/511c39ca7853409a98a4db81d283d749/nld@2026-06-30;c78f809761684bba834fffe6400f8dd4
maximaal aantal woningen Bransveen	/join/id/regdata/gm0160/2026/8c1eb0b6d9064b519db4c0f29a5c458c/nld@2026-11-12;8946f0c5e0624db5956c2012bc0f3ceb
maximaal aantal woningen Kraneplas	/join/id/regdata/gm0160/2025/4d50a2de903e4068b9ee99edaac1812d/nld@2026-02-06;f659ce3487354a5dae6844ab9eca7fc9
maximale bebouwingshoogte Rollepaal Oost	/join/id/regdata/gm0160/2025/aa2fb1d5cb7b4643b80c225fc0dd52ff/nld@2026-06-30;d2ce69c6d7f04eb38596c52d2ed945f8
maximale bouwhoogte vlaggenmasten Rollepaal Oost	/join/id/regdata/gm0160/2025/5fa708d161474403a12fe0dc79f0a09f/nld@2026-06-30;933d05374ec6471ea05dcacc8776e35a
maximale bouwhoogte woongebied Bransveen	/join/id/regdata/gm0160/2026/5dfd2196a28a48238dece1ad70f83759/nld@2026-11-12;7dbea1b742d14df08648c9906b5dc61b
maximale bouwhoogte woongebied Kraneplas	/join/id/regdata/gm0160/2025/7e3664ce4bd54353844fcc25c110cf75/nld@2026-11-12;5c58b307ca4d4b9ebf7641e7dfa1944c
maximale goothoogte woongebied Bransveen	/join/id/regdata/gm0160/2026/fc986a879ae046c29e9d889962e1c920/nld@2026-11-12;baf8bb2e94f848e09e87d37e6cc4d5e6
maximale goothoogte woongebied Kraneplas	/join/id/regdata/gm0160/2025/80a779b05a3540b7b42a1e0bc22748b4/nld@2026-11-12;725d7c2301c24b439d6fa72172f9b542
nieuwe deel van het omgevingsplan	/join/id/regdata/gm0160/2026/195b0c6197ca4cc9b8dbe3bcb10bf929/nld@2026-11-12;4019146d97f345458f67003ed51b7fef
ondergrondse hoogspanningsverbinding	/join/id/regdata/gm0160/2025/36031d19f1a94b29bb1fb6c136f36e86/nld@2026-06-30;718b3ea3c26a426cae1a2a9e219a247d
ontsluiting	/join/id/regdata/gm0160/2025/56a114570ec0402fb280a76737a32ba6/nld@2026-02-06;acf4b90e1d7e4e5faa6008ec68bdb71f
oppervlakte van de bodemverstoring Kraneplas	/join/id/regdata/gm0160/2025/68c976fb981d4c96a247de377122932e/nld@2026-06-30;996a8c23780f449fa3252770d150a14e
oppervlakte van de bodemverstoring Rollepaal Oost	/join/id/regdata/gm0160/2026/5b1bd0975fb94ebca0f96a096666cc25/nld@2026-06-30;c2a274054dea43b5bab0d69f184f083d
stedelijk gebied	/join/id/regdata/gm0160/2026/9566f10936c44c0a8434c08a1cedfae7/nld@2026-11-12;1fd8595b51764f498dddfe68ee70986f
voorlopige regels	/join/id/regdata/gm0160/2025/537b1e8c7c704375b39637806fafbb75/nld@2026-06-30;78b0132d8d2949c5a27f842b61c911e8

water	/join/id/regda-ta/gm0160/2025/c5c7888ba08a4240b215228e7b2a2866/nld@2026-06-30;c4a537edf16d479a8e72ccda437dd9a6
woongebied	/join/id/regda-ta/gm0160/2024/358cd72305eb4fe1b34d684fb5ad74fa/nld@2026-11-12;0a4ee5a44dde4fc383c3864e867546cb
woongebied Kraneplas	/join/id/regda-ta/gm0160/2026/50da7bd3bea5401c82656d991cd424f7/nld@2026-02-06;6301430cdc0e43a289d643d07c2cdccc
woongebied ontwikkellocaties	/join/id/regda-ta/gm0160/2026/7cd181e4b0e64178a816f3f9c65e37ab/nld@2026-11-12;50038e12503541e3ac25e78faf9551f9

EE

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Bijlage II Geografische Informatieobjecten~~

~~afschermende beplanting Rollepaal Oost~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/17617f58c58d4afea68160c011aa0fe8/nld@2026-06-30;41b929d8cc6b4f049f79f8997c94a8d2~~
~~bebouwingscontour houtkap~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2026/0e2b6dd6cb05437c9729d107494a048d/nld@2026-06-30;a289b29c2d7747c7b8d2b57ee12755f4~~
~~bebouwingscontour jacht~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2026/4dd85597f5ef46ef8835c5bd1120d2ce/nld@2026-06-30;4baf922690d94729ac22a1a588451902~~
~~beperkingengebied van het leidingnetwerk~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/25ff9d2d08aa4729affbb5c8fde580ff/nld@2026-06-30;582b74f784194a63ad540ea6677d624b~~
~~beschermingszone kleine windmolens, windturbines respectievelijk zonneparken~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/c6d2a2326f4a41759415f11389a00850/nld@2026-06-30;7363cbeb883e467abe250966a834272c~~
~~bodembeheergebied 't Refter~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2024/09ab90946edc49688a79a8d163acd5e8/nld@2025-05-06;9e1af1d485814011ba9c10e4755ad4c0~~
~~bodembeheergebied De Marke~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2024/3a21886025b4402e8a5596ab380bcc4e/nld@2025-05-06;5625075d4dec4abfa7b75ea22b6a31ca~~
~~bodembeheergebied Kuilen IV~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2024/1e5da7d3524d412bab94fe8e567b4e4e/nld@2025-05-06;0c4f7c9ef5c94966a8852730800da856~~
~~bodembeheergebied Rollepaal~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2024/7a2d7beb47eb448c82e6cb9270a7c63d/nld@2025-05-06;463760c19fde4c08afe3951c93424cd9~~
~~bodembeheergebieden~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2024/f790382514754020b0cb7c73680e07cb/nld@2025-05-06;3487c70c27f748daa0bbbfc439dec610~~
~~bouwvlak Rollepaal Oost~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/6f4ad11f9b8441db9184907ec6c331fc/nld@2026-06-30;65e520b7c7124a7595b35ba4fbb24db6~~
~~bouwvlak woongebied~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2026/7b7187631763444e90c9db6594785f2c/nld@2026-02-06;756dd126e9054c4390422edda9f61177~~
~~brandvluchtgebied industrieterrein Rollepaal Oost~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/ddf2bf59a2f44f7299fce7c0fa1b8493/nld@2026-06-30;b03bc96c310a4fc59460a81aeecd5fda~~
~~brandvoorschriftengebied~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2026/ae311a2452db470dab62d053c1fd686e/nld@2026-06-30;1833dcf40484470281480dfe72d61efc3~~
~~diepte van de bodemverstoring Kraneplas~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/7af3ee9703a64d39bd76c7b5e7cd8ec0/nld@2026-06-30;46b3a4c382a2488fbe96785ecc681780~~
~~diepte van de bodemverstoring Rollepaal Oost~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/ce6f5ed994ea472285140481a0a36c86/nld@2026-06-30;e7d88afcfa944b36878f4dd58fd0a6a0~~

~~*gebieden met archeologische (verwachtings)waarde*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/999ce4b4b03c4dda92a736c6c2ed69fa/nld@2026-06-30;a951eb28873e4be09f83b3209597b79f~~
~~*grondwal Rollepaal Oost*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/8feaa401042849ba9783d8425ca0247a/nld@2026-06-30;6f9be8684be44be98c36c4d3300f7755~~
~~*hoofdgroenstructuur*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2026/41ecc685dcbe4eeba93930a90c3fb14c/nld@2026-06-30;1080328077ad4d86b8838d4ff27b1bda~~
~~*hoofdroute (spoor)wegverkeer*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/50952f5e04014dc38f44ad39e3845bb5/nld@2026-06-30;62682550259b49b6bb346b4a8edd085c~~
~~*hoofdwaterstructuur*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/cbb412fdd3854fd2af5059a22d7fea30/nld@2026-06-30;906bb87ca044485fbadeb07efb11c8a9~~
~~*hoogspanningsstation Rollepaal Oost*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/3cbe4a7bfcef442a82a636c8060255cb/nld@2026-06-30;fb06734d2f374f6db3cb6240aede23da~~
~~*industrieterrein*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2026/d6b1789921fd486cbf8ffb49b33e855c/nld@2026-06-30;a11911501e1146a0a4b3fc0063970d8b~~
~~*industrieterrein Rollepaal*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/4a16c2ae2ac44279850380d5f1870197/nld@2026-06-30;32cb3866cffb4f2ab7341837a94ccc8d~~
~~*industrieterrein Rollepaal en Rollepaal Oost*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/9d3b1b115d1542bf9f57a5cf9e08ebba/nld@2026-06-30;5621b42b3d804b8da63c4bc35379b3e8~~
~~*industrieterrein Rollepaal en Rollepaal Oost, geluidaandachtsgebied*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/c999d87d96e545feb3d05ed64c93057b/nld@2026-06-30;28469da2bb9d4aaaba7ae81a719b8c5d~~
~~*industrieterrein Rollepaal Oost*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/c3b1ff59c90d471ebbbcdd826bed01d7/nld@2026-06-30;bd7f49ffe12b4df9b6ccc0ad9a68b023~~
~~*industrieterrein Rollepaal Oost, deelgebied A*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/fcd4f673978f48d8bd5ce44c0d4e436c/nld@2026-06-30;ee7772b565c14c73853f95c1496780a0~~
~~*kantoor Rollepaal*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/77d40c9942354794a57aeac088756559/nld@2026-06-30;d39c4cd5ae154246adeeddce0047facb~~
~~*kavels Rollepaal*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/02fcdcd7721e4196ad702d9b5859cca7/nld@2026-06-30;9172628b0c1d4c5c9dc2911259818e79~~
~~*kavels Rollepaal Oost*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/1c4730d757f54ce1bb09c40fb1de1514/nld@2026-06-30;30b4615ceb4544498a04e737cf06a76b~~
~~*laagvliegroutes*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/ae702c314bc14f7bbdb6a6ae7b11a36e/nld@2026-02-06;d316a727187b4509a819b1c9de629ade~~
~~*leidingnetwerk*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/511c39ca7853409a98a4db81d283d749/nld@2026-06-30;c78f809761684bba834fffe6400f8dd4~~
~~*maximaal aantal woningen Kraneplas*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/4d50a2de903e4068b9ee99edaac1812d/nld@2026-02-06;f659ce3487354a5dae6844ab9eca7fc9~~

~~*maximale bebouwingshoogte Rollepaal Oost*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/aa2fb1d5cb7b4643b80c225fc0dd52ff/nld@2026-06-30;d2ce69c6d7f04eb38596c52d2ed945f8~~
~~*maximale bouwhoogte vlaggenmasten Rollepaal Oost*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/5fa708d161474403a12fe0dc79f0a09f/nld@2026-06-30;933d05374ec6471ea05dcacc8776e35a~~
~~*maximale bouwhoogte woongebied Kraneplas*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/7e3664ce4bd54353844fcc25c110cf75/nld@2026-02-06;945753e71d374c8691e29f4642fc521a~~
~~*maximale goothoogte woongebied Kraneplas*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/80a779b05a3540b7b42a1e0bc22748b4/nld@2026-02-06;3c616fea3d0d45448a51269dc31e494e~~
~~*nieuwe deel van het omgevingsplan*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2026/195b0c6197ca4cc9b8dbe3bcb10bf929/nld@2026-06-30;c43ecabdac4b45519d310044c9a1be17~~
~~*ondergrondse hoogspanningsverbinding*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/36031d19f1a94b29bb1fb6c136f36e86/nld@2026-06-30;718b3ea3c26a426cae1a2a9e219a247d~~
~~*ontsluiting*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/56a114570ec0402fb280a76737a32ba6/nld@2026-02-06;acf4b90e1d7e4e5faa6008ec68bdb71f~~
~~*oppervlakte van de bodemverstoring Kraneplas*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/68c976fb981d4c96a247de377122932e/nld@2026-06-30;996a8c23780f449fa3252770d150a14e~~
~~*oppervlakte van de bodemverstoring Rollepaal Oost*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2026/5b1bd0975fb94ebca0f96a096666cc25/nld@2026-06-30;c2a274054dea43b5bab0d69f184f083d~~
~~*stedelijk gebied*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2026/9566f10936c44c0a8434c08a1cedfae7/nld@2026-06-30;b08a35ddc25d4d1f84dfb30ce912a791~~
~~*voorlopige regels*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/537b1e8c7c704375b39637806fafbb75/nld@2026-06-30;78b0132d8d2949c5a27f842b61c911e8~~
~~*water*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2025/c5c7888ba08a4240b215228e7b2a2866/nld@2026-06-30;c4a537edf16d479a8e72ccda437dd9a6~~
~~*woongebied*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2024/358cd72305eb4fe1b34d684fb5ad74fa/nld@2026-02-06;e1ca97864a4d4a13ac88fb44d101145b~~
~~*woongebied Kraneplas*~~	~~/join/id/regdata/gm0160/2026/50da7bd3bea5401c82656d991cd424f7/nld@2026-02-06;6301430cdc0e43a289d643d07c2cdccc~~

[Vervallen]

Bijlage B PDF Bijlagen

AERIUS-berekening	/join/id/pubdata/gm0160/2026/5a29ba32099d46d6bd54b8321a627913/nld@2026-11-12;1
Akoestisch onderzoek woningbouw	/join/id/pubdata/gm0160/2026/0d727ec603004326b5d5fba1949bcdb0/nld@2026-11-12;1
Beeldkwaliteitsplan	/join/id/pubdata/gm0160/2026/d0be8a004eea437ba38c146a1dff53e6/nld@2026-11-12;1
Bureauonderzoek archeologie 2024	/join/id/pubdata/gm0160/2026/c0316dbe61884b1b905b80700fa3ab77/nld@2026-11-12;1
Inventariserend veldonderzoek archeologie 2009	/join/id/pubdata/gm0160/2026/381aeef5f1764ad5b4453ee40d31a9bf/nld@2026-11-12;1
Nader onderzoek poelkikker	/join/id/pubdata/gm0160/2026/f5b07de0267a4347941f5f64078a9c33/nld@2026-11-12;1
Natuurtoets	/join/id/pubdata/gm0160/2026/a922b495c1eb43439e68ae66bc6e4856/nld@2026-11-12;1
Ontwerp	/join/id/pubdata/gm0160/2026/310803d1774b47e3adb243c5f5f079d1/nld@2026-11-12;1
Verkennend bodemonderzoek	/join/id/pubdata/gm0160/2026/afdb37647d5a4990a75a6caebf1babff/nld@2026-11-12;1
Verkennend bodemonderzoek bijlagen	/join/id/pubdata/gm0160/2026/37143d3ce1834ecdb8b8240e317fb4e0/nld@2026-11-12;1

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de wijk Bransveen in Dedemsvaart geldt sinds 5 juli 2011 een onherroepelijk bestemmingsplan. Om flexibel te kunnen inspelen op de woningmarkt, is het plangebied toen verdeeld in twee fasen. Fase 1 is direct ontwikkeld. Voor fase 2 was ontwikkeling destijds nog niet aan de orde. Daarom is in het bestemmingsplan een flexibele regeling opgenomen voor het deel met de bestemming "Woongebied – Uit te werken". Het uitwerkingsplan voor fase 2 is op 4 februari 2020 vastgesteld.

De gemeente wil nu verder met fase 3 van Bransveen. Dit gebied ligt direct ten zuiden van de eerste twee fasen en sluit hier ruimtelijk op aan. Met deze ontwikkeling wil de gemeente opnieuw inspelen op de actuele woningbehoefte binnen Hardenberg. Omdat fase 3 wordt gerealiseerd onder de Omgevingswet, is een wijziging van het omgevingsplan opgesteld. De voorliggende wijziging vormt het juridisch-planologisch kader voor Bransveen fase 3. Het gebied wordt ontwikkeld met een gevarieerd woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied voor Bransveen fase 3 bevindt zich aan de zuidzijde van Dedemsvaart. Het plangebied wordt globaal begrensd aan de noordkant door de nieuwbouwwijk Bransveen fase 1, aan de westkant door de Van Rooijens Hoofdwijk, aan de oostkant door de Stegerensallee en aan de zuidkant door de Boomkwekerij Dedemsvaart BV en het WvG gebied.

Op figuur 1 zijn de ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de geometrie behorend bij deze omgevingsplanwijziging.

Figuur 1: Plangebied



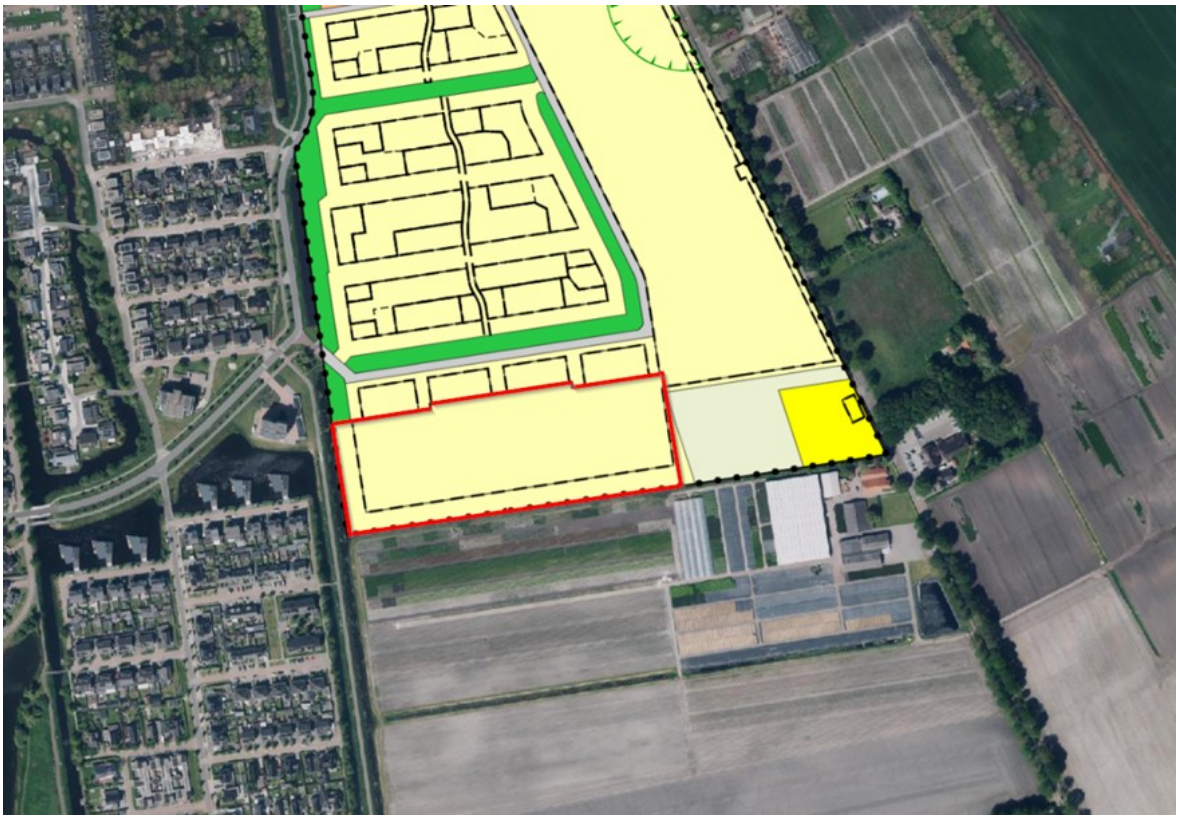
1.3 Geldend planologisch regime

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Dedemsvaart, Bransveen". Dit plan maakt deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan en is op 5 juli 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Hardenberg. Bransveen fase 3 ligt binnen de bestemming "Woongebied – Uit te werken". Bij de uitwerking van deze bestemming moeten de volgende regels in acht worden genomen:

a. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat een openbare nutsvoorziening ook buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
b. het aantal te bouwen woningen moet passen binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
d. het bepaalde in Artikel 8 'Woongebied dient in acht te worden genomen.

Artikel 8 'Woongebied' bevat de specifieke bestemmingsregels die gelden voor gronden met de bestemming Woongebied, zoals toegestane gebruiksfuncties, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden. Op figuur 2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.

Figuur 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan



Met voorliggend omgevingsplan wordt beoogd voor het overgrote deel van het plangebied, in overeenstemming met de Omgevingswet, te voldoen aan deze uitwerkingsregels. De onderbouwing hiervoor is opgenomen in de volgende hoofdstukken van deze motivering.

2 Huidige en gewenste situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied wordt momenteel agrarisch gebruikt en heeft een open karakter. Aan de oostzijde grenst het gebied aan de Stegerensallee. Tussen deze weg en het plangebied ligt een rij eikenbomen met daartussen agrarische gronden.

De ontwikkeling van fase 3 was tot op heden niet mogelijk vanwege de spuitcirkel van boomkwekerij Dedemsvaart. Door een overeenkomst met de eigenaar van de kwekerij vervalt deze spuitcirkel. Hierdoor ontstaat de planologische ruimte om fase 3 te ontwikkelen.

2.2 Gewenste situatie

Programma

De ontwikkeling van Bransveen fase 3 sluit grotendeels aan op het bestemmingsplan "Dedemsvaart, Bransveen". De invulling wijkt echter af van de eerdere fasen om beter aan te sluiten op de actuele woonbehoefte. In fase 3 worden verschillende woningtypen gerealiseerd. Het plan voorziet in de bouw van circa 71 woningen, bestaande uit:

- 19 sociale huurwoningen

- 25 rijtjes- en levensloopbestendige woningen
- 10 twee-onder-één-kap woningen
- 7 vrijstaande woningen

De stedenbouwkundige inrichting richt zich op het versterken van de lokale en historische kwaliteiten van Dedemsvaart, maar met een grotere nadruk op klimaatadaptatie en meer groen in de wijk. De bebouwing vertoont een mate van differentiatie, met een groter aandeel rijenwoningen dan in eerdere fases. In bijlage 8 is het ontwerp van het plangebied weergegeven. De stedenbouwkundige opzet houdt rekening met zichtlijnen naar het buitengebied en doorzichten via de groenstructuren. De structuur is gebaseerd op het bestaande landschapspatroon.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt aangesloten op de bestaande wegenstructuur. De wegen binnen het plangebied worden ingericht als 30 km/u-gebied. Er wordt voorzien in parkeerplaatsen conform het gemeentelijke parkeerbeleid (zie hiervoor verder paragraaf 9.3).

Duurzaamheid

De stedenbouwkundige opzet van fase 3 biedt ruimte voor duurzame maatregelen. De verkaveling maakt een gunstige oriëntatie van dakvlakken op het zuiden mogelijk, wat het gebruik van passieve zonne-energie bevordert. Groenstructuren krijgen een dubbelfunctie, zoals wadi's en park- of speelzones. Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd voor de afvoer van hemelwater en afvalwater. Het hemelwater wordt bovengronds afgevoerd naar de wadi's. De aspecten van duurzaamheid, water en groen worden verder toegelicht in de volgende paragrafen paragraaf 4.6 en paragraaf 5.2.

Ruimtelijke kwaliteit

Voor fase 3 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het plan is bijgevoegd als bijlage 3. Dit plan biedt de kaders voor de architectonische uitwerking van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. De ruimtelijke kwaliteit is nader uitgewerkt in paragraaf 7.3.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie: Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

Duurzaam economisch groeipotentieel: Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede kwaliteit van leven. Belangrijk is dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

Sterke en gezonde steden en regio's: Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector in de vorm van duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten komst gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek en conclusie

De NOVI doet geen specifieke uitspraken over dit initiatief of over het plangebied. Het initiatief is daarmee in lijn met de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als er sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 5.129g Bkl: een ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Deze ontwikkeling voorziet in de realisatie van circa 71 woningen. De ontwikkeling is daarmee aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Het woningbouwprogramma van gemeente Hardenberg zet in op het bieden van woningen voor verschillende doelgroepen. Ook wil de gemeente doorstroom bevorderen. Binnen het plangebied worden verschillende typen woningen gerealiseerd waar verschillende doelgroepen behoefte aan hebben, en waardoor doorstroom wordt bevorderd. De hoeveelheid woningen biedt echter ook ruimte aan mensen die nu nog niet in gemeente Hardenberg wonen.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voorziet in een regionaal en deels bovenregionaal verzorgingsgebied.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De behoefte aan deze ontwikkeling wordt aangetoond in de Woonvisie en het Woningbouwprogramma van de gemeente Hardenberg. Uit de woonvisie blijkt dat in gemeente Hardenberg de komende tien jaar

behoefte is aan 1.600 woningen. De behoefte kan niet volledig worden ingevuld in de bestaande plancapaciteit. Er wordt met dit plan deels voorzien in de invulling van de bestaande woonbehoefte.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De voorgenomen ontwikkeling ligt tegen het bestaand stedelijk gebied van Dedemsvaart aan. Het plangebied ligt net buiten de dorpsgrenzen van Dedemsvaart. Alhoewel het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied ligt, is het initiatief passend in het gebied en sluit het aan op de eerdere fasen van Bransveen.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief ligt buiten stedelijk gebied, de locatie is echter aangemerkt als uitbreidingslocatie in het moederplan "Dedemsvaart, Bransveen". Er is behoefte aan de ontwikkeling.

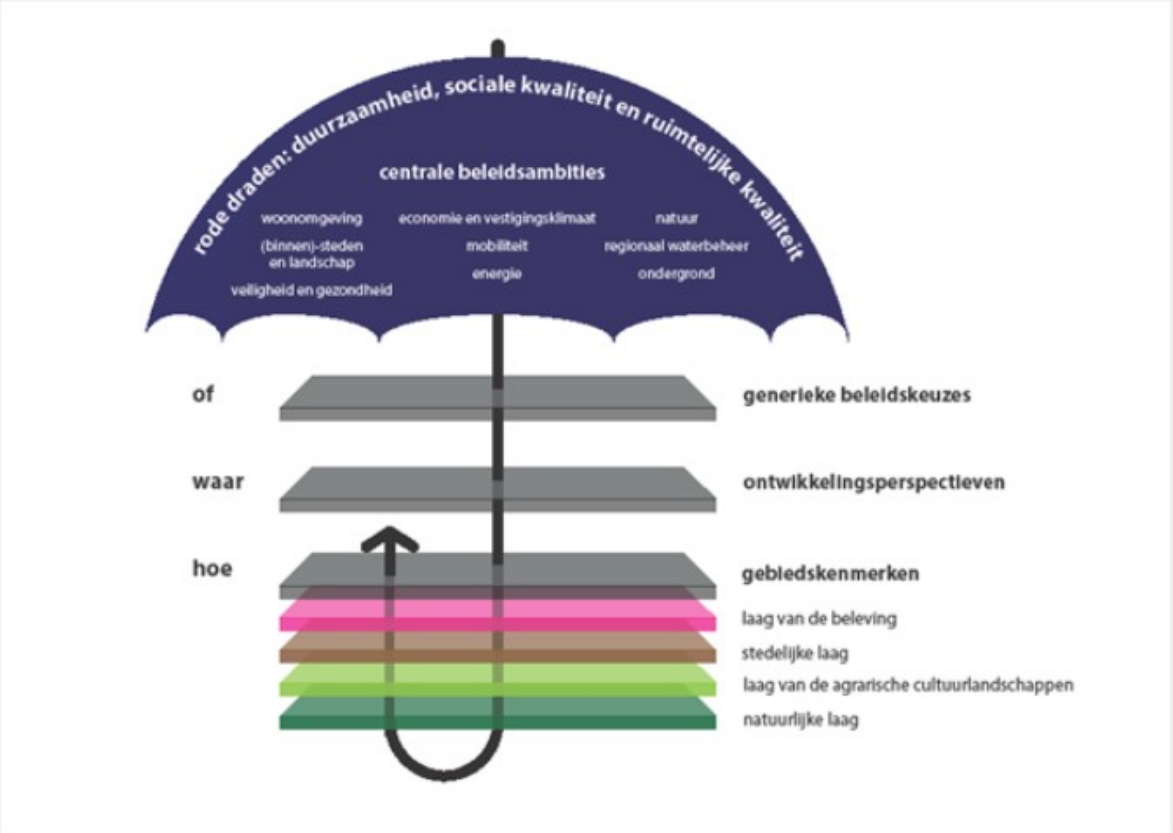
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat in de Omgevingsvisie en is uitgewerkt in de provinciale omgevingsverordening. op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel een herziening van de visie vastgesteld en op 1 mei 2017 is deze in werking getreden. De laatste actualisatie voor de Omgevingsvisie Overijssel is van november 2023.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. In dit model draait het om drie vragen die antwoord geven op of, waar en hoe ontwikkelingen worden uitgevoerd. Bij de eerste vraag zijn generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes van belang. Bij de tweede vraag zijn ontwikkelingsperspectieven richtinggevend en bij de derde vraag gaat het om de inpassing in de kenmerken van het gebied. Figuur 3 vat het uitvoeringsmodel samen.

Figuur 3: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie



Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes bepalen óf ontwikkelingen nodig, dan wel mogelijk zijn. In de provincie als geheel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

integraliteit;

toekomstbestendigheid;

concentratiebeleid;

(boven)regionale afstemming;

zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking moeten doorlopen (paragraaf 3.1.2). De Ladder voor duurzame verstedelijking stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, en op welke wijze de regionale afstemming vormgegeven moet worden.

Afweging

In paragraaf 3.1.2 is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Uit de toetsen aan de regionale en gemeentelijke Woonagenda's (zie paragraaf 3.3) blijkt dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan de bouw van de nieuwe woningen. Het plan is daarmee ook in overeenstemming met de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Ontwikkelingsperspectief (waar)

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wáár wat ontwikkeld zou kunnen worden. Volgens de overzichtskaart 'Ontwikkelingsperspectieven' geldt voor het plangebied het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Afweging

De ontwikkelperspectieven zijn flexibel voor de toekomst en geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Binnen de regionale woonafspraken is dit gebied aangewezen, in afwijking van het ontwikkelingsperspectief, als locatie voor uitbreiding aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. Hoewel het initiatief voor Bransveen fase 3 afwijkt van het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap', past het daarnaast binnen de bredere ambities van de Omgevingsvisie Overijssel voor woningbouw en verstedelijking.

Gebiedskenmerken (hoe)

De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hóé een initiatief ingepast kan worden. Aan een motivering wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale 'vierlagenbenadering' uit de Catalogus Gebiedskenmerken.

Natuurlijke laag: In de natuurlijke laag hoort het plangebied tot de 'hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'. De sturing is hier gericht op het behoud van het nog resterende veenpakket. Er wordt hiermee rekening gehouden door voldoende water en groen terug te laten komen in het plan.

Laag van het agrarische cultuurlandschap: De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingsvormen. Het plangebied behoort in deze laag tot de 'Veenkoloniaal landschap'. De sturing is hier de instandhouding van grote open ruimtes, de verge-

zichten en het contrast tussen deze ruimte en bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting). Het bestaande stelsel van kanalen, waterlopen, wegen en bebouwingslinten blijven. Het plangebied sluit aan op bestaande bebouwing, waarbij de rand zorgt voor een natuurlijke overgang. Er wordt daarmee geen afbreuk gedaan aan de voorgenomen sturing.

Stedelijke laag: De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het plangebied ligt grotendeels buiten deze laag, maar zal onderdeel uitmaken hiervan. De sturing is dat nieuwe ontwikkeling zich in aard, maat en karakter voegt aan het grotere patroon. Hier is sprake van in dit plan, vanwege een toevoeging aan de bestaande wijk Bransveen.

Laag van de beleving: In de laag van de beleving wordt het plangebied niet aangeduid.

Afweging

Het plan houdt rekening met de natuurlijke laag, de gebiedskenmerken van het veenkoloniale landschap en zorgt voor een zorgvuldige overgang van stedelijk naar landelijk gebied.

Conclusie

Het plan betreft een nieuwe woonwijk in Dedemsvaart. In deze derde fase van de uitbreiding worden alle kwaliteitsambities geraakt. Hoewel het initiatief voor Bransveen fase 3 afwijkt van het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap', past het binnen de bredere ambities van de Omgevingsvisie Overijssel voor woningbouw en verstedelijking. Het plan houdt rekening met de gebiedskenmerken van het veenkoloniale landschap en zorgt voor een zorgvuldige overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Gezien de aangetoonde behoefte aan woningen en de zorgvuldige landschappelijke inpassing, kan worden gesteld dat het plan in lijn is met de principes en ambities van de Omgevingsvisie Overijssel.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening Overijssel is één van de instrumenten die de provincie gebruikt om haar ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. In de verordening zijn de beleidslijnen uit de Omgevingsvisie vertaald in regels die van toepassing zijn op bestemmingsplannen en wijzigingsplannen. De verordening richt zich net als de Omgevingsvisie op verschillende thema's, waaronder ruimtelijke ordening, water, milieu en verkeer en vervoer.

Voor de ontwikkeling van Bransveen fase 3 zijn met name de regels met betrekking tot nieuwe woningbouwontwikkelingen en uitbreiding van stedelijk gebied van belang. De verordening stelt eisen aan de onderbouwing van de actuele regionale behoefte voor woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied en aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast bevat de verordening bepalingen over de bescherming van landschappelijke waarden, waterbeheer en duurzaamheid die relevant kunnen zijn voor deze ontwikkeling.

In deze paragraaf wordt getoetst of het plan voor Bransveen fase 3 voldoet aan de relevante bepalingen uit de Omgevingsverordening Overijssel. Specifiek wordt ingegaan op de artikelen die betrekking hebben op nieuwe woningbouwontwikkelingen en de uitbreiding van stedelijk gebied, evenals de bepalingen die gericht zijn op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Er kan sprake zijn van overlap met de omgevingsvisie, omdat de omgevingsverordening veelal een juridische doorwerking is van de omgevingsvisie. In dat geval wordt voor de motivering verwezen naar paragraaf 3.2.1.

Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking (Afdeling 4.2)

Deze afdeling stelt aanvullende eisen op de nationale ladder voor duurzame verstedelijking, gericht op het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit. De kernprincipes zijn: concentratie van stedelijke functies in kernen, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, en toekomstbestendigheid. Er wordt voorgeschreven dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen primair voorzien moet worden in lokale of regionale behoeften, bij voorkeur binnen bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling van Bransveen fase 3 sluit aan bij de principes van de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking, dit is onderbouwd in paragraaf 3.2.1.

Ruimtelijke kwaliteit (Afdeling 4.3)

Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk wanneer er sprake is van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan worden aangetoond door het toepassen van de uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel. De uitvoeringsmodel is doorlopen in paragraaf 3.2.1.

Woningbouw (paragraaf 4.5.1)

Paragraaf 4.5.1 schrijft voor dat nieuwe woningen alleen gerealiseerd mogen worden als deze passen binnen de regionale woonafspraken, zoals vastgelegd tussen provincie en gemeenten. Als er afgeweken wordt van deze afspraken, moet de behoefte aan woningen worden aangetoond via een actueel, goedgekeurd woningbouwonderzoek. Daarnaast moeten omgevingsplannen die te veel woningen toestaan worden aangepast om overcapaciteit te schrappen binnen de daarvoor gestelde termijnen.

De realisatie van nieuwe woningen in Bransveen fase 3 past binnen de geldende woonafspraken voor de regio, zoals vereist in artikel 4.14. De behoefte aan deze woningen is onderbouwd in de gemeentelijke woonvisie en het woningbouwprogramma, die aansluiten bij de regionale afspraken. Door de gefaseerde ontwikkeling van Bransveen wordt voorkomen dat er overcapaciteit ontstaat. Bovendien draagt deze uitbreiding bij aan het invullen van de regionale woningbehoefte, passend binnen de kaders die de omgevingsverordening stelt voor woningbouw in Overijssel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Landstad Hardenberg

Algemeen

Sinds 2021 beschikt de gemeente Hardenberg over een eigen omgevingsvisie. In deze visie is het verhaal van de gemeente Hardenberg voor het heden en de komende 20 jaar onder de noemer ‘Landstad Hardenberg’ uitgewerkt. De rode draad richting 2045 luidt als volgt:

a. De gemeente en samenleving zijn verbonden. De Hardenbergers hebben altijd de blik naar buiten. Ze zien voortdurend kansen. Door een goede samenwerking tussen inwoners, overheid en bedrijfsleven benutten we de kansen die zich voordoen. De gemeente speelt in op toekomstige veranderingen, veert mee, verbindt en investeert waar nodig.
b. De kernen zijn onderling sterk verbonden. Platteland en stad raken steeds meer verweven. De gemeente combineert de kracht van het platteland met een compleet stedelijk voorzieningenniveau. Voor een grensgemeente is dat een unieke prestatie.
c. De gemeente zoekt de regionale verbinding. Hardenberg is onderdeel van de regio Zwolle. Daarnaast zijn er sterke verbindingen met Twente en Drenthe.

Ambitie

Hardenberg staat voor grote uitdagingen. Een groeiende bevolking en economie zijn voor een grensregio niet vanzelfsprekend. Integendeel. Dit vraagt om blijvende inspanningen en investeringen. De gemeente kan niet doorbouwen zoals het groot is geworden. Het gebruik van het platteland verandert. Dat vraagt om ontwikkeling van bebouwing die samengaat met ruimtelijke kwaliteit, landschap en natuur. Stad en land vullen elkaar steeds meer aan en houden elkaar in balans. Samen vertellen zij het verhaal van de functieverandering van het Hardenbergse platteland. Of-of-denken maakt plaats voor en-en-denken. De gemeente wil de kwaliteiten van het buitengebied versterken door stedelijke elementen aan te brengen. Tegelijkertijd blijft de gemeente werken aan het binnenstedelijk woon- en leefklimaat met vitale en bruisende centra in Hardenberg en Dedemsvaart.

De gemeente Hardenberg staat niet op zichzelf. Sociale, maatschappelijke en economische relaties zijn steeds (boven)regionaler. Hardenberg wordt steeds afhankelijker van de omliggende regio’s. Omgekeerd geldt hetzelfde. De gemeente speelt daar op in. Per opgave kiest de gemeente het juiste schaalniveau voor de aanpak en samenwerking. De gemeente gaat ‘spelen met schalen’. De gemeente staat voor een nieuwe schaalsprong. Om deze schaalsprong te kunnen maken zijn vier uitgangspunten opgesteld.

a. de groei vasthouden en doortrekken;
b. kwaliteiten toevoegen wordt belangrijker;
c. ruimte als troefkaart;
d. bereikbaarheid en samenwerking als randvoorwaarden.

De groei vasthouden

De gemeente blijft inzetten op groei van de economie en de werkgelegenheid. Hardenberg streeft naar een positieve arbeidsmarktbalans. Dit past bij onze positie als streekcentrum. De omvang en samenstelling van de beroepsbevolking geeft nu voldoende basis voor een compleet stedelijk voorzieningenniveau.

Dat wil de gemeente in de toekomst ook zo houden. Een stabiele bevolkingsgroei is daarom een voorwaarde. Net als het behouden van de concurrerende economie.

Volgens de prognoses groeit de bevolking in de gemeente Hardenberg tot 2040. Tot 2050 groeit ook het aantal huishoudens, en daarmee de woningbehoefte. Terwijl de bevolking groeit, neemt de beroepsbevolking geleidelijk af door vergrijzing. Dit kan Hardenberg positief beïnvloeden door jonge gezinnen en startende huishoudens aan te trekken. Dit is gunstig voor de omvang van de beroepsbevolking en het voorzieningenniveau. De Regio Zwolle krijgt van het Rijk een groeiopgave van naar verwachting 40.000 tot 60.000 woningen in 2040. Hiervan kan en wil de gemeente Hardenberg in ieder geval 1.000 woningen voor haar rekening nemen.

Thema's

De visie is vertaald in vier thema's voor ontwikkeling. Dit betreffen de volgende:
a. Hardenberg in balans: over de verscheidenheid van het landelijk gebied;
b. Hardenberg voor elkaar: over stedelijke ontwikkeling, een vitale samenleving en leefbare kernen;
c. Hardenberg knooppunt: over een vitale economie en goede bereikbaarheid;
d. Hardenberg duurzaam: over de energietransitie, klimaatadaptatie en een circulaire economie.

Binnen elk thema heeft de gemeente ambities en staat de gemeente voor opgaven. Samen vormen ze de agenda voor toekomstige samenwerkingen. In dit geval is met name het thema 'Hardenberg voor elkaar' met bijbehorend subthema 'aantrekkelijk wonen' relevant, aangezien deze ingaat op woningbouw.

Hardenberg voor elkaar: aantrekkelijk wonen

Aantrekkelijk wonen Het aantal huishoudens in West-Overijssel groeit tot 2030 tot 35.000-40.000. Deels is deze groei autonoom (bevolkingsgroei en afname grootte huishoudens). Voor het andere deel komt dit door de inhaalvraag en de overloop vanuit steden in het westen en de randen van het land. De regio West-Overijssel heeft onvoldoende plancapaciteit om deze huishoudens allemaal te huisvesten. Er is behoefte aan nieuwe woningen. De gemeente Hardenberg wil tenminste 1.000 woningen (extra) bouwen om de groei van de regionale woningbehoefte te helpen opvangen.

De gemeente kan veel woonkwaliteit bieden voor een relatief lage prijs. Om aantrekkelijk en klaar voor de toekomst te blijven is maatwerk per kern belangrijk. Hierna worden de ambities behorend bij dit subthema benoemd:
a. de gemeente wil, naast de eigen inwoners, minimaal 1.000 nieuwe huishoudens een plaats geven;
b. de gemeente wil jongeren vasthouden of naar de gemeente laten terugkeren;
c. we verleiden hoger opgeleiden met jonge gezinnen om in de gemeente te komen wonen en werken;
d. de gemeente speelt flexibel in op nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen (adaptieve aanpak). De gemeente werkt kleinschalig en levert maatwerk per kern. Dedemsvaart en Hardenberg houden grotere uitbreidingslocaties; e. de gemeente zoekt meer mogelijkheden voor wonen in het landelijk gebied en in de kleine kernen;
e. de gemeente zoekt naar mogelijkheid voor huisvesting van tijdelijke werknemers uit het buitenland.

De belangrijkste opgaven betreffen:
a. samen met het onderwijs en bedrijfsleven starten met een marketingcampagne om mensen naar de gemeente te trekken. Doel is het vasthouden van de bevolkingsgroei en daarmee ons voorzieningenniveau in stand te kunnen houden;
b. de gemeente breidt de woningvoorraad uit en verbetert deze. De woningvoorraad ziet er de komende 5-10 jaar als volgt uit:
    1. Tot 2035 zijn tenminste 3.500 woningen nodig. 3.000 daarvan wil de gemeente bouwen voor 2030. Dit betekent dat er van 2022 tot 2026 jaarlijks 300 nieuwe woningen nodig zijn.
    2. in en rond de centra maakt de gemeente het woningaanbod diverser;
    3. in de uitleggebieden bouwt de gemeente vooral voor de overloop van de regio Zwolle (startende huishoudens) en op een enkele locatie voor de hogere inkomens;
    4. de gemeente wil goed inspelen op de marktvraag, zowel qua aantal als type woning. Daarom zorgt de gemeente voortdurend voor voldoende nieuwe woonbestemmingen in de bestemmingsplannen;
    5. samen met woningcorporaties gaat de gemeente voor tijdelijke uitbreiding, verduurzaming en transformatie van minimaal 300 sociale huurwoningen tot 2023;
    6. de gemeente stimuleert woningeigenaren om te investeren in duurzaamheid en levensloopbestendigheid;
    7. het woningbouwprogramma is gebaseerd op leefbaarheid, ook op de langere termijn.
    8. in samenspraak met ontwikkelaars en consumenten richt de gemeente zich vooral op kleine woningbouwprojecten. Zo kan goed ingespeeld worden op woontrends.

9. De gemeente verbetert de woonkwaliteit door woningen te renoveren. Zo ontstaat een diverse woningvoorraad die levensloopgeschikt en energiezuinig is. Om een tijdelijke piek in de woningbehoefte tot 2025-2030 op te vangen is gestart met het versnellen van de nieuwbouw.

c. samen met de (dorps)gemeenschappen werkt de gemeente aan kaders voor nieuwe woningbouwontwikkelingen en aanpassingen van de bestaande woningvoorraad.

Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke omgevingsvisie 'Landstad Hardenberg'

De visie stelt dat tot 2035 tenminste 3.500 woningen nodig zijn, waarvan 3.000 voor 2030. Dit betekent dat er van 2022 tot 2026 jaarlijks 300 nieuwe woningen nodig zijn. De gemeente zet in op een diverse woningvoorraad en wil flexibel inspelen op nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen. Daarnaast benadrukt de visie het belang van duurzaamheid en klimaatadaptatie. De omgevingsvisie pleit ook voor een adaptieve aanpak en noemt het belang van sociale huurwoningen. Tot slot worden in de visie grotere uitbreidingslocaties genoemd, waaronder die in Dedemsvaart.

Fase 3 van Bransveen draagt met ongeveer 71 woningen bij aan de doelstelling om jaarlijks 300 nieuwe woningen te realiseren. Dit past binnen de ambitie van de omgevingsvisie om tot 2030 in totaal 3.000 woningen te bouwen. De diverse woningvoorraad waar de visie naar streeft, wordt in Bransveen fase 3 gerealiseerd met een mix van 19 sociale huurwoningen, 25 rijtjes- en levensloopbestendige woningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen en 7 vrijstaande woningen. Deze typologie verschilt van eerdere fases, wat bijdraagt aan de gewenste diversiteit en aansluiting op nieuwe ontwikkelingen in de woningbehoefte.

Het plan speelt in op het belang van duurzaamheid door meer aandacht te besteden aan klimaatadaptatie en meer groen in de wijk te integreren. De uitbreiding van Bransveen is daarnaast één van de grotere uitbreidingslocaties genoemd in de omgevingsvisie. Door de fasering van Bransveen is rekening gehouden met de adaptieve aanpak die de visie voorstaat. Met de 19 sociale huurwoningen sluit fase 3 van Bransveen aan bij het in de omgevingsvisie genoemde belang van sociale huurwoningen.

Concluderend kan gesteld worden dat fase 3 van Bransveen aansluit bij de ambities en doelstellingen van de omgevingsvisie Landstad Hardenberg. Het draagt bij aan de woningbouwaantallen, biedt een diverse mix van woningen, besteedt aandacht aan duurzaamheid en klimaatadaptatie, en voorziet in sociale woningbouw. De diversiteit in woningtypen kan bijdragen aan het aantrekken en vasthouden van verschillende doelgroepen, waaronder jongeren en hoger opgeleiden met jonge gezinnen, wat aansluit bij de doelstellingen van de omgevingsvisie.

3.3.2 Woondeal West-Overijssel

Relatie met woonagenda

In de Woonagenda West-Overijssel 2021-2025 zijn de woonambities van de regio voor de middellange termijn vastgelegd. Als vervolg hierop zijn in de Woondeal West-Overijssel 2022-2030 nadere afspraken gemaakt tussen gemeenten, provincie en Rijk over de woningbouwopgave tot 2030. Daarmee vormt de Woondeal het meest actuele beleidskader voor de woningbouwontwikkeling in Bransveen fase 3. De Woondeal West-Overijssel 2022-2030 is een bestuurlijke overeenkomst tussen het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeenten in de regio West-Overijssel. Doel van de Woondeal is om gezamenlijk te werken aan het versnellen van de woningbouw om zo bij te dragen aan de landelijke opgave van 900.000 nieuwe woningen tot 2030. De belangrijkste afspraken uit de Woondeal zijn:

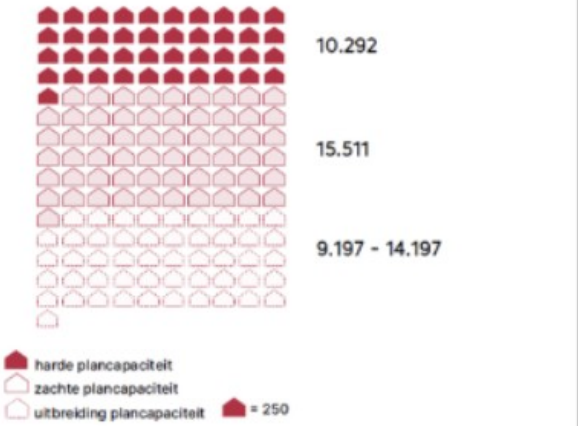
- West-Overijssel spant zich tot 2030 in voor de realisatie van minimaal 28.200 woningen. Dit is een basisinspanning, de ambitie uit de eerdere Woonagenda om 40.000 woningen te bouwen blijft het streven.
- De gemeenten zorgen voor voldoende en tijdige plancapaciteit en vergunningverlening. De provincie monitort de regionale programmering en stuurt bij waar nodig.
- De focus ligt op versnelling. 88% van de opgave is opgenomen in 34 sleutelprojecten waar de bouw voor 2026 start.
- Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen. Het streven is dat tweederde van de nieuwbouw betaalbaar is, waarvan minimaal 7.900 sociale huurwoningen door corporaties worden gerealiseerd.
- De partijen maken afspraken over de toekomstige woningbehoefte van specifieke doelgroepen zoals ouderen en statushouders. Er moet voldoende en passend aanbod voor hen komen.
- Om versnelling mogelijk te maken, biedt het Rijk onder andere ondersteuning bij de inzet van flexibele en tijdelijke woningen en de transformatie van leegstaand vastgoed.
- De provincie en het Rijk stellen expertise en middelen beschikbaar om locaties vlot te trekken waar de bouw stagneert. Ook vereenvoudiging van procedures moet bijdragen aan versnelling.
- Partijen zetten in op duurzame en toekomstbestendige bouw, onder meer door in 2030 minimaal de helft van de woningen circulair te bouwen.

De afspraken in de Woondeal zijn wederkerig. Alle partijen zetten zich maximaal in om de gestelde doelen te halen, maar dit vraagt ook voorwaarden zoals tijdige en voldoende beschikbare middelen van het Rijk. De voortgang wordt periodiek besproken en de afspraken worden jaarlijks herijkt.

Woningaantallen

De gemeenten en provincie Overijssel hebben zich in de Woondeal gecommitteerd aan het toevoegen van minimaal 28.200 woningen in West-Overijssel tot en met 2030. Bransveen fase 3 levert hieraan een bijdrage met de realisatie van circa 71 woningen, passend binnen de opgave voor de gemeente Hardenberg. In onderstaande afbeelding zijn de harde en zachte plancapaciteit weergegeven.

Figuur 4: Harde en zachte plancapaciteit 2020



Figuur 3: Opgave West-Overijssel: harde en zachte plancapaciteit en extra opgave/ambitie.

	Netto harde plancapaciteit tot 2030[3]	Netto zachte plancapaciteit tot 2030[4]	Totale plan-capaciteit tot 2030[5]
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	**10.292**	**15.511**	**25.803**

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

	Lokale behoefte tot 2030	Extra ambitie/ opgave	Totale opgave
West-Overijssel totaal	24.255	+/- 12.000-14.000	+/- 35.000-40.000

Tabel 2: Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

Flexibel en toekomstbestendig bouwen

De regio zet in op flexibel en toekomstbestendig bouwen om versnelling en vernieuwing op gang te brengen. Flexwonen is een middel om op korte termijn woningen beschikbaar te krijgen voor starters, senioren en andere doelgroepen. Ook kan hiermee geëxperimenteerd worden met nieuwe woonconcepten. Dit sluit goed aan bij de opzet van Bransveen fase 3, waar gestreefd wordt naar een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen.

Betaalbaarheid

Minimaal tweederde van de nieuwbouw in West-Overijssel moet betaalbaar zijn. Onder betaalbare woningen vallen sociale huurwoningen, middenhuur tot €1000 en betaalbare koop tot de NHG-grens. Voor nieuwe plannen wordt gestreefd naar 30% sociale huur, 40% middenhuur/betaalbare koop en 30% in het dure segment. Dit is een inspanningsverplichting per gemeente. In de uitwerking van Bransveen fase 3 is rekening gehouden met deze betaalbaarheidsdoelstelling.

Regionale afstemming

De regio zet in op kwalitatief programmeren volgens regionale woonstrategieën. Elke gemeente neemt daarbij een 'fair share' van de regionale opgave die past bij de lokale behoefte en het karakter van de gemeente. Bransveen fase 3 draagt hieraan bij door de realisatie van 71 woningen, aansluitend op de behoefte in de gemeente Hardenberg.

Conclusie

De uitwerking van Bransveen fase 3 sluit goed aan bij het regionale woonbeleid zoals vastgelegd in de Woondeal West-Overijssel. Met 71 gedifferentieerde en deels betaalbare woningen levert het plan een passende bijdrage aan de regionale woningbouwopgave en speelt het in op de actuele woonbehoefte in de gemeente Hardenberg.

3.3.3 Programma Wonen

Algemeen

Het Programma Wonen is op 26 maart 2019 door de gemeenteraad van Hardenberg vastgesteld. Het programma legt de woonambities voor de langere termijn vast, maar voorziet daarnaast in concrete maatregelen voor de eerstvolgende twee jaar.

Ambitie: rust en ruimte, met oog voor elkaar ook in de toekomst

In de gemeente Hardenberg is het al jaren goed wonen, werken en leven. Door de ligging in het groene Vechtdal en de vele aantrekkelijke kleine kernen ervaren inwoners en bezoekers de rust, ruimte en veiligheid die de gemeente Hardenberg kenmerkt. Tegelijkertijd zijn er met Hardenberg en Dedemsvaart twee stedelijke kernen waar de werkgelegenheid zich concentreert en alle voorzieningen te vinden zijn.

Demografen verwachten dat het aantal inwoners en huishoudens van de gemeente Hardenberg het komende decennium zal blijven groeien. In tegenstelling tot de situatie in de meeste andere Nederlandse plattelandsgemeenten is nieuwbouw noodzakelijk om aan de lokale woningvraag te kunnen voldoen. Natuurlijk zijn er wel verschillen tussen de diverse kernen. Zo zijn 'steden' Hardenberg en Dedemsvaart in trek als woonlocatie, ook voor huishoudens van buiten onze gemeente en zijn de dorpen en buurtschappen vooral gewild bij de lokale bevolking en rustzoekers van buitenaf.

De afgelopen jaren is, mede door de ladder voor duurzame verstedelijking, sterk ingezet op woningbouw op locaties binnen bestaand stedelijk gebied. Het bouwen van woningen op inbreidingslocaties is een goed streven, als dat betekent dat de kwaliteit van het gebied en de woonkwaliteit daarmee vergroot wordt.

De juiste woning voor elk huishouden

Doorstromers vormen de grootste groep op de woningmarkt. Hardenberg is een echte gezinsgemeente. In deze levensfase zijn huishoudens op zoek naar een ruimere woning of wil men doorstromen van een huur naar een koopwoning. Het aanbod aan ruime grondgebonden koopwoningen dat vanuit de bestaande voorraad op de markt komt, is te klein om te voorzien in de verwachte vraag.

Ontwikkelaars hebben veel interesse om voor de groep doorstromers te bouwen. Er wordt ruimte geboden dit te doen, maar hierbij wordt wel meegewogen dat er geen sprake is van een overschot aan gezinswoningen op termijn.

De gemeente Hardenberg vergrijst in hoog tempo. Dat is niet uitzonderlijk voor een middelgrote gemeente in het oosten van het land, maar wel iets om rekening mee te houden in ons woonbeleid. Gelukkig zijn ouderen steeds vitaler en zelfstandiger. In het woonbeleid is daarom de keuze aan ouderen gelaten om of langer zelfstandig te wonen of door te stromen naar een meer geschikte en comfortabele woning.

Toetsing van het initiatief aan het Programma Wonen

Uit zowel dit hoofdstuk als toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (3.1.2) als het regionale woonbeleid (3.3.2) is gebleken dat er binnen de planperiode voldoende woningbehoefte is om de in voorliggend omgevingsplan opgenomen aantal woningen voor Bransveen fase 3 te realiseren. Naast de vraag of er een kwantitatieve behoefte is, is het ook van belang dat het voorliggende plan bijdraagt aan de kwalitatieve behoefte.

Ten eerste kan ten aanzien van dit plan worden geconcludeerd dat er sprake is van een plan dat voorziet in een gedifferentieerd aanbod (19 sociale huurwoningen, 25 rijtjes- en levensloopbestendige woningen, 10 twee-onder-één-kap woningen en 7 vrijstaande woningen), wat aansluit bij het streven om te bouwen voor uiteenlopende doelgroepen. Het omgevingsplan biedt hiertoe de flexibiliteit. Daarbij is het tevens van belang om te benoemen dat met het bouwen voor verschillende doelgroepen ook doorstroming wordt bevorderd. Daarom wordt geconcludeerd dat ook voor wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt voldaan aan het Programma Wonen.

3.3.4 Nota Grondbeleid 2020-2024

Algemeen

De Nota Grondbeleid 2020-2025 geeft inzicht in de wijze waarop gemeente Hardenberg invulling geeft aan de realisatie van de beleidsthema's zoals opgenomen in het programma "Zin in de Toekomst" en

hoe het Grondbeleid kan ondersteunen bij de realisatie daarvan, gekoppeld aan het haar beschikbare wettelijke instrumentarium (gereedschapskist) voor kostenverhaal.

Visie op grondbeleid

Hardenberg bepaalt aan de hand van meerdere criteria, waaronder de beleidsdoelen die van belang zijn en/of strategische overwegingen en/of financiële overwegingen, op welke wijze Hardenberg betrokken wil zijn bij de ontwikkeling van het initiatief. Dit wordt in het algemeen vertaald in de term 'situationeel grondbeleid". Inzet van gemeente Hardenberg is gericht op het uitdagen en faciliteren van particuliere initiatieven en initiatieven van marktpartijen, waarbij kostenverhaal door gemeente wordt toegepast.

Indien er redenen zijn dat gemeente een project via een actieve aanpak door middel van grondverwerving, transformatie en bestemmingsrealisatie gaat uitvoeren, is het kostenverhaal automatisch verzekerd. De gemeente voert dan geheel in eigen beheer de grondexploitatie uit.

In een grondexploitatie worden alle kosten en alle opbrengsten met elkaar gesaldeerd. Het resultaat van die grondexploitatie kan een eventuele winst of verlies opleveren na administratieve afsluiting van het project. Het resultaat van de grondexploitatie wordt ten gunste of ten laste van de Algemene Reserve van de gemeente gebracht. Uitvoering van het project is hiermee verzekerd. Na het maken van de keuze stopt de betrokkenheid voor gemeente Hardenberg niet. Zelfs als gekozen is voor de optie "loslaten", blijft Hardenberg monitoren of het initiatief wordt ontwikkeld. Ook moet niet worden uitgesloten dat er veranderende omstandigheden zijn die alsdan wel een grotere betrokkenheid van gemeente vragen. In een later stadium kan alsnog worden besloten een andere grondbeleidstrategie toe te passen en de daarvoor beschikbare gereedschapskist in te zetten.

Toetsing van het initiatief aan de Nota Grondbeleid 2020-2024

Geconcludeerd wordt dat de uitgangspunten zoals neergelegd in de Nota Grondbeleid 2020-2024 de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan niet in de weg staan.

4 Bescherming van gezondheid en milieu

4.1 Geluid

Kader

Geluid speelt een belangrijke rol in de fysieke leefomgeving. Sommige functies veroorzaken geluid, terwijl andere functies, zoals wonen, juist bescherming tegen geluid nodig hebben. De regelgeving richt zich daarom zowel op het beheersen van geluid van onder meer wegen, spoorwegen en industrieterreinen als op de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties. In de bruidsschat zijn direct werkende regels opgenomen in paragraaf 22.3.4. Deze regels hebben betrekking op geluid dat ontstaat door activiteiten op of in geluidgevoelige gebouwen die zijn toegestaan op basis van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, zoals bepaald in artikel 3.18, eerste lid. Daarbij maakt de wetgever onderscheid tussen geluidbronnen waarvoor een geluidproductieplafond als omgevingswaarde geldt en bronnen waarvoor een basisgeluidemissie is vastgesteld. Het bevoegd gezag beoordeelt de invloed van deze geluidbronnen op geluidgevoelige gebouwen, zoals vastgelegd in artikel 3.20 Bkl.

Voor bepaalde functies, zoals wonen, onderwijs en zorg, stelt het Rijk specifieke instructieregels vast omdat deze als geluidgevoelig zijn aangewezen. Deze regels zijn gericht op bescherming van deze bestemmingen. Stiltegebieden worden eveneens beschermd, op grond van artikel 7.11 Bkl. Voor andere gebouwen of locaties die niet als geluidgevoelig zijn aangewezen, bepaalt de gemeente zelf in welke mate bescherming tegen geluid gewenst is. Dit gebeurt vanuit de gemeentelijke taak om functies evenwichtig toe te delen aan locaties.

Rondom een weg, spoorweg of industrieterrein wordt een begrenzing vastgesteld waarbinnen het geluid mogelijk hoger is dan de standaardwaarden. Buiten deze begrenzing wordt verondersteld dat aan de geluidsnormen wordt voldaan en vindt geen toetsing meer plaats. Binnen deze begrenzing is toetsing op aanvaardbaarheid verplicht. Deze zone wordt onder de Omgevingswet aangeduid als geluidaandachtsgebied. De ligging van het geluidaandachtsgebied wordt bepaald door de geluidsbelasting van de betreffende bron, uitgedrukt in de waarde L_den. De instructieregels hebben betrekking op:

a. wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;

b. lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
c. verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Regelement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaar-gemiddelde.

Planspecifiek

Dit plan voorziet in de bouw van 71 woningen. Op basis van het Bkl zijn woningen geluidgevoelige gebouwen.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in of nabij een zone van een gezoneerd industrieterrein. In de nabijheid van het plangebied is een aantal geluidgenererende bedrijven aanwezig. De richtafstand voor geluid reikt echter niet tot in het plangebied. Nader onderzoek naar het geluid van omliggende bedrijven is niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaai

Een deel van het plangebied bevindt zich binnen de geluidaandachtsgebied van de Stegerensallee en de Mien Ruyslaan. Aangezien de Mien Ruyslaan geen verkeersintensiteit kent van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal is deze weg niet relevant in het kader van het Bkl.

Uit onderzoek blijkt dat de te realiseren woningen voldoen aan de eisen die de instructieregels van het Bkl stellen aan geluidgevoelige bebouwing. Er wordt voldaan aan de standaardwaarden van 53 dB(A). De instructieregels uit het Bkl verzetten zich daarom niet tegen de komst van de woningen. In bijlage 2 is het onderzoek bijgevoegd.

Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.2 Bodem

Kader

De Omgevingswet stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet daarom regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem opnemen in het omgevingsplan. Onder een bodemgevoelige locatie wordt een locatie gezien waar een bodemgevoelig gebouw is toegestaan op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsactiviteit. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of gedeelte van een gebouw waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

In het omgevingsplan van Hardenberg is vastgelegd dat een activiteit die betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet mag overschrijden. Er is sprake van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25 m3 bodemvolume hoger is dan de interventiewaarden zoals opgenomen in Bijlage IIa in het Bal. Voor asbest geldt dat de zinsnede 'in meer dan 25 m3 bodemvolume' niet van toepassing is voor zover het gaat om de aanwezigheid van asbest.

Planspecifiek

Ten behoeve van de ontwikkeling van Bransveen fase 3 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Geofoxx (d.d. 7 juni 2024). Het onderzoek is opgenomen als bijlage 3 (rapportage) en bijlage 4 (bijlagen onderzoek). Dit onderzoek geeft inzicht in de kwaliteit van de grond en het grondwater. De resultaten van dit onderzoek worden hier samengevat en beoordeeld in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Over het algemeen voldoet de boven- en ondergrond van de onderzochte locatie aan bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur. Dit komt overeen met de vooraf gestelde hypothese voor het gebied. Op enkele plaatsen zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zware metalen en/of PAK aangetroffen, waardoor deze monsters in de klasse wonen vallen. In de ondergrond zijn plaatselijk ook licht verhoogde gehalten aangetroffen die leiden tot een indeling in klasse wonen. Op één locatie voldoet de ondergrond aan klasse industrie vanwege een verhoogd zinkgehalte, wat waarschijnlijk gerelateerd is aan aangetroffen bodemvreemde bijmengingen.

De bovengrond vertoont licht verhoogde gehalten PFOS en PFOA. Grotendeels voldoet de bovengrond hierbij nog aan klasse landbouw/natuur, met uitzondering van een deel van de boomkwekerij en aangren-

zend weiland waar de bodem in klasse wonen/industrie valt voor wat betreft PFAS. Op twee plekken is asbesthoudend materiaal op het maaiveld aangetroffen. In de bodem zelf is echter geen asbest waargenomen bij de boorwerkzaamheden.

Het grondwater op de locatie voldoet aan de geldende signaleringswaarden. Er zijn geen verhoogde concentraties bestrijdingsmiddelen of PFAS in het grondwater aangetroffen. Bij één van de onderzochte inritten is in de ondergrond een sterke PAK-verontreiniging aangetroffen. De verwachting is dat deze verontreiniging zich beperkt tot de omvang van de inrit zelf.

De onderzochte waterbodem op de locatie is over het algemeen geschikt voor hergebruik in diverse toepassingen.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor het voorgenomen gebruik Wonen.

4.3 Luchtkwaliteit

Kader

De gemeente regelt in het omgevingsplan welke activiteiten waar mogen plaatsvinden. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen. De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) in acht nemen. Behalve als een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Aandachtsgebieden

De gemeente moet de luchtkwaliteit vooral toetsen binnen aangewezen aandachtsgebieden. De gemeente gaat daartoe na of toe te laten activiteiten gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit binnen een aandachtsgebied. De gemeente doet dit voor activiteiten (artikel 5.51 Bkl):

- die gevolgen hebben voor het gebruik van wegen, water en spoor (verkeersaantrekkende werking); of
- waarvoor luchtregels zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Het Bkl wijst in artikel 5.51 ook enkele activiteiten aan waarvoor de gemeente altijd een luchtkwaliteitstoets moet uitvoeren. Als ze de activiteit wil toelaten in een omgevingsplan. Dus ook als geen aandachtsgebied in de omgeving aanwezig is. Het gaat om:

- de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter.
- een wijziging van een tunnel waarbij de lengte minimaal 100 meter toeneemt.
- de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Bij deze specifieke activiteiten kan niet worden uitgesloten dat de aanleg leidt tot een overschrijding, ook in gebieden waar de achtergrondconcentratie laag is.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalender-jaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 ug/m3 of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

Planspecifiek

Onder de standaardgevallen NIBM vallen onder andere gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan. De grens voor een standaardgeval NIBM ligt bij één ontsluitingsweg bij 1.500 woningen. Het voornemen voor Bransveen fase 3 bestaat uit 71 woningen. Daarmee is het aantal woningen ruimschoots minder dan 1.500 woningen. Er is sprake van een standaardgeval niet-in-betekenende-mate verslechtering van de luchtkwaliteit. Het projectgebied bevindt zich bovendien ver buiten de aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarmee overbodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.4 Geur

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

a. Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
b. Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
c. Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
d. Geur door het exploiteren van zuiveringtechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Hardenberg

Gemeente Hardenberg heeft haar eigen geurverordening. Gemeenten mogen bij verordening van de normen afwijken binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde “gebiedsvisie”. De gemeente Hardenberg heeft een dergelijke 'geurverordening' opgesteld en gebiedsgericht geurbeleid ontwikkeld. In deze geurverordening zijn de wettelijke geurnormen (odeur) en afstanden aangepast. De afstand van de gevel van een bestaande stal tot de gevel van een geurgevoelig object moet in het buitengebied minimaal 25 meter bedragen. Dit geldt alleen als er sprake is van het houden van de in artikel 4.2 van de gemeentelijke geurverordening genoemde dieraantallen niet wordt overschreden. Worden deze aantallen overschreden, of gaat het om de bouw van een nieuwe stal, dan geldt de minimale afstandseis van 50 meter.

In de geurverordening zijn in artikel 3 waarden voor geurbelasting opgenomen. Voor dit gebied is een waarde van 3 OuE/m3 aangegeven.

Planspecifiek

De geplande ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de geurhinder, aangezien woningen geen bron van geurhinder zijn. Er zijn geen geurbronnen in de buurt van het voornemen die een geurbelasting op het voornemen kunnen hebben.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.5 Trillingen

Kader

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Planspecifiek

Het planvoornemen betreft het realiseren van woningen op agrarische percelen. Wat betreft de gevoeligheid van de nieuwe woningen voor trillingen kan vooraf worden uitgesloten dat er geen grote bronnen aanwezig zijn die trillinghinder kunnen veroorzaken. Grote (spoor)wegen liggen op grotere afstand. Overlast vanwege trillingen wordt zodoende niet verwacht.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor dit plan.

4.6 Duurzaamheid

Duurzaamheid en gezondheidsscores

De gemeenteraad van Hardenberg wil de ambities voor klimaat en natuur een extra impuls geven. Daarom heeft de raad het initiatief genomen voor het ontwikkelen van een ‘Groene en Gezonde maatlat’. Deze maatlat is een methode om biodiversiteit, klimaat en gezondheid te meten. En om te bepalen wat men op dat gebied wil doen bij nieuwe en bestaande woonwijken en bedrijventerreinen. Om duurzaamheid een plek te geven in de ontwikkeling van Bransveen fase 3 heeft de gemeente Hardenberg het huidige ontwerp getoetst aan de Groene en Gezonde Maatlat (GGM).

Op basis van de GGM volgt onderstaande analyse met betrekking tot duurzaamheid:
- de wijk ligt aan de rand van Dedemsvaart en sluit goed aan op bestaande groenblauwe structuren;
- in de wijk zijn veel bomen aanwezig; het gebied bevat een significante boombedekking.

De basis voor biodiversiteit is aanwezig, door verdere verrijking in de uitvoering van het plan wordt er nog hoger op de maatlat gescoord. Het volgende wordt geadviseerd:
a. Verbindend groen: Koppel binnengebieden via doorlopende groenzones of bermen met beplanting.
b. Ecologische waarde: Introduceer bloemrijk grasland, ruigtezones of bio-divers gazonbeheer.
c. Natuurinclusief bouwen: Integreer voorzieningen voor vogels, vleermuizen en egels in woningen en openbare ruimte.

Door invulling te geven aan bovenstaande adviezen in de verdere uitwerking van het plan wordt er voldoende rekening gehouden met duurzaamheid.

Met betrekking tot gezondheid volgt uit de GGM dat er veel groen is wat bijdraagt aan stressreductie en verkoeling. Op fietsafstand zijn daarnaast sportvoorzieningen, een basisschool en een supermarkt bereikbaar. Ook is er sprake van een gemengde woningprogramma. Dit biedt kansen voor een diverse en sociaal verbonden wijk. In een verdere uitwerking kan in lijn met de volgende adviezen nadere invulling gegeven worden om de gezondheid te bevorderen:
a. Groene verblijfsplekken: Een hofje, buurtplein of natuurlijke speelplek.
b. Bewegingsnetwerk: Een veilige wandel- of ommetjesroute aanleggen (‘rondje Bransveen’)
c. Moestuin of collectieve tuin: Bevordert ontmoeting en gezond gedrag.
d. Informeel contact stimuleren: De openbare ruimte inrichten op spontane interactie (bankjes, ontmoetingsplekken).

In de GGM is ook klimaatadaptatie ondergebracht. Ten aanzien van klimaatadaptatie bevat de wijk een grote hoeveelheid bomen, wat positief bijdraagt aan hittestressreductie, luchtkwaliteit en waterregulatie. Daarnaast sluit Bransveen fase 3 aan op de bestaande groenstructuren rondom het plangebied. Ook zorgt de nabijheid van de Kortermeerstal voor extra bergingscapaciteit, naast mogelijke wadi’s. Ten aanzien van verharding, waterbergingscapaciteit en het waterbelang wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid is voldoende meegenomen in het plan.

4.7 Milieuzonering

Kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld

moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de functie die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het omgevingsplan mogelijk is.

Gebiedstype

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

In dit geval kan worden uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	0 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Planspecifiek

Aan de hand van de eerder genoemde regeling is onderzoek gedaan naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van activiteiten. Zoals eerder genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:
a. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
b. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie waarbij geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarvan is in ieder geval sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast. De functie 'wonen' vormt geen milieubelastende functie. In dit geval worden er uitsluitend woonfuncties mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies.

Interne werking

In de nabijheid van het plangebied liggen een aantal milieubelastende activiteiten. Het gaat om de volgende plaatsen:

Adres	Type bedrijf	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Stegerensallee 11a	Akkerbouw en fruitteelt	30 m (geluid)	20 m
Stegerensallee 6	Autobedrijf	30 m (geluid)	203 m

De daadwerkelijke afstanden zijn gemeten vanaf de perceelsgrens tot de dichtsbijzijnde bouwvlak van de woonbestemming. Zoals uit de tabel blijkt, wordt de richtafstand voor Stegerensallee 6 ruimschoots behaald. Voor Stegerensallee 11a niet. Het betreft een boomkwekerij. De in de tabel genoemde afstand is gemeten tot het bouwvlak van de boomkwekerij. Echter, de milieubelastende bedrijfsactiviteiten die het representatieve geluid veroorzaken, vinden plaats op groter afstand dan 30 meter. Het gaat hierbij om geluid van vervoersbewegingen van zwaar materieel en geluid uit werkloodsen. De afstand tot de dichtstbijzijnde locatie van deze activiteiten bevinden zich op ongeveer 134 meter (bouwvlak tot dichtstbijzijnde loods). In onderstaande figuur zijn de afstanden weergegeven.

Figuur 5: Afstanden Stegerensallee 11a



In de huidige bestemmingsregels (Buitengebied Hardenberg 2014), uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan Hardenberg, volgt dat er geen mogelijkheid is tot het bouwen van nieuwe gebouwen, zoals werkloodsen, elders binnen het bouwvlak. Daaruit volgt dat de komst van de woonwijk niet de planologische bedrijfsmogelijkheden van het bedrijf belemmert. Belemmering van huidige en toekomstige bedrijfsvoering door de komst van de woonwijk kan daardoor worden uitgesloten.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

5 Bescherming van waterbelangen

5.1 Beleid

Kader

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:
a. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
b. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
c. het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als in het stedelijk gebied.

Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050 en beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie.

De ambities zijn als volgt:
a. een klimaatrobuust watersysteem in 2050 met water als leidend principe voor de leefomgeving, meer aandacht voor vasthouden water in bodem en regenwater als bouwsteen;
b. een goede ecologische en chemische waterkwaliteit als basis voor veilige leefomgeving en natuur, via bronaanpak, zuivering en natuurvriendelijk beheer;
c. in 2030 energieneutraal, zuiveringsinstallaties als knooppunten voor circulair watergebruik en productie energie en grondstoffen, en in 2050 volledig circulair; en
d. een aantrekkelijke leefomgeving door water, ruimtelijke kwaliteit, recreatief medegebruik wateren en oevers voor genieten van water en het vergroten van waterbewustzijn.

5.2 Waterparagraaf

Grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied

De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied.

Afvalwater

Bij het bouwrijp maken van het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd, afgestemd op het toekomstige aantal woningen.

Hemelwater en oppervlaktewater

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan wordt volledig gescheiden van afvalwater. Een deel van het hemelwater wordt geïnfiltreerd en een deel wordt afgevoerd via het regenwaterriool.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich, zoals eerder vermeld, niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Daarnaast is er in de huidige situatie geen sprake van grondwateroverlast. Het grondwater wordt in de toekomstige situatie zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water. In het plangebied wordt tevens grondwaterneutraal gebouwd om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen.

Waterhuishoudkundig plan

Het waterhuishoudkundig plan wordt in een later stadium opgesteld en toegevoegd aan deze wijziging van het omgevingsplan.

6 Waarborgen van de veiligheid

6.1 Omgevingsveiligheid

Kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

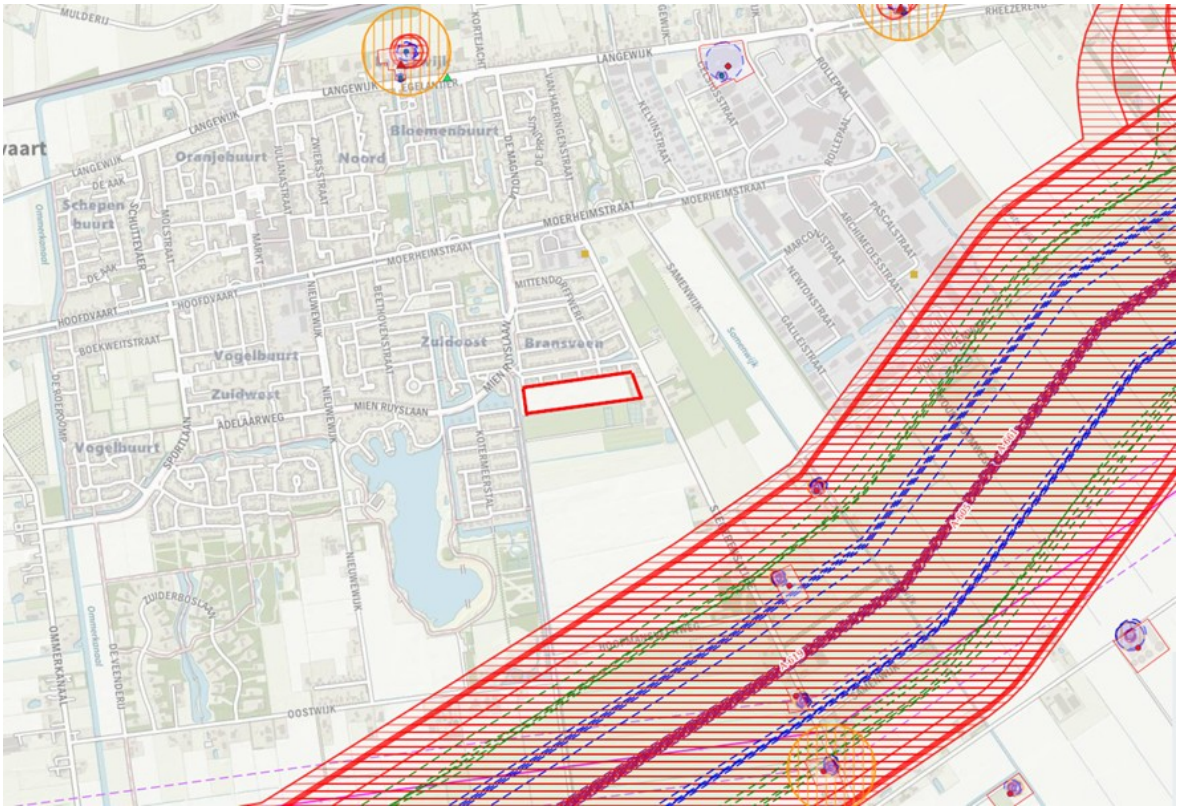
Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Toetsing

Met het voornemen wordt woningbouw mogelijk gemaakt zoals bedoeld in bijlage VI van het Bkl. Daarmee is er sprake van kwetsbare gebouwen. In dit kader is de Signaleringskaart EV geraadpleegd om te onderzoeken of in de nabijheid van het projectgebied activiteiten zijn gelegen die een risico voor de omgevingsveiligheid kunnen veroorzaken. Op onderstaande figuur is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Figuur 6: Externe veiligheid



Transportroutes

Op basis van de Signaleringskaart EV is de conclusie dat het projectgebied niet is gelegen in het aandachtsgebied van risicovolle transportroutes.

Buisleidingen

Ten zuiden van het projectgebied loopt op ongeveer 1,2 km een risicovolle aardgasleiding. Op basis van de Signaleringskaart EV bevindt het projectgebied zich buiten het aandachtsgebied van de buisleiding.

Overige risicobronnen

Het projectgebied bevindt zich niet in het aandachtsgebied van overige risicobronnen.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

7 Bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

7.1 Cultureel erfgoed

Kader

Het Europees beleid verlangt dat voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen onderzoek wordt gedaan naar de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Deze waarden moeten bij de planvorming zoveel mogelijk worden gerespecteerd. De kern van deze wetgeving is het behoud van archeologische resten in de bodem en de bescherming van cultureel erfgoed en landschap.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn hiervoor beginselen vastgelegd, waaronder artikel 5.130 Bkl. Deze beginselen richten zich op de omgang met beschermde monumenten op grond van het omgevingsplan, op archeologische monumenten, op (voorbeschermde) rijksmonumenten, op beschermde stads- en dorpsgezichten en op beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast bevat afdeling 8.8 Bkl regels voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteiten en voor het verplaatsen van gebouwde monumenten.

De gemeente heeft haar beleid voor archeologie en cultuurhistorie, vooruitlopend op de Omgevingswet, vastgelegd in een archeologische beleidskaart en een cultuurhistorische waardenkaart. De daarin opgenomen archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn vertaald naar archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan of naar specifieke regels in het gemeentebrede omgevingsplan. Initiatieven binnen deze gebieden worden getoetst aan deze waarden en bijhorende regels.

Archeologie

Door Arcadis is een inventariserend veldonderzoek gedaan naar de archeologische situatie in het plangebied (d.d. 27 februari 2009, bijlage 5). Later is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, waarin onderliggend plangebied ook is meegenomen (d.d. 29-05-2024, bijlage 4). Uit het inventariserend veldonderzoek (2009) blijkt dat het plangebied al in grote mate was verstoord. Er is toen voor gekozen om het vrij te geven.

Het archeologisch onderzoek wordt in een later stadium uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek is uiterlijk uitgevoerd voordat de bouwvergunningen voor het plangebied worden verleend. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van deze wijziging van het omgevingsplan.

Cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Voor het overige zijn er binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. De landschappelijke cultuurhistorische kenmerken worden verderop in dit hoofdstuk beschreven. Ook wordt beschreven hoe het initiatief aansluit bij deze waarden.

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

7.2 Landschappelijke waarden

Volgens de provinciale omgevingsverordening ligt het plangebied binnen het veenkoloniaal landschap en het in cultuur gebrachte hoogveengebied. Het stedenbouwkundig plan voor Bransveen houdt expliciet rekening met deze landschappelijke hoofdstructuren. Bij de opzet is aangesloten op het historische karakter van Dedemsvaart, waarbij elementen zoals de kenmerkende sloten- en wijkenstructuur als inspiratiebron hebben gediend. Dit komt tot uitdrukking in lange zichtlijnen, lineaire groenstructuren en brede groenzones die ruimte bieden aan waterberging via wadi's. Hierdoor ontstaat een ruim en groen straatbeeld dat past binnen de landschappelijke identiteit van het gebied. Het stedenbouwkundig ontwerp en de uitwerking van deze landschappelijke principes verwerkt in het beeldkwaliteitsplan. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de betreffende bijlage 3.

7.3 Ruimtelijke kwaliteit en welstand

Ten behoeve van het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is bijgevoegd als bijlage 3.

8 Natuurbescherming

8.1 Soortenbescherming

Kader

In de Omgevingswet zijn de bepalingen voor de bescherming van natuurgebieden en van dier- en plantensoorten gebundeld, zoals voorheen geregeld in de Wet natuurbescherming. Europese regelgeving, waaronder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn, vormt hiervoor de basis en is geïntegreerd in de Nederlandse wetgeving. Binnen deze kaders wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd op grond van de Vogelrichtlijn, soorten die vallen onder de Habitatrichtlijn en overige, nationaal beschermde soorten.

Voor vogelsoorten gelden verbodsbepalingen die onder meer zien op het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (GS) kunnen voor bepaalde handelingen ontheffing verlenen. Provinciale Staten (PS) kunnen bij verordening vrijstellingen vaststellen. De voorwaarden hiervoor vloeien rechtstreeks voort uit de Vogelrichtlijn.

Voor soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn, alsmede in het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, geldt een verbod op het opzettelijk doden, vangen of verstoren binnen hun natuurlijke verspreidingsgebied. Ook voor deze soorten kunnen GS ontheffing verlenen, en kunnen PS vrijstellingen vaststellen, mits dit verenigbaar is met de doeleinden van de Habitatrichtlijn.

Daarnaast kent de wetgeving een verbod voor overige, nationaal beschermde soorten. Ook hiervoor is ontheffing of vrijstelling door de provincie mogelijk, onder voorwaarden. In de context van ruimtelijke ontwikkelingen kan deze noodzaak zich voordoen, bijvoorbeeld bij ingrepen die effect hebben op verblijfplaatsen of leefgebieden.

Bij de voorbereiding van dit plan moet worden beoordeeld of de uitvoering verenigbaar is met de soortenbescherming. Wanneer te verwachten is dat de ingreep leidt tot handelingen waarvoor geen ontheffing of vergunning kan worden verkregen, kan dit de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Daarom maakt een ecologisch onderzoek standaard onderdeel uit van de voorbereiding van een omgevingsvergunning of planprocedure.

Planspecifiek

Ten behoeve van de ecologisch toetsing is op 23 september 2024 een veldbezoek uitgevoerd. Daarnaast zijn de verspreidingsgegevens van beschermde soorten in en om het plangebied uit de NDFF geraadpleegd. De natuurtoets is toegevoegd als bijlage 7. Op basis van het veldbezoek en de verspreidingsgegevens kan worden geconcludeerd dat nader onderzoek naar poelkikker nodig is. In juni 2025 is vervolgens een nader onderzoek naar de poelkikker uitgevoerd. Uit de inventarisaties komt naar voren dat in het plangebied geen landbiotoop van poelkikker aanwezig is. Voor de ontwikkeling is geen vergunning flora- en fauna-activiteit ten aanzien van poelkikker noodzakelijk. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 6.

8.2 Gebiedsbescherming

Kader

De Omgevingswet bundelt vrijwel alle bepalingen voor de bescherming van natuurgebieden en van dier- en plantensoorten, zoals deze eerder waren geregeld in de Wet natuurbescherming. Europese richtlijnen, waaronder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn, zijn rechtstreeks verwerkt in deze nationale wetgeving.

Het Rijk heeft gebieden aangewezen die onderdeel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen vastgesteld, gericht op zowel leefgebieden van vogelsoorten als op natuurlijke habitats en soorten. Een activiteit wordt aangemerkt als een Natura 2000-activiteit wanneer deze, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. De term ‘significant’ is juridisch niet exact gedefinieerd en vergt beoordeling per geval.

Een omgevingsplan of omgevingsvergunning die dergelijke gevolgen kan hebben, mag uitsluitend worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling met zekerheid blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast. Indien deze zekerheid niet kan worden verkregen, kan het plan alleen doorgang vinden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. Er zijn geen reële alternatieven beschikbaar;
b. Het plan dient een dwingende reden van groot openbaar belang, waaronder sociale of economische belangen kunnen vallen;

c. Er worden compenserende maatregelen getroffen die waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk behouden blijft.

De bescherming van Natura 2000-gebieden kent externe werking. Dit betekent dat ook activiteiten buiten de begrenzing van deze gebieden moeten worden beoordeeld op mogelijke effecten op instandhoudingsdoelstellingen en natuurwaarden.

Naast Natura 2000-gebieden worden via de provinciale omgevingsverordening ook gebieden aangewezen die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor deze gebieden geldt het 'nee, tenzij'-principe: nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij met zekerheid kan worden aangetoond dat de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet worden aangetast, of dat er volwaardige compensatie plaatsvindt.

Planspecifiek

Een AERIUS-berekening is uitgevoerd om negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te kunnen uitsluiten. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen nadelige effecten zijn. De AERIUS-berekening is toegevoegd als bijlage 1. Uit de natuurtoets van september 2024 blijkt dat het plan geen negatieve effecten heeft op provinciaal beschermde natuurgebieden. De natuurtoets is toegevoegd als bijlage 7.

9 Behoud van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen

9.1 Beperkingengebieden

In het plangebied bevinden zich geen beperkingsgebieden.

9.2 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen relevante kabels en leidingen aanwezig.

9.3 Verkeer en parkeren

Kader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. De gemeente Hardenberg beschikt over een eigen parkeernota. Hierin is aansluiting gezocht bij de landelijke parkeerkencijfers op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. Wat betreft de functies wordt aansluiting gezocht bij de functies zoals genoemd in deze CROWpublicatie. De parkeernormen in CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren bestaan uit een minimum- en maximumwaarde. In de gemeente Hardenberg is vanuit de duurzaamheidsgedachte de minimale parkeernorm voor auto's voldoende. Om schijnnauwkeurigheid te voorkomen is in de Parkeernormennota uitgegaan van één stedelijkheidsgraad, te weten: "weinig stedelijk gebied" voor de gehele gemeente. De verschillen in inrichting en bebouwing in de gemeente zijn redelijk groot, waardoor het zinvol is om onderscheid te maken naar gebiedskenmerken, te weten: centrum, schil/overloopgebied, rest bebouwde kom en buitengebied. In de Parkeernormennota is de gebiedsindeling opgenomen. Het plangebied wordt aangemerkt als rest bebouwde kom.

Verkeer

Het plangebied wordt op twee plaatsen ontsloten, passend bij de structuur van de eerdere fases van Bransveen. Aan de noordzijde sluit fase 3 aan op fase 2 en aan de zuidzijde wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd. Naar verwachting voorziet de nieuwe woonwijk in circa 7,8 ritten per woning (tussen-/hoekwoning in de rest bebouwde kom, weinig stedelijk gebied). Naar verwachting voorziet de ontwikkeling daarmee in circa 554 motorvoertuigen per etmaal.

De wegenstructuur rond het plangebied kan de komst van de nieuwe wijk goed verwerken. De ontsluitingswegen naar Bransveen fase 1 en 2 zitten nog niet aan het limiet van de capaciteit. Naar verwachting vormt de noordelijke ontsluiting richting de kern van Dedemsvaart de hoofdontsluiting voor fietsers.

Parkeren

In het plan worden 71 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, bestaande uit zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één kap woningen en rijwoningen. Op basis van de gemeentelijke parkeernota (2018) wordt voor de functie wonen de minimale CROW gehanteerd voor het gebied weinig stedelijk en het betreffende gebiedskenmerk. In dit geval is dit de rest van de bebouwde kom. Dit komt neer op:

Functie	Hoeveelheid	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Huur, huis, sociale huur	19	1	19
Koop, huis, tussen/hoek	16	1,6	25,6
Huur, huis, tussen/hoek	19	1,6	30,4
Koop, huis, twee-onder-één-kap	10	1,7	17
Koop, huis, vrijstaand	7	1,8	12,6
Totaal	**71**	**-**	**104,6**

De parkeerbehoefte is opgelost door een combinatie van parkeerplekken in het openbaar gebied en op eigen terrein in het geval van de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. In het ontwerp zijn de locaties van de parkeervoorzieningen weergegeven.

Conclusie

Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het voornemen.

10 Milieueffectrapportage

10.1 Vormvrij mer-beoordeling

Kader

Onderdeel van de motivering is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Of een besluit over een (project-)mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Planspecifiek

In bijlage V van het Omgevingsbesluit is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is (J11). Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Omdat het plan zal leiden tot een uitwerking van een woonwijk, is er sprake van een kleinschalig stedelijk ontwikkeling waarvoor sprake is van een project-mer-beoordeling.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit kwaliteit leefomgeving, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije mer-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

11 Uitvoerbaarheid

11.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Hardenberg is initiatiefnemer van de wijziging van het omgevingsplan. De kosten die gepaard gaan met het plan worden door de gemeente Hardenberg gedragen. Er is door de gemeente een exploitatieplan voor de wijziging van het omgevingsplan opgesteld. Het plan is economisch uitvoerbaar.

11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het vooroverleg is vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het Rijk

In het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) en in de Omgevingsregeling zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Geoordeeld wordt dat deze wijziging van het omgevingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

Het omgevingsplan wordt in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden.

Waterschap Vechtstromen

Het omgevingsplan wordt in het kader van vooroverleg naar het waterschap Vechtstromen toegezonden.

Participatie

Deze wijziging van het omgevingsplan is een uitwerking van het eerder vastgestelde bestemmingsplan. In dat kader heeft in het verleden al participatie plaatsgevonden.

Over de verdere invulling van het plangebied voor fase 3 vindt regelmatig overleg plaats met het plaatselijk belang en direct omwonenden van het plangebied Bransveen fase 3. Tijdens de periode van planvorming zijn er op 15 mei 2025 en op 20 november 2025 bijeenkomsten georganiseerd waarbij de plannen zijn toegelicht.

Zienswijzen

Het plan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

12 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

12.1 Conclusie

Gemeenten zijn op grond van artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet verplicht om via het omgevingsplan te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze verplichting vormt de voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening, maar dan binnen de bredere reikwijdte van de fysieke leefomgeving.

Een evenwichtige toedeling kan worden bereikt door in het omgevingsplan regels te stellen aan activiteiten binnen (delen van) het grondgebied en door functies, met bijbehorende toegelaten activiteiten, aan specifieke locaties toe te wijzen. Alle regels gezamenlijk moeten leiden tot een samenhangend en afgewogen geheel, waarbij de gemeente rekening houdt met alle betrokken belangen. Het bevoegd gezag beschikt daarbij over beleidsruimte om, bij tegenstrijdige belangen, te bepalen welke belangen zwaarder wegen.

De maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3) vormen richtinggevende kaders voor deze afweging, evenals het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, vierde lid, Omgevingswet) en de algemene instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze regels borgen onder meer aspecten zoals veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en omgevingskwaliteit.

Om te kunnen beoordelen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de betrokken locatie, zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving onderzocht en afgewogen. In de voorgaande hoofdstukken is hiervoor getoetst aan beleidskaders, onderzoeken en de beoordelingsregels uit het Bkl. Op basis van de uitkomsten kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de vereisten van een evenwichtige toedeling van functies. Hierbij is aangesloten bij de beoordelingsregels zoals opgenomen in de artikelen 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.