

Landgoed De Groote Scheere



# Inhoudsopgave

## Toelichting

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Begrenzing plangebied	8
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
1.4 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2 Beleidskader</b>	<b>11</b>
2.1 Inleiding	11
2.2 Rijksbeleid	11
2.3 Provinciaal en regionaal beleid	12
2.4 Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 3 Analyse</b>	<b>19</b>
3.1 Inleiding	19
3.2 Ontstaansgeschiedenis	19
3.3 Water	20
3.4 Landschap, cultuurhistorie en archeologie	20
3.5 Natuur	22
3.6 Milieu	24
3.7 Wonen en bedrijvigheid	28
<b>Hoofdstuk 4 Gebiedsvisie</b>	<b>29</b>
4.1 Inleiding	29
4.2 Duurzame ontwikkeling landbouw	30
4.3 Nieuwe landgoedwoningen	30
4.4 Nieuwe natuur en verbetering landschappelijke structuur	33
4.5 Duurzame waterhuishouding	33
4.6 Verbeteren extensief recreatief medegebruik	34
<b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b>	<b>35</b>
5.1 Algemeen	35
5.2 Inleidende regels	35
5.3 Bestemmingsregels	35
5.4 Dubbelbestemmingen	39
5.5 Algemene regels	40
5.6 Overgangs- en slotregels	41
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2 Economische uitvoerbaarheid	43
<b>Bijlage bij toelichting</b>	<b>45</b>
Bijlage 1 Samenvatting ontwikkelingsvisie	47



# Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Op de grens van de provincies Overijssel en Drenthe met Duitsland ligt een waardevol historisch cultuurlandschap: Landgoed De Grootte Scheere. Het landgoed is ongeveer 800 ha groot. Het centrale deel van het landgoed wordt gekenmerkt door een kleinschalig landschap rond een grote, bolvormige es, met oude boerderijen, akkers, graslanden en houtwallen. Daaromheen liggen de lagere beekdalgronden van de Kleine Vecht in het oosten. De veen- en heideontginningsgronden uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw liggen in het westen bij De Krim. Hier liggen van oudsher ook de belangrijkste agrarische gebieden. Binnen het landgoed zijn diverse karakteristieke boerderijen en landhuizen aanwezig. In een aantal gevallen is de oorspronkelijke agrarische functie van de boerderij verdwenen en is hier een woonfunctie voor in de plaats gekomen.

Door middel van het “Rood voor Groen”-principe hebben de Provincie Overijssel, de Gemeente Hardenberg, het Waterschap Velt en Vecht, bureau B+B en ASR Vastgoed een ontwikkelingsvisie voor het gehele landgoed opgesteld. Daarbij zijn zij ondersteund door de adviesbureaus Eelerwoude (ontwikkelingsvisie) en Amer (bestemmingsplan).

Om de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed te herstellen en te ontwikkelen, zijn er vele investeringen nodig. Het gaat daarbij om zogenoemde “groene” investeringen in nieuwe natuur, herstel van landschapselementen, verbetering van het extensieve recreatieve medegebruik en realisatie van een duurzame waterhuishouding (onder andere waterretentie en beekherstel). De kosten die dergelijke investeringen met zich meebrengen moeten worden gefinancierd uit het oprichten van “rode” functies (woningen).

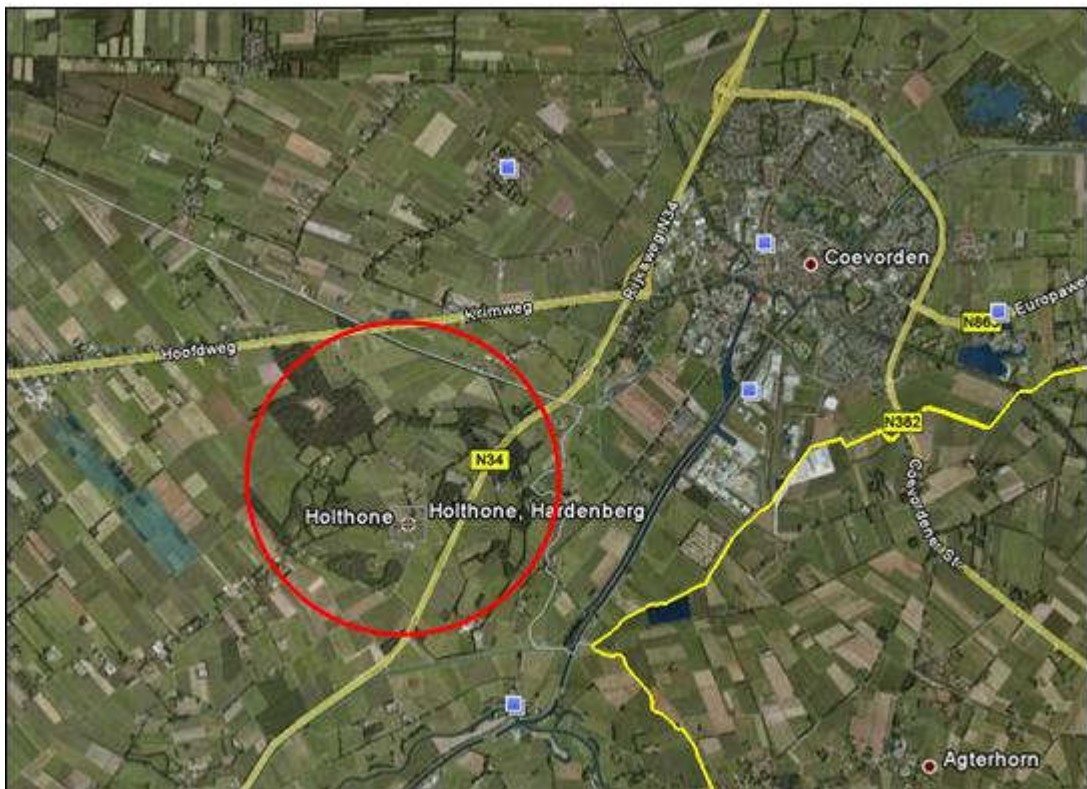
Herstel en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische structuur zal ervoor gaan zorgen dat het landgoed als een eenheid meer zichtbaar wordt, de leefbaarheid groter wordt en als geheel beter beleefbaar wordt. De wandel- en fietsmogelijkheden zullen daartoe worden verbeterd. Tevens heeft het bieden van mogelijk- heden voor vitale en duurzame landbouwbedrijven een hoge prioriteit. Daarnaast wordt gestreefd naar een verbetering van de waterhuishouding en de waterberging. Het “Rood voor Groen”-principe is verder uitgewerkt in de ruimtelijke visie “De Grootte Scheere” uit oktober 2008.

Omdat de beoogde ontwikkeling niet binnen het geldende bestemmingsplan past, wordt er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan zal het juridisch kader gaan bieden voor de gewenste nieuwe inrichting.

De gemeente wil een helder en overzichtelijk juridisch plan, dat duidelijkheid en rechtszekerheid biedt aan de gebruikers en bewoners van het gebied. Daarnaast moet het plan flexibiliteit bieden ten behoeve van de gewenste veranderingen, die niet altijd te voorzien zijn. Ook dienen de bestaande waardevolle gebieden, structuren en elementen een adequate bescherming te krijgen.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Op figuur 1.1 is de ligging van het landgoed aangegeven. Het landgoed ligt in het noordoosten van de gemeente Hardenberg en omvat het gehele buurtschap Holthone en haar omgeving.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: Google Earth)



## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Op dit moment gelden in het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Datum vaststelling	Datum goedkeuring
Buitengebied Gramsbergen	21 juli 1999	29 februari 2000
Partiële herziening Holthonerweg	27 juni 2002	18 februari 2003
Partiële herziening de Ganzenhoeve	24 april 2003	15 juli 2003

Figuur 1.2 Vigerende bestemmingsplannen

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het beleid van rijksoverheid, de provincie Overijssel, de regio en het gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 bevat de analyse van de in het plangebied aanwezige functies. In hoofdstuk 4 is de gebiedvisie (gewenste toekomstige situatie) verwoord. Hoofdstuk 5 bevat de hoofdlijnen van de juridische plansystematiek. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de gevolgen van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan Landgoed De Grootte Scheere op rijks-, provinciaal en regionaal schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

### 2.2 Rijksbeleid

#### **Nota Ruimte (2006)**

Om het economische draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden te vergroten, wil het kabinet de mogelijkheden voor zowel hergebruik als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging.

Naast sloop, vervanging of hergebruik van bestaande verspreide bebouwing is voor verbetering van het buitengebied soms ook nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk. Met behulp van woningbouw kunnen financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden (rood voor groen, landgoederen, buitenplaatsen) of voor creatie van ruimte voor waterberging (rood voor blauw).

#### **Europese Kaderrichtlijn Water (2000)**

De Europese Kaderrichtlijn Water verplicht de waterschappen om maatregelen te nemen om tot een goed ecologisch functioneren van het watersysteem te komen. Daarvoor zijn het verminderen van verontreinigende uitstoot en een ecologisch verantwoorde inrichting nodig.

#### **Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)**

Directe aanleiding voor deze nota is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de waterspiegel. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast, moet tenminste behouden blijven.

#### **Nota Belvédère (1999)**

In de Nota Belvédère is als doelstelling met betrekking tot het ruimtelijke beleid genoemd het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit, in zowel het stedelijke als landelijke gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Verspreid over heel Nederland worden de meest waardevolle cultuurhistorische gebieden aangegeven, de zogenaamde Belvédèregebieden. Daar geldt een speciale aandacht voor het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten.

De locatie valt binnen het Belvédèregebied Vecht en Regge. De betekenis van dit Belvédèregebied ligt vooral in de aanwezigheid van het gave kleinschalige kamp-ontginningen- en esdorpenlandschap, de landgoederen en buitenplaatsen en de archeologische waarden. In de Nota wordt voor het Belvédèregebied de eis gesteld dat particuliere landgoedeigenaren de cultuurhistorische waarden beheren en dat de mogelijkheden van agrarisch beheer worden benut. Ook wordt voorgesteld de cultuurhistorische identiteit in stand te houden op grond van onder andere het bestemmingsplan.

## 2.3 Provinciaal en regionaal beleid

### **Omgevingsvisie Provincie Overijssel (2009)**

In juli 2009 zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening van kracht geworden. Deze vervangen onder andere het Streekplan Overijssel 2000+ en de Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen. De Omgevingsvisie is in juli 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsvisie heeft dan de status van Structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening.

Het provinciaal belang met betrekking tot dit bestemmingsplan betreft met name:

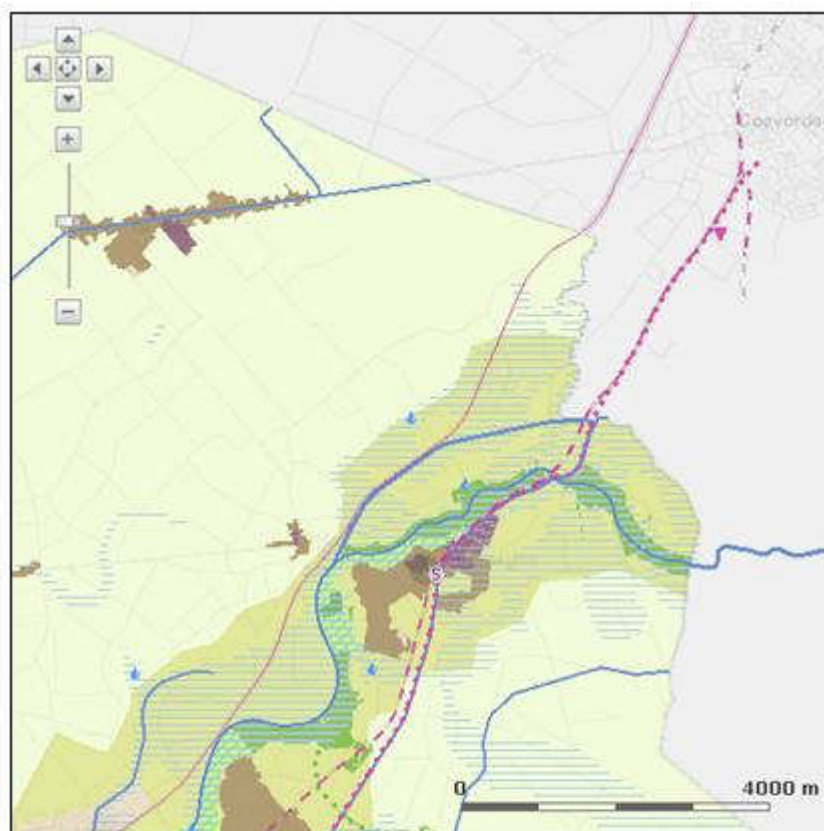
- natuur: samenhangend stelsel van natuurgebieden en verspreide bos- en natuurwaarden;
- landschap: identiteit en diversiteit van landschappen, cultureel erfgoed;
- watersysteem: optimale watercondities, gevolgen klimaatverandering (veiligheid, droogte).

In de Omgevingsvisie schetst de provincie Overijssel hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. De provincie Overijssel wil met de Omgevingsvisie Overijssel 2009 nadrukkelijker sturen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gedefinieerd als het – bedoeld en onbedoeld – resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit is de optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. Ruimtelijke kwaliteit is niet alleen de waarden die objecten en gebieden hebben, maar ook de potenties die gebieden en objecten hebben om waarden tot ontwikkeling te brengen. Het zijn waarden die te maken hebben met eigenheid, identiteit, herkenbaarheid, bruikbaarheid en continuïteit. Ruimtelijke kwaliteit is niet alleen wat gebieden en objecten hebben, maar vooral hoe dit beleefd wordt.

Duurzaamheid is in de Omgevingsvisie Overijssel gedefinieerd als een duurzame ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Duurzaamheid vraagt om een afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

Voor het plangebied gelden op basis van de Omgevingsvisie de ontwikkelingsperspectieven “buitengebied accent productie” en “buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte”.



#### Legenda

- Aaneengesloten structuur van natuurgebieden
- ▨ Zoekgebied EHS
- Zoekgebied ecologisch verbindingzone
- Continu en herkenbaar watersysteem
- Schoonheid van de moderne landbouw
- Landbouwontwikkelingsgebied
- Mixdenschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens

Figuur 2.1 Uitsnede Ontwikkelingsperspectief Omgevingsvisie Overijssel

Ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk sturend thema in de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteitsambities worden onder andere nagestreefd door het “koesteren, conserveren, consolideren van bestaande kwaliteiten en het versterken van deze kwaliteiten door ze ontwikkelingsgericht in te zetten in ruimtelijke ontwikkelingen”. Wat betreft landgoederen zet de provincie in op het behoud en waar nodig herstel van het samenhangend geheel van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten in samenhang met de ontwikkeling van de gebruiksmogelijkheden. Rendabele functies moeten de instandhouding en ontwikkeling van niet-rendabele functies mogelijk maken.

Het principe “rood voor groen”, zoals de provincie dat eerder in het “Handelingskader rood voor groen op bestaande landgoederen” (november 2008) heeft uitgewerkt, is in de Omgevingsvisie opgenomen in de Kwaliteitsimpuls groene omgeving.

### **Omgevingsverordening Overijssel ( 2009)**

In het kader van de Omgevingsvisie is bepaald voor welke onderwerpen de verordening wordt ingezet. Voor de wijze van regelen zijn de volgende aspecten als uitgangspunt gehanteerd:

- Vitale coalities: realisatie door partnerschap;
- Effectief bestuur: decentralisatie en ruimte voor partners;
- Doelmatig bestuur: deregulering en helderheid.

Dit betekent dat er niet meer wordt geregeld dan strikt noodzakelijk, dat dubbelingen met andere regelgeving is vermeden en voorschriften zoveel mogelijk partners als gemeenten, waterschappen, bedrijven en particulieren in positie brengen om verantwoordelijkheid te nemen.

Er wordt niet meer geregeld dan nodig is voor het belang, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gegeven op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, water en bodem.

De Omgevingsverordening Overijssel 2009 heeft de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;

Verkeersverordening in de zin van artikel 57. van de Wegenwet en artikel 2A. van de Wegenverkeerswet.

### **Handelingskader Rood voor Groen op bestaande landgoederen (concept, 2008)**

Het Handelingskader is geen vigerend beleid meer, maar gemeenten kunnen het blijven hanteren als richtlijn voor de onderbouwing van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving in voorkomende gevallen (zie Omgevingsvisie Provincie Overijssel).

De provincie wil medewerking kunnen verlenen aan initiatieven Rood voor Groen op bestaande landgoederen. Hiervoor zijn spelregels nodig. In het Handelingskader zijn de werkwijze en de randvoorwaarden omschreven waaraan een initiatief Rood voor Groen moet voldoen om medewerking van de provincie te mogen verwachten.

Toepassing van Rood voor Groen (toestaan van woningbouw ter compensatie van ruimtelijke kwaliteitsverbetering) op bestaande landgoederen is bedoeld om een extra impuls te geven aan behoud en duurzame ontwikkeling van de bijzondere waarden die landgoederen in Overijssel bezitten (natuur, landschap, cultuurhistorie, recreatief medegebruik en water). Daarbij is het van belang dat met name het publieke belang wordt gediend. Dat wil zeggen dat de activiteiten tot een duidelijke maatschappelijke meerwaarde moeten leiden en bovenwettelijk moeten zijn (bijvoorbeeld watermaatregelen).

Voor gebruikmaking van het Rood voor Groen principe moet een landgoed minimaal 50 jaar oud en minimaal 50 ha groot zijn, een belangrijke maatschappelijke functie vervullen en een belangrijke bijdrage leveren aan de realisering van de provinciale en gemeentelijke doelstellingen op het gebied van natuur, landschap, cultuurhistorie, water en recreatief medegebruik. In specifieke gevallen, bijvoorbeeld bij historische buitenplaatsen of ensembles

van gebouwen en buitenruimte die zijn aangewezen als rijksmonument, kan ook bij complexen van kleinere omvang Rood voor Groen worden toegepast.

### **Gebiedsperspectief Vecht-Regge (1999)**

De gebiedscommissie geeft in de deelnota voor Gramsbergen het ontwikkelingsplan aan dat er voor landgoed De Groote Scheere een bijzondere plaats is weggelegd. Het landgoed speelt een rol in het versterken van de eigen identiteit van het gebied en het verhogen van de attractiewaarde ervan. De kwaliteit en herkenbaarheid van het cultuurlandschap in relatie tot recreatie en toerisme is op De Groote Scheere van groot belang. Om het versterken en verhogen van de identiteit en attractiewaarde te kunnen bereiken, wordt er voorgesteld de ontwikkelingsmogelijkheden breed in te steken en planologische ruimte te bieden voor het functioneel opwaarderen van ondermeer enkele oude woonplaatsen, door op het landgoed woningbouw toe te staan. Hierdoor ontstaat er ruimte om de gewenste landschappelijke verbeteringen (herstel natuurlijke waterlopen en houtwallen) financieel mogelijk te maken en wordt er een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van het landelijk gebied en de cultuurhistorische situatie versterkt. Hierbij geldt ook dat elementen die cultuurhistorisch gezien niet in het gebied horen, zouden moeten verdwijnen. Te denken valt aan de zandweg over de es.

Er wordt geconstateerd dat er ten aanzien van de dagrecreatie en de routestructuren op De Groote Scheere te weinig verbindingsmogelijkheden zijn richting Drenthe. Ook voor de verblijfsrecreatie worden er aan het landgoed kansen toegedacht, met name in de kleinschaliger accommodaties.

Voor de landbouw is ook voor De Groote Scheere een belangrijke plaats weggelegd. Door het grote hoeveelheid landbouwgrond is de invloed van het landgoedbeheer op de recreatieve sector groot. Er moet gezocht worden naar een verbreding van de landbouwfunctie en het behouden van de gronden voor de in het gebied gevestigde agrariërs.

Een nadere uitwerking van het Gebiedsperspectief heeft plaatsgevonden in het Natuurgebiedsplan Vecht-Regge

### **Natuurgebiedsplan Vecht-Regge (2004)**

In het Natuurgebiedsplan worden de begrenzing en de doelen van de beheersgebieden en natuurgebieden in het gebied Vecht-Regge uitgewerkt door de provincie. In beheersgebieden is het streefbeeld duurzame landbouw die mede gericht is op natuur en landschap. In de beheersgebieden gaat het om botanisch graslandbeheer, akkerbeheer, weidevogelbeheer en randenbeheer.

Via inzet van beheersgelden wordt gestreefd naar:

- verhoging van de natuurwaarden in het cultuurland;
- het versterken van de belevingswaarde, en;
- herkenbaarheid van het landschap en de cultuurhistorie voor bewoners en bezoekers.

### **Waterbeheerplan 2006-2009 (2006)**

Het Waterbeheerplan 2006-2009 is een actualisatie van het vorige waterbeheerplan en bevat de doelstellingen van het waterschap Velt en Vecht en de maatregelen die daaruit voortvloeien.

Het hele plangebied is aangewezen als milieu- en grondwaterbeschermingsgebied. Het doel daarvan is het beschermen en beteren van aanwezige milieu- en grondwaterkwaliteiten. Het provinciale beleid wordt in deze gebieden gevolgd.

Het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR) voor het plangebied is een landbouwgerichte waterhuishouding.

In 2007 is een gebiedsgericht waterproject voor Grote Scheere uitgevoerd, als onderdeel van het ecologisch herstel van de Vecht.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### Visienota Buitengebied 2006 (2006)

De nota geeft de ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente weer. In de nota zijn enkele hoofddoelen voor het buitengebied opgenomen:

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

Deze hoofddoelen zijn in deze visienota als volgt vertaald:

1. een thematische benadering van het buitengebied (acht thema's: bodem en water, landschap, biodiversiteit, milieu, landbouw, wonen, economie en infrastructuur, recreatie en toerisme);
1. een gebiedsgerichte benadering van het buitengebied;
1. uitgangspunt hierbij: de landschapstypen en de visuele landschapkenmerken;
1. een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen.

De keuze voor een gebiedsgerichte benadering houdt verband met het feit dat het buitengebied van Hardenberg geen gebied is met een uniform karakter. De gebiedsgerichte benadering maakt het mogelijk om per gebied te kijken welke kwaliteiten minimaal moeten worden behouden en zo mogelijk versterkt. Per gebied zijn er ook verschillende ontwikkelingsmogelijkheden, die het best bijdragen aan de beschreven gebiedskwaliteiten.

Bij de gebiedsindeling wordt uitgegaan van de huidige landschapkenmerken. Deze keuze is onder andere gebaseerd op de Nota Ruimte, waarin wordt aangegeven dat de kwaliteit van het landschap een volwaardige plaats verdient bij ruimtelijke afwegingen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

Ook de keuze voor een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen is gebaseerd op de Nota Ruimte, waarin het accent in de ruimtelijke ordening is verschoven van 'ordering' naar 'ontwikkeling'. Voor de gemeente houdt dat in, dat zij een andere rol in de ruimtelijke ordening zal gaan vervullen: minder toetsend achteraf en meer richtinggevend vooraf, gericht op de realisatie van ruimtelijke kwaliteit. De gemeente scheidt in haar ruimtelijke plannen de kaders/randvoorwaarden waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

### Waterplan Hardenberg (2008)

Het Waterplan Hardenberg is door de gemeente opgesteld in samenwerking met de provincie en de waterschappen Velt en Vecht, Reest en Wieden, Groot Salland en Regge en Dinkel. Het plan geeft een toekomstvisie tot 2020 waarin is vastgelegd hoe de gemeente en waterschappen met het water om willen gaan.

Het doel van het Waterplan is vierledig:

- Afstemmen beleid en verdiepen samenwerking;
- Oplossen knelpunten en benutten kansen;
- Voldoen aan nieuw beleid en wetgeving;



- Vastleggen wateropgave voor het stedelijk en het landelijk gebied.

De visie voor 2020 is dat in het buitengebied het waterbergend vermogen sterk is vergroot en de natuurwaarden langs watergangen zijn versterkt, passend binnen de huidige functies van de gebieden. Waar mogelijk worden de gronden van particuliere terreinbeheerders ingezet voor waterretentie. Het grondwaterbeheer past bij de functie van het gebied. Recreatie in het buitengebied is gestimuleerd.

### **Ontwikkelingsvisie De Grootte Scheere (2008)**

Voor het plangebied De Grootte Scheere is een ontwikkelingsvisie opgesteld, welke als leidraad dient voor de nieuwe ontwikkelingen. Een samenvatting van deze visie is opgenomen in bijlage 1.

Uitgangspunten zijn:

- draagvlak creëren in de buurtschap;
- goede afstemming verwezenlijken tussen bestaande zaken, nieuwe zaken en gebiedswaarden;
- economische impulsen in het landgoed voor investeringen in behoud en herstel;
- behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, met name rond de grote es en rond het landhuis;
- de hoofdfunctie op het landgoed moet agrarisch blijven;
- woningbouw wordt daar ontwikkeld waar het een toegevoegde waarde heeft en niet strijdig is met eerder genoemde aspecten.

De nadere uitwerking van deze visie voor het plangebied is opgenomen in hoofdstuk 4.



# Hoofdstuk 3 Analyse

## 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt een analyse plaats van de verschillende functies (sectoren) die voor het landgoed van belang zijn. De beschreven themavelden vormen samen met het beleidskader en de aanwezige omgevingsaspecten de basis voor de ontwikkelingsvisie.

## 3.2 Ontstaansgeschiedenis

In deze paragraaf wordt ingegaan op de natuurlijke processen die het landschap de afgelopen duizenden jaren hebben gevormd en de invloed van de mens op het landschap.

### 3.2.1 Geologie

Voor het ontstaan van de terreinvormen in het gebied zijn het Pleistoceen en het Holoceen de belangrijkste tijdvakken. De periode van het Pleistoceen eindigde ongeveer 10.000 jaar geleden, waarna het Holoceen begon.

#### **Pleistoceen**

Kenmerkend voor het Pleistoceen is de afwisseling tussen koude perioden (ijstijden of glacialen) en warme perioden (interglacialen). De pleistocene afzettingen die in Gramsbergen aan of nabij het oppervlak voorkomen, zijn merendeels gevormd tijdens de laatste twee ijstijden. In de laatste ijstijd bereikte het Scandinavische landijs ons land niet, maar het was wel van invloed op het klimaat. In de tweede helft van deze periode was het zo koud en droog dat er een open toendravegetatie ontstond. Waar de vegetatie ontbrak kwam op grote schaal verstuiving van zanden voor. Door de verstuiving van deze zogenaamde dekzanden trad reliëfvorming op, de dekzandruggen.

#### **Holoceen**

In het begin van het Holoceen, circa 10.000 jaar geleden, werd het klimaat aanmerkelijk milder. De vegetatie kreeg volop kans zich te ontwikkelen, waardoor het stuivende zand werd vastgelegd en geleidelijk verschillende bodems ontstonden onder invloed van verschillen in oermateriaal, waterhuishouding en vegetatie.

### 3.2.2 Geomorfologie

De oudste bewoningssporen in het plangebied dateren uit de periode van circa 12.000 tot 7.500 voor Christus. Zo zijn in dekzandkoppen bij Ane vuurstenen werktuigjes van nomadische verzamelaars gevonden. In het gebied langs de Kleine Vecht zijn vondsten bekend die er op wijzen dat er in de Bronstijd (circa 1.500.- 500 voor Chr.) grote boerderijen zijn geweest. Ze boden stalling aan tientallen stuks vee en waren omgeven door schuren voor de opslag van graan. Op de es van Holthone (midden in het plangebied) is een bewoningsplaats uit die tijd teruggevonden.

Van circa 150 - 250 na Chr. was het bijzonder droog. Daardoor werd de akkerbouw sterk bemoeilijkt en traden op grote schaal zandverstuivingen op. De bevolking uit het gebied trok weg naar de bewoonbare Friese en Groningse kwelders. Na circa 250 - 300 na Chr. werd het vochtiger en herstelde de vegetatie zich. De veenvorming nam opnieuw een aanvang. Vanaf de vroege Middeleeuwen werd de hogere dekzanden langs de Kleine Vecht permanent bewoond. Het bouwland van een dorp in het zandgebied lag bijeen op één of meerdere escomplexen, meestal omgeven door een houtwal. De bewoning was geconcentreerd in losse groepjes boerderijen langs de rand van de es (een flank- of kransesdorp).

Esdorpen als Ane en Holthone werden gescheiden door (gemeenschappelijke) heide en in het noorden begrensd door het hoogveen.

### 3.3 Water

De waterhuishouding van Holthone is in de loop der eeuwen rigoureuus gewijzigd. In de 19<sup>e</sup> en begin 20<sup>e</sup> eeuw ontwaterde het gebied op natuurlijke wijze van noord naar zuid op de Kleine Vecht. Drie beken, te weten “de Vredesloot” (westelijk om de es), “de Slootbeek” (oostelijk om de es) en “de Riete” kwamen in “t Meer” bij de Hooiweg tezamen en stroomde als één beek verder naar de Kleine Vecht.

Tijdens en na de ontginning van het veengebied bij De Krim is de waterhuishouding in het oostelijk deel van het landgoed sterk gewijzigd. Dit gebeurde door de aanleg van de “Voordijksloot”, de watergang die nu (in omgekeerde richting) nog steeds het oostelijk deel van het landgoed ontwaterd en die toen met een stoomgemaal bemalen werd op de Kleine Vecht. De bovenloop van de “Slootbeek” en “de Riete” waren toen al grotendeels verdwenen. In plaats van een ontwatering in zuidelijke richting naar de Kleine Vecht, ontwaterd het gehele oostelijke gebied nu naar het noorden op de Lutterhoofdijk af.

### 3.4 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

#### 3.4.1 Landschap

Het plangebied ligt in een oud cultuurlandschap. Kenmerkend voor het gebied zijn de Holthoneresch, de houtwallen en –singels, de oude eikenbossen rondom de es, het berkenbroekbos in het Scheerseveld en plaatselijk voorkomende karakteristieke bebouwing. Het afwisselende geheel wordt versterkt door de openheid en het reliëf. Het bos, de Holthoneresch, de eenmansesjes en de laanbeplanting geven het gebied een besloten karakter. Dit wordt versterkt door de gedeeltelijk onverharde wegen die geen directe verkeersfunctie hebben.

De betekenis van de naam “De Groote Scheere” kan op twee manieren worden uitgelegd:

- 'schaar of scheere', oud saksisch dialect, betekent een eenheid van grazende runderen of weidegronden in gemeenschappelijk bezit.
- schoor / schoer, schore', betekent oever – mogelijk relatie met ligging aan de Kleine Vecht.

Twee landschapsonderdelen hebben zich in de loop der eeuwen samen ontwikkeld; het landhuis De Groote Scheere en het esdorp Holthone. Opvallend aan dit landgoed is dat het niet de traditionele vormgeving kent (met strakke lanen en tuinen en rationeel ingerichte bospercelen). Het landschap is hier altijd bepalend geweest voor het gebruik en de inrichting. Daardoor is er nog veel van de oorspronkelijke inrichting en opbouw aanwezig.

### 3.4.2 Monumenten

In het plangebied komen de volgende monumenten voor.

Locatie	Naam	Status
Holthemereschweg 9-13	Erve "Leemgraven"	Gemeentelijk monument
Holthemereschweg 10	Boerderij "De Wilp"	Rijksmonument
Holthonerweg 9	Boerderij "De Ganzenhoeve"	Rijksmonument

Figuur 3.1 Monumenten in plangebied

Erve Leemgraven is een gemeentelijk monument. Het gaat om een villaboerderij uit 1926 met typische Jugendstil-kenmerken. Naast de boerderij zijn ook de schuur, het hek en de keermuur cultuurhistorische waardevol.

Aan de Holthemereschweg 10 bevindt zich de boerderij van de Wilp. De boerderij is aangewezen als rijksmonument vanwege de stijl- en architectonische kenmerken (zoals wolfdak, luiken en vensters).

De Ganzenhoeve is een rijksmonument. Van oorsprong was het gebouw de pachtboerderij van het landgoed de Groote Scheere. De boerderij stamt uit het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw en heeft een sterk traditionele vormgeving. In 2004 is de boerderij gerestaureerd en in gebruik genomen als restaurant.

### 3.4.3 Archeologie

In opdracht van Eelerwoude B.V. heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in februari 2009 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied.

Op grond van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat het deel van het plangebied ten zuidoosten van de Hothonerweg zeer waarschijnlijk het toneel is het geweest van een middeleeuwse veldslag. Zowel de landschappelijke situatie, het voorkomen van een in historische bronnen vermelde waterloop alsmede het aantreffen van diverse middeleeuwse vondsten van militaire aard wijst daarop. Bovendien kan op grond van de landschappelijke en archeologische gegevens worden gesteld dat in dit deel van het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen die specifiek gerelateerd zijn aan 'natte' gebiedsdelen zoals beekdalen. Meer specifiek kan het in beekdalen onder meer gaan om afvaldumps, rituele deposities, voorden, bruggen en oeverbeschoeiingen.

Archeologische indicatoren zijn tijdens het veldonderzoek in geen van de te ontwikkelen locaties aangetroffen.

Op grond van het ontbreken van (duidelijke) aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten wordt ten aanzien van de bouwlocaties Eshuis, Grenshuizen, Kamphuis en Vloedhuis, alsmede het deel van de te realiseren beekloop ten noordwesten van de Holthonerweg, geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Hoewel er tijdens het veldonderzoek geen concrete aanwijzingen voor de middeleeuwse veldslag zijn aangetroffen, wordt op grond van de historische, historisch-topografische, archeologische en landschappelijke gegevens aanbevolen om elke vorm van bodemingrepen in het deel van het plangebied ten zuidoosten van de Holthonerweg te vermijden. Conform het rijksbeleid dient er te worden gestreefd naar behoud in situ van (eventuele) archeologische resten.

Voor de niet-onderzochte locaties geldt het gemeentelijk archeologiebeleid, zoals is opgenomen in het beleidsplan Archeologie. Dit heeft ertoe geleid dat de gebieden met een te beschermen archeologische waarde op de verbeelding zijn weergegeven.

## 3.5 Natuur

Het plangebied wordt gekenmerkt door een grote variatie aan natuurwaarden. Deze paragraaf is gebaseerd op het "Basisrapport biodiversiteit Hardenberg" (2004) en een verkennend veldonderzoek door bureau Eelerwoude op 27 november 2005.

### 3.5.1 Flora

De floristische waarden concentreren zich in de bloemrijke, schrale bermen en oude bospercelen. Door het aanwezige reliëf komen in het gebied een aantal minder algemene, kwelindicerende soorten voor, vooral in de omgeving van het broekbos van het Scheerse Veld en in de venige bodems langs de N34. Zo groeit langs de Lutterhoofdwijk de kwelsoort bosbies.

Door de intensieve landbouw komen in het agrarisch gebied nog maar weinig bijzondere plantensoorten voor. Wegbermen, houtwallen en bosjes vormen voor veel soorten een laatste toevluchtsoord. Verspreid door het gebied zijn nog veel schrale bermvegetaties aanwezig, waar soorten als muizenoor, kleine leeuwentand, zandblauwtje, klein vogelpootje en grasklokje groeien. Met name de zandige voedselarme wegbermen van de N34 komen naar voren als een belangrijke groeiplaats voor soorten van schrale groeiplaatsen. Hier is ondermeer vrij veel geel walstro aangetroffen.

Het landgoed De Groote Scheere vormt door de aanwezigheid van oud bos en oude houtwallen één van de kerngebieden van flora van oude bossen binnen de gemeente Hardenberg. De oude houtwallen en bossen worden gekenmerkt door soorten als gewone eikvaren, gewone salomonszegel, schaduwgras en kamperfoelie. In de zoomvegetaties groeien soorten als heggeduizendknoop en dollie kervel.

Ten zuiden van het landgoed komen in het beekdal van de Kleine Vecht diverse veen- en stroomdalsoorten voor.

### 3.5.2 Fauna

#### Zoogdieren

In het gebied komen diverse, algemene zoogdieren voor als bosmuis, rosse woelmuis, dwergmuis, veldmuis, egel, konijn, ree en roofdieren als bunzing, hermelijn en vos. In het open, agrarisch gebied komt de haas voor. Bijzonder is vooral de aanwezigheid van de zeldzame veldspitsmuis. De soort staat op de Rode Lijst onder de vermelding 'gevoelig'. Zijn biotoop bestaat ondermeer uit overhoekjes. Braakliggende akkers, houtwallen met een dichte begroeiing en struweel langs zandwegen.

Braakbalvondsten geven een relatief hoge presentatie aan voor de omgeving van Holthone. Dit wijst erop dat De Grootte Scheere één van de kerngebieden van de soort in de regio vormt. Door zijn kwetsbaarheid valt de veldspitsmuis onder de bescherming van de Flora- en faunawet in de categorie van strikt beschermde soorten.

In totaal komen op het landgoed zes vleermuissoorten voor. Het gaat om de (vrij) algemene soorten gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en watervleermuis. Van deze soorten verblijven de rosse vleermuis en de watervleermuis overdag in boomholten. De gewone dwersvleermuis en laatvlieger geven de voorkeur aan bebouwing. De overige soorten kunnen zowel in bebouwing als in boomholten worden aangetroffen. 's Nachts foerageren vleermuizen graag in de luwte van lanen, houtwallen en bosranden. Door de aanwezigheid van veel van dit soort landschapselementen komen in De Grootte Scheere naar verwachting veel vleermuizen voor. Hierbij kunnen een aantal bomenrijen en laanbeplantingen behalve en functie als foerageergebied, ook een functie hebben als vliegroute. Ook alle vleermuissoorten vallen in de categorie van strikt beschermde soorten in de Flora en Faunawet.

### **Vogels**

Broedvogels van een half-open agrarisch cultuurlandschap en broedvogels van bossen vormen de belangrijkste vogelgroepen binnen het landgoed. Het gaat om Rode Lijst soorten als boomvalk, geelgors, patrijs, groene specht, kerkuil, en steenuil. De bossen, oude lanen en houtwallen zijn, door de aanwezigheid van veel boomholten, naar verwachting rijk aan holenbroeders als mezen, spechten en soorten als holenduif en bosuil. In de vochtige en natte berken- en elzenbroekbossen broeden minder algemene soorten als kleine bonte specht, nachtegaal en wielewaal. Weidevogels komen, door een combinatie van intensieve landbouw en de kleinschaligheid van het landschap, slechts beperkt voor in de meer open gebieden aan de buitenranden van het landgoed. Kritische soorten als grutto en watersnip komen (vrijwel) niet meer voor. De Kievit vormt waarschijnlijk de meest algemene weidevogelsoort en kan in principe overal worden aangetroffen.

Voor overwinterende en doortrekkende vogels heeft het gebied slechts een beperkte betekenis voor met name kleine, bosbewonende soorten. Ganzen, zwanen en eenden komen talrijk voor in de open akkergebieden ten westen van De Grootte Scheere en in de omgeving van de vloedvelden van de Krim.

### **Amfibieën en vissen**

Binnen De Grootte Scheere zijn drie algemene amfibieënsoorten aangetroffen: bruine kikker, gewone pad en middelste groene kikker. De waarnemingen concentreren zich in de meest vochtige terreindelen, zoals de omgeving van het Scheerse Veld en de waterplassen in de boselementen. Buiten het landgoed komen in de omgeving van de Kleine Vecht twee zeldzame en kritische soorten voor. Het gaat om de knoflookpad en poelkikker.

Er zijn geen waarnemingen van vissen binnen het landgoed bekend. Met name in de watergang door het Scheerse Veld en in de Kleine Vecht kunnen vissen worden verwacht, waaronder zeldzame en kritische soorten als kleine en grote modderkruiper.

### **Reptielen**

Hoewel niet vastgesteld, kunnen met name in de oude bospercelen en in de natte bossen in de omgeving van het Scheerse Veld, minder algemene soorten als hazelworm en levendbarende hagedis worden verwacht.

Beide soorten zijn lastig vast te stellen en kunnen tijdens veldinventarisaties vrij gemakkelijk worden gemist. Minder waarschijnlijke is de aanwezigheid van de ringslang, die is vastgesteld langs de Kleine Vecht. Maar ook de ringslang is een lastig vast te stellen soort, zijn aanwezigheid is daarom niet uit te sluiten.

### Overige fauna

Binnen het plangebied komen diverse algemene dagvlindersoorten voor zoals atalanta, citroenvlinder, dagpauwoog, kleine vos, kleine vuurvlinder en landkaartje. Hoewel niet vastgesteld, mogen door de aanwezigheid van veel oude zomereiken ook de minder algemene soorten eikepage en bruine eikepage hier worden verwacht. Zeldzame en kritische soorten zijn niet aangetroffen en zullen hier door het ontbreken van geschikt biotoop ook niet voorkomen. Dit geldt ook voor de groep van libellen.

### 3.5.3 Conclusie flora en fauna

Aangezien niet kan worden uitgesloten dat vaste rust- en verblijfplaatsen van de buizerd, grote bonte specht, steenuil en veldspitsmuis worden verstoord, wordt voor deze vier soorten een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd. Nader onderzoek naar gevolgen en effecten op de flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht.

### 3.5.4 Gebiedsbescherming

Naast de bescherming van planten en dieren kunnen ook gebieden een beschermde status hebben. Het gaat dan bijvoorbeeld om Natura 2000, beschermde natuurmonumenten, Nationale Landschappen of de ecologische hoofdstructuur. Binnen het plangebied liggen echter geen gebieden met een dergelijke status. Ook liggen er in de omgeving van het plangebied geen beschermde natuurgebieden met een zogenoemde “externe werking”. De Natura 2000-gebieden “Engbertsdijkvenen” en “Vecht- en Beneden-Reggegebied” liggen op ruime afstand van het plangebied.

## 3.6 Milieu

### 3.6.1 Watertoets

Op 21 april 2010 heeft een mondeling vooroverleg aangaande de watertoets plaatsgevonden. In het bestemmingsplan waren enkele relevante wateraspecten onvoldoende beschreven. Naar aanleiding van het vooroverleg heeft het waterschap op 17 mei 2010 een aanvulling op de waterparagraaf ontvangen. Deze zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Naar mening van het waterschap Velt en Vecht zijn de relevante wateraspecten in het ontwerpplan goed beschreven en belicht. Het waterschap heeft daarom geen bezwaar tegen het plan.

In deze paragraaf wordt een aantal wateraspecten nader toegelicht.

- **Peilhoogte nieuwe woningen:** In deze fase van de planvorming zijn de exacte peilhoogten van de woningen nog niet bekend. Vanwege de bijzondere ligging en uitvoering van een aantal locaties is een relatieve peilhoogte van > 30 cm tussen de bovenkant van de begane grondvloer en de weg niet geschikt. Gedurende het gehele planproces is er intensief contact met het waterschap. De peilhoogte van de te bouwen woningen wordt afgestemd op het waterhuishoudingsplan en in overleg met het waterschap nader bepaald. Indien nodig zullen maatregelen worden genomen, waarmee grondwateroverlast wordt voorkomen.



- **Effecten peilverandering op bestaande woningen:** Onderdeel van het inrichtingsplan vormt de aanpassing van de waterhuishouding. Om dit te kunnen realiseren zullen enkele peilveranderingen plaatsvinden. Het waterschap voert hier onderzoek naar uit en de gewenste peilhoogte wordt opgenomen in een apart peilbesluit. Aspecten ten aanzien van een eventuele grondwateroverlast en bodemdaling zullen hier onder meer in aan de orde komen. Het bestemmingsplan maakt deze peilwijzigingen echter niet mogelijk, omdat dit niet tot de functie van het bestemmingsplan behoort. Wel schept het bestemmingsplan de randvoorwaarden voor de aanleg van kades en voorzieningen, wanneer deze vanuit een goede waterhuishouding noodzakelijk zijn.
- **Rioolstelsel:** De nieuwe woningen zullen aangesloten worden op het rioolstelsel ter plaatse. Het betreft een gescheiden persrioolstelsel. Dit betekent dat alleen huishoudelijk afvalwater op het riool wordt geloosd. Het hemelwater van daken en verharding zal ter plekke worden geïnfiltreerd in de bodem.
- **Bouwmaterialen:** Ten aanzien van het infiltreren van grond- en oppervlaktewaterkwaliteit is het wenselijk dat bij de bouw van de nieuw te realiseren woningen geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

### 3.6.2 Geluidhinder

Volgens de Wet geluidhinder hebben (bijna) alle wegen een geluidzone. De geluidzone is een gebied waarbinnen nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied). De wegen in het plangebied (zoals de N34, de N377, de Holthonerweg en de Scheerseweg) zijn buitenstedelijke weg met één of twee rijstroken. De geluidzone bedraagt hier 250 m.

Langs de N34 staat de dichtstbijzijnde woning op een afstand van 265 m. Een geluidonderzoek is hier niet noodzakelijk. Voor de Holthonerweg (210 tot 530 mvt per dag) en de Scheerseweg (210 mvt per dag) geldt dat de intensiteit dusdanig laag is dat geen hinder vanwege wegverkeerslawaaï is te verwachten.

### 3.6.3 Luchtkwaliteit

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer. De wet heeft als doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging, onder ander als gevolg van verkeer. Indien het uitvoeren van bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitvoeren wanneer aannemelijk is gemaakt dat het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.

In zijn algemeenheid worden in dit bestemmingsplan alleen functies toegestaan die aan het landelijk gebied zijn gerelateerd (nieuwe landgoedwoningen, nieuwe natuur, verbetering landschappelijke structuur, waterberging, extensief recreatief medegebruik). Deze functies brengen nauwelijks extra verkeersbewegingen met zich mee. Geconcludeerd wordt dat dit plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

### 3.6.4 Geurhinder

Bij vergunningverlening voor veehouderijen vormt de beoordeling van geurhinder een belangrijk onderdeel. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het exclusieve toetsingskader voor geurhinder afkomstig van dierenverblijven bij veehouderijen.

Bij de planvorming is rekening gehouden met de geurcontouren rond agrarische bedrijven. De nieuw te bouwen woningen liggen op minimaal 100 m afstand van de bestaande veehouderijbedrijven. Er wordt voldaan aan de minimale afstandsmaat van 50 m.

### 3.6.5 Bodemkwaliteit

Ter plaatse van de nieuw te bouwen landgoedwoningen is door Hoogveld Milieutechniek B.V. in maart 2009 een verkennend bodemonderzoek (kenmerk HA-06390) uitgevoerd naar de kwaliteit van de boven- en ondergrond en het grondwater.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek op de negen onderzoekslocaties kan worden geconcludeerd dat in de bodem (grond en grondwater) lokaal slechts licht verhoogde gehalten zijn gemeten aan enkele onderzochte componenten.

Opgemerkt wordt dat de grond niet is onderzocht op de aanwezigheid van arseen. Bekend is dat in het beekdal in de omgeving van de Vecht lokaal verhoogde gehalten aan arseen kunnen voorkomen. Het betreffen veelal natuurlijke afzettingen, te herkennen aan roestverschijnselen in de grond. In het onderhavige onderzoek is op tenminste één locatie roestverschijnselen in de grond waargenomen.

Het uitvoeren van een nader onderzoek of het treffen van nadere maatregelen op de negen onderzochte percelen wordt in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

De geconstateerde verontreinigingen in de grond vormen geen risico's voor de volksgezondheid, de ecologie, noch verspreiding. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er daarom geen belemmeringen voor de huidige en toekomstige gebruiksfunctie van dit terrein. Wel dient opgemerkt te worden dat de grond ten behoeve van de bouwvergunning alsnog wordt onderzocht op de aanwezigheid van arseen.

Indien in de toekomst bij bouwwerkzaamheden grond vrij komt, dan kan deze grond op de terreinen zelf worden verwerkt. Bij afvoer binnen de gemeente Hardenberg is de grond op basis van het verkennend onderzoek mogelijk vrij toepasbaar binnen de gemeente (klasse 'achtergrondwaarde'). Het onderzoek naar de aanwezigheid van arseen in de grond dient wel eerst te zijn uitgevoerd. Met betrekking tot de afvoer van vrijkomende grond wordt geadviseerd om hierover contact te hebben met de afdeling Bouwen en Milieu. Bij afvoer van de grond buiten de gemeente Hardenberg is het beleid van toepassing van de desbetreffende gemeente, waar de grond wordt toegepast. Indien meer dan 50 m<sup>3</sup> grond wordt ontgraven en afgevoerd, dan dient dit te worden gemeld bij het meldpunt bodemkwaliteit van SenterNovem.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er geen belemmeringen voor afgifte van een bouwvergunning.

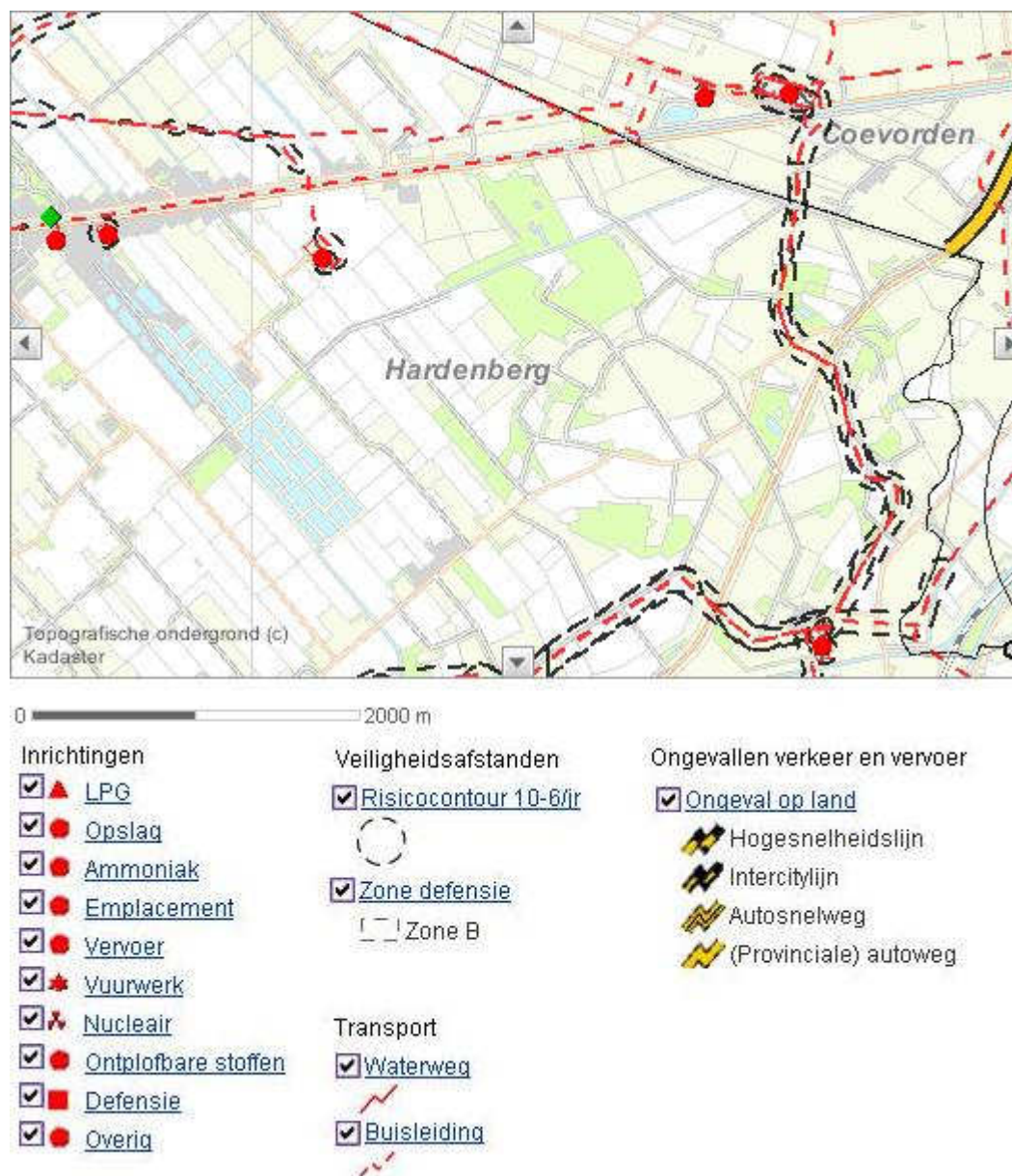
### 3.6.6 Externe veiligheid

#### **Inrichtingen**

Voor inrichtingen en buisleidingen die in verband met de externe veiligheid een risico kunnen vormen voor de omgeving, is onder andere gekeken naar de Risicokaart van de provincie Overijssel.

In het plangebied liggen twee gasproductielocaties, namelijk 'De Haandrik' (te Holthema) en 'Kalkwijk' (te De Krim). De beide locaties zijn in beheer bij de NAM. Voor de Haandrik bedraagt de plaatsgebonden risicocontour (PR 10<sup>-6</sup>) 80 m.

Voor Kalkwijk bedraagt deze 70 m. Beide afstanden zijn berekend vanaf het punt waar de gasproductie/-zuivering plaatsvindt. Beide risico-contouren staan op de verbeelding aangegeven. Binnen deze zonerings worden geen nieuwe kwetsbare bestemmingen gerealiseerd. Grenzend aan de Haandrik ligt een bestaand agrarisch bedrijf binnen de plaatsgebonden risicocontour, de bestaande bedrijfswoningen zijn buiten de contour gerealiseerd. Het plaatsgebonden risico wordt in het plan dan ook niet overschreden.



Figuur 3.2 Risicokaart (bron: Provincie Overijssel)

## Leidingen

Momenteel wordt gewerkt aan nieuw beleid en regelgeving voor buisleidingen, zoals een Structuurvisie buisleidingen en een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hiermee moet onder andere duidelijkheid ontstaan over locaties en risicoafstanden voor ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Naar verwachting zal dit beleid eind 2010 worden vastgesteld en in werking treden. Tot die tijd is voor de veiligheidszoning van leidingen de circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen' uit 1984 van toepassing.

Door het gebied lopen diverse aardgasleidingen van de Gasunie. Het betreft gasleidingen met een inwendige diameter van 10.28' en een maximale werkdruk van 96 bar en gasleidingen van 7.68' met een maximale werkdruk van 95 bar. Voor deze aardgasleidingen geldt een bebouwingsvrije afstand van 5 m aan weerszijden van de gasleidingen. Doel van deze strook is het waarborgen van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding. De bebouwingsvrije zone is op de verbeelding weergegeven.

Voor leidingen geldt tevens een plaatsgebonden risicocontour, de zogenaamde PR10<sup>-6</sup> contour. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Het is niet verplicht om deze contour op de verbeelding weer te geven, omdat vanuit andere belangen (economisch, sociaal etc.) van deze afstanden kan worden afgeweken. De Milieudienst GGD IJsselland raadt aan een afstand van 25 m aan te houden, waar nog geen PR10<sup>-6</sup> contouren zijn vastgesteld. Aangezien er binnen deze afstand geen nieuwe kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd, vormt dit geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

Wat het groepsrisico betreft geldt het volgende. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt, ook vanuit buisleidingen, een verantwoordingsplicht op voor het groepsrisico. Het groepsrisico geeft de kans aan dat een groep personen door een ongeval bij een risicobedrijf overlijdt. Een gemeente of provincie moet een verantwoording van het groepsrisico afleggen bij veranderingen van het groepsrisico. Het Bevi noemt ook begrippen als zelfredzaamheid en beheersbaarheid, maar geeft daar geen toetsbare normen voor. In het kader van bestemmingsplannen kan er een verandering plaatsvinden van het groepsrisico, wanneer nieuwe kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd, waardoor er meer mensen in het plangebied verblijven. Het betreft in dit geval een tweetal nieuwe landgoedwoningen, die op een afstand van circa 50 m van de buisleidingen worden gerealiseerd. Doordat dit een dusdanig klein aantal is, kan van een verwaarloosbare toename van het groepsrisico worden gesproken, omdat het gaat om het toevoegen van enkele (verspreid liggende) woningen in een gebied met verspreide woningbouw in het buitengebied. De overige nieuwe landgoedwoningen worden op een aanzienlijk grotere afstand gerealiseerd (125 m of meer). Wat betreft de in voorbereiding zijnde AMvB Buisleidingen zullen naar verwachting in de toekomst, voor zover de gemeente nu kan overzien, geen strijdige situaties ontstaan.

## 3.7 Wonen en bedrijvigheid

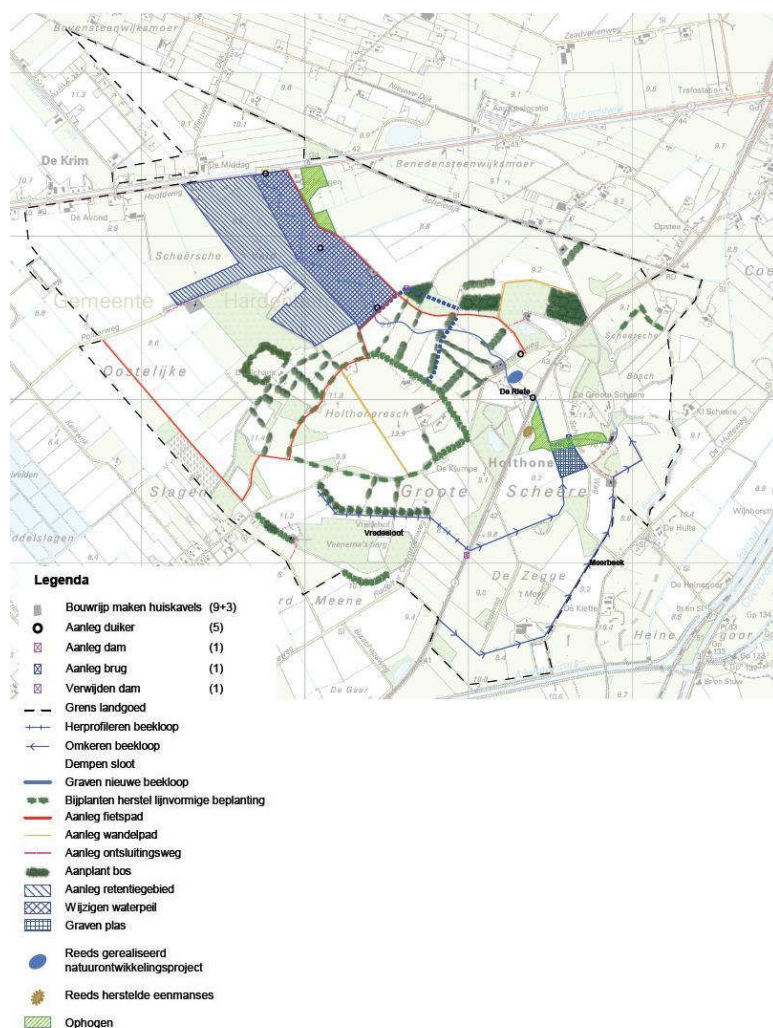
In het plangebied komen verspreid enkele woningen voor. Het gaat met name om burgerwoningen en agrarische bedrijfswoningen. Ter plaatse van de Lutterhoofdwijk staat een cluster aan bebouwing. In het plangebied bevindt zich een horecabedrijf.

# Hoofdstuk 4 Gebiedsvisie

## 4.1 Inleiding

Het landgoed 'De Grootte Scheere' is bijzonder omdat het een duidelijke beheerseenheid is, gericht op het in stand houden en ontwikkelen van de landbouw, het landschap en de cultuurhistorische waarden. Het landgoed is 800 ha groot, waarbij de landbouw de belangrijkste inkomstenbron is. Het landgoed is uniek door de aanwezigheid van maar liefst zeven verschillende landschapstypen. Het doel van de nieuwe bebouwing is de unieke hoeveelheid landschapstypen op het landgoed en daarmee de cultuurhistorische waarden expliciet herkenbaar te maken: ontdek het landschap door de woningen te volgen. De twaalf woningen komen op de landschappelijk meest kenmerkende locaties te staan, waaronder op drie voormalige boerderijlocaties.

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige inrichting voor het plangebied omschreven. Daarbij heeft de maatregelenkaart uit het inrichtingsplan van Eelerwoude (figuur 4.1) als leidraad gefungeerd.



Figuur 4.1 Maatregelenkaart plangebied

In de hierna volgende paragrafen wordt per thema stilgestaan bij de toekomstige inrichting. De juridische vertaling hiervan wordt in hoofdstuk 5 toegelicht.

## 4.2 Duurzame ontwikkeling landbouw

In het plangebied vormt behoud en ontwikkeling van de (grondgebonden) landbouw het uitgangspunt. De landbouw is mede verantwoordelijk geweest voor het ontstaan van het agrarisch cultuurlandschap en vormt nog steeds een belangrijke beheerder van de gronden. Het grondgebruik wordt afgestemd op de geschiktheid van de grond in relatie tot de kavelstructuur, de waterhuishouding en de schaal van het landschap (duurzaam grondgebruik).

## 4.3 Nieuwe landgoedwoningen

Gelet op de kwaliteiten van het plangebied wordt zorgvuldig omgegaan met de nieuwe landgoedwoningen. Enerzijds dienen deze te passen binnen de ruimtelijke kaders, anderzijds dienen deze ook landschappelijk hoogwaardig binnen de omgeving te worden ingepast.

### 4.3.1 Rood voor Groen

Via het 'Rood voor Groen'-beleid is het mogelijk om een aantal landgoedwoningen te realiseren in het buitengebied. Hier moet echter wel een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering aan ten grondslag liggen. In de ontwikkelingsvisie heeft deze kwaliteitsverbetering een concrete vertaling gekregen door het realiseren van nieuwe natuur, het verbeteren van de landschappelijke structuren, het verbeteren van de mogelijkheden voor een extensief recreatief medegebruik en een meer duurzame inrichting van het watersysteem. Voor een overzicht van de uit te voeren inrichtingsmaatregelen zie figuur 4.2.

<b>Te realiseren inrichtingsmaatregelen:</b>
20 ha waterberging en –retentiegebied op natte landbouwgrond
60 ha noodberging gecombineerd met bestaand natuurbos Scheerse Veld
0,3 ha waterplas ('t Kleine meertje) op landbouwgrond
3 ha natuurplan met berging in het nieuwe Meer
7,5 ha bos op landbouwgrond
9.850 m beplanting (circa 5 ha landbouwgrond bij 5 m breedte)
250 (laan) bomen
6.100 m natuurvriendelijk ingerichte beek en watergangen (circa 2,5 ha)
2 ha voor aanleg fietspad (5 km) en wandelpad (1,5 km)

Figuur 4.2 Gekwantificeerde inrichtingsmaatregelen (uit: Samenvatting ruimtelijke visie De Grootte Scheere, oktober 2008)

## 4.3.2 Beeldkwaliteit

### Inleiding

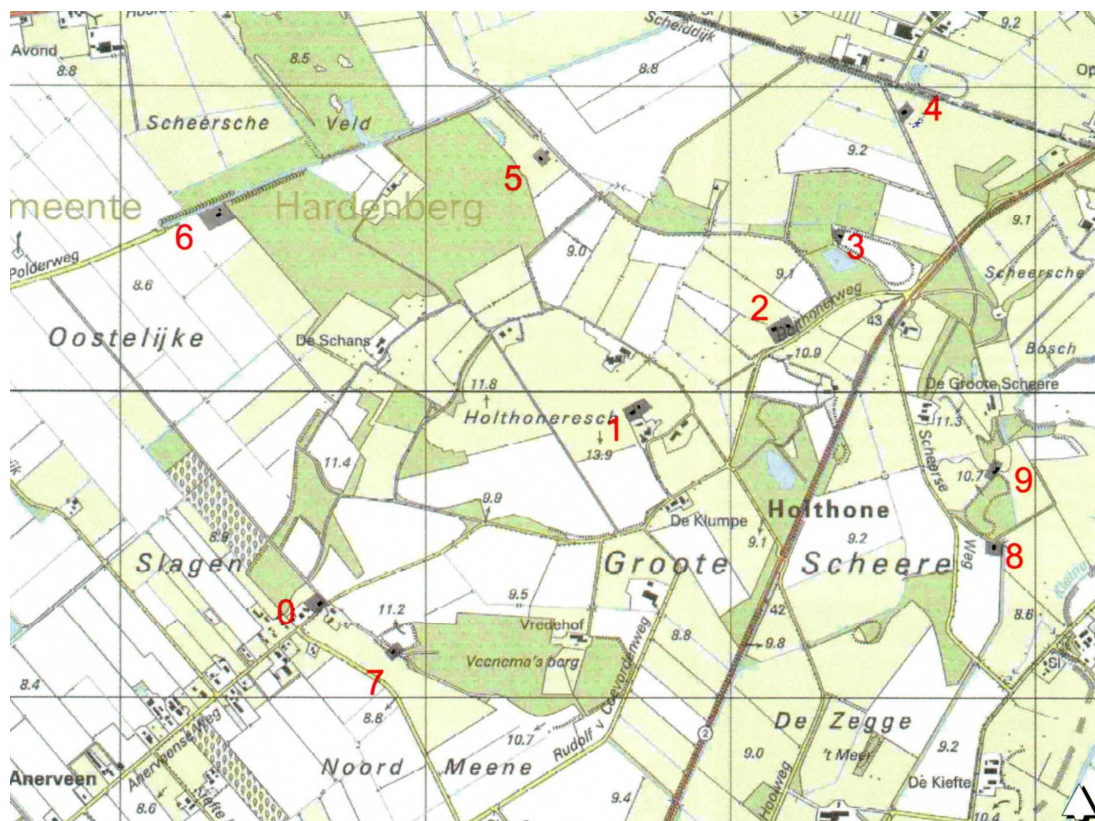
In nauw overleg tussen initiatiefnemers, overheden en andere betrokken partijen zijn afspraken gemaakt over het aantal en de vormgeving van de te realiseren nieuwe landgoedwoningen. Daarbij zijn onder meer de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De woningen maken door de locatiekeuze het landschap (en de cultuurhistorie) herkenbaar. Denk bijvoorbeeld aan de es-woning, die het hoogteverschil van de es benadrukt. De vloedwoning houdt bijvoorbeeld verband met het “retentiebekken”.
- De woningen maken de eenheid van het landgoed, en daarmee de cultuurhistorische eenheid, zichtbaar.
- De nieuwe bebouwingstypologie is gebaseerd op de cultuurhistorische bebouwingsprincipes. Als uitgangspunt voor de typologie van de woningen is gekozen voor de karakteristieke vormverhouding van de oude Halle boerderijen.
- De textuur en kleur van het landschap reflecteert zich in de materialisering.

De willekeurige bezoeker op het landgoed die alle woningen heeft gezien, heeft direct de belangrijkste landschapskenmerken gezien. Het thema is: ontdek het landschap door de woningen te volgen.

### Architectuur en verschijningsvorm

In figuur 4.3 zijn de toekomstige woningbouwlocaties opgenomen. Per woning wordt toegelicht hoe met de beeldkwaliteit is omgegaan.



Figuur 4.3 Woningbouwlocaties

Het gaat om de volgende negen woningen:

- **00 - Nulwoning:** Als voorloper voor de uitwerking van de negen bouwlocaties en het toepassen van de hiervoor genoemde principes is de zogenaamde “o-woning” als pilotproject gebouwd. De o-woning is in het van voorjaar 2009 gerealiseerd. De woning markeert het einde van een oud veenlintdorp en het begin van het landgoed. Woning en erf bestaan uit één materiaaltipe en vormen een lange strip die aansluit op de verkaveling vanuit het lintdorp. De woning heeft een flexibel in te delen casco en is daarmee geschikt voor verschillende typen gebruikers. Indeling, vormgeving en materialisering van de woning zijn geïnspireerd op de historische bebouwingsprincipes van de boerderijen op het landgoed. De begane grond is een grote open ruimte, die flexibel is in te delen. De bovenverdieping is een besloten ruimte, volgens het principe van een oude hooizolder opgehangen aan de spanten. De verschillende gevelzijden geven telkens een andere kijk op de omgeving.
- **01- Eshuis:** Deze locatie in het flank-esdorp Holthone bestaat uit twee woonvolumes met in totaal vier wooneenheden. Het Eshuis staat op de locatie van een voormalige, gesloopte boerderij. Staand aan de rand van de es plooit het erf van de woningen zich naar het hoogteverschil van de es.
- **02- Grenshuis:** Deze locatie bestaat uit twee woningen, die opgericht worden op de plek van boerderij “De Bijenkorf”. De woning staat op de overgang (stijlrand) van een hoger gelegen deel en het aangrenzende beekdal. De hoogteverschillen tussen de twee landschapstypen worden door het huis letterlijk benadrukt. In het interieur wordt het hoogteverschil zo abrupt mogelijk vormgegeven.
- **03 – Kamphuis:** Het Kamphuis ligt op de rand van een eenmanses, tegen de bosrand aan. Door de bomen aan weerszijden ontstaat een nieuwe “boskamer”. Vanaf de provinciale weg loopt een zichtlijn richting het huis. De toevoeging van een woning op deze locatie draagt bij aan de versterking van de beleving van de eenmanses. Het dak zal op deze locatie beeldbepalend zijn.
- **04 – Laanhuis:** Dit huis vormt een accent in de oksel van een tweetal kenmerkende lanen. De aanwezigheid van de woning benadrukt het lengteperspectief van de laan, zonder deze te verstoren. Het toevoegen van een extra laan accentueert de woning.
- **05 – Riethuis:** Een bestaande oude schuur refereert op deze locatie nog aan de aanwezigheid van een boerderij in het verleden. Deze locatie wordt in de toekomst benut voor waterconservering en natuurontwikkeling. Het Riethuis is een in het riet verscholen woning, die boven het water zweeft. De woning staat in contact met een soort van doorlopende steiger, die deel uitmaakt van de woning. De houten steigerconstructie accentueert de natte omstandigheden.
- **06 – Akkerhuis:** Staand in het open landschap, met op de achtergrond een bos, is de woning over het open veld gezien een markant punt in een open agrarisch gebied.. De woning staat parallel aan de kaarsrechte oost-west gelegen poldersloot, die door het akkerland en het achterliggende bos snijdt.
- **07 – Vloedhuis:** Vanwege de mogelijke inundatie van dit gebied (gemiddeld een keer in de 50 jaar) staat dit huis gedeeltelijk op palen. Het vloedhuis staat aan een halfverhard pad, enerzijds op een dijkje en anderzijds met palen boven het akkerland. Van een afstand gezien vormt het huis een accent aan de bosrand.
- **08 – Boshuis:** Omdat de nieuwe landgoedwoningen niet ten koste mogen gaan van bestaand bos, is voor het boshuis de keuze gemaakt het bosgebiedje ten noorden van de woning uit te breiden naar de zuidzijde. Dit in plaats van het bouwen in het noordelijk gelegen bos. Vanaf de Scheerseweg is de woning door middel van een paar doorkijkjes te zien. De afstand tot de weg en de beplanting geven de woning een verborgen uitstraling.
- **09 – Beekhuis:** Het beekhuis bestaat uit twee woningen op één erf, die fysiek en



architectonisch met elkaar verbonden zijn. De woningen staan aan weerszijden van de nieuwe beek. De bestaande doorkijk tussen de bossages wordt versterkt en geaccentueerd door de nieuwe beek en de te ontwikkelen woningen. De bebouwing ondersteunt deze doorkijk en begeleidt de beek. Door de positionering aan weerszijden van de bospercelen ontstaan er als het ware twee gezichten van het erf. Eén woning is vanaf de Scheerseweg te zien, de andere vanaf de Hulteweg.

## 4.4 Nieuwe natuur en verbetering landschappelijke structuur

Om de kwaliteit van het landgoed te vergroten wordt de landschappelijke structuur hersteld en ontwikkeld, wat een positieve bijdrage levert aan de herkenbaarheid en beleefbaarheid van het landgoed. Hierbij gaat het onder meer om de aanleg van landschapselementen als houtwallen en singels en herstel van meanderende beken en het vergroten van de herkenbaarheid van de essen. Nieuwe natuur wordt onder meer gerealiseerd door het herstel van beekdalen en de aanleg van nieuwe bossen. Per “landschapstype” worden onder meer de volgende ontwikkelingen nagestreefd.

### **Veen- en heideontginningen**

- Behoud van de openheid van het agrarisch gebied.
- Herstel van de oude eenmansontginning rond Erve Asscheboer / de Schans door het aanbrengen van beplanting rondom de es en het open houden van de es.
- Aan de oostkant wordt een gebied ingericht voor waterconservering en -retentie.

### **Eenmansessen**

- Bestaande lijnvormige beplantingselementen worden hersteld.
- Op de open percelen tussen de bestaande bossen wordt nieuw bos aangelegd.
- Behoud van het reliëf van de esranden en de zichtbaarheid daarvan.

### **Kleinschalig gebied**

- Behoud en herstel van de kenmerkende kleinschaligheid.
- Behoud en herstel van de aanwezige oude (monumentale) beplanting.
- Herstel van oude singelstructuren.

### **Beekdalen**

- Herstel van een verdwenen beekloop met bijbehorend beekdal.
- Behoud van de belangrijke landschapselementen.
- De aanleg van een natuurlijk meer op het knooppunt van de twee beken.

### **De grote es**

- Behoud van de openheid op de es.
- Behoud van de accentgevendende beplanting bij het flankesdorp Holthone.
- Aanleg van randbeplanting langs de oostkant van de es
- Herstel van bestaande randbeplanting aan de westkant van de es.

## 4.5 Duurzame waterhuishouding

De belangrijkste doelstellingen vanuit de toekomstvisie voor het landgoed ten aanzien van de waterhuishouding zijn:

- het realiseren van een zelfstandige waterhuishouding;
- het verbeteren van de waterhuishouding van de landbouwgronden;
- het realiseren van meer waterconserverings- en retentiemogelijkheden;

- en het herstel van de oude beeklopenstructuur en de aanleg van een nieuw meer.

Om de waterstructuur in het gebied te verbeteren worden diverse maatregelen uitgevoerd. Het uitgangspunt bij de verbetering van de waterstructuur is dat wateroverlast voorkomen moet worden. Het merendeel van deze maatregelen wordt door het waterschap door middel van een projectplan conform de Waterwet geregeld. Het bestemmingsplan speelt hierbij een ondergeschikte rol.

De afvoer van neerslag en grondwater vindt plaats via natuurlijk ingerichte beektracé's richting de Kleine Vecht. De beektracé's komen samen in een natuurplas (Nieuwe Meer) van circa 3 ha. Van daaruit gaat het water naar een oude slotgracht en verder naar de Kleine Vecht.

Het bosgebied het Scheerse Veld wordt gemiddeld 1 keer in de 100 jaar gebruikt als retentiegebied. Hiervoor worden lage kades in het bos gerealiseerd, zodat bij langdurige regenval elders in het beheergebied van het Waterschap, dit gebied kan vollopen. Zo kunnen piekafvoeren met de bijbehorende wateroverlast worden voorkomen.

Het landbouwperceel ten oosten van het bos zal als waterconserveringsgebied worden ingericht. Het conserveringsgebied wordt ieder voorjaar gevuld tot op het winterpeil van de Lutterhoofdwijk (NAP +8,8m). Dit water zakt in de periode april-augustus weg in de bodem. Op deze manier wordt een extra hoeveelheid water in het gebied vastgehouden, zodat de Groote Scheere in droge periodes minder (of zelfs niet) afhankelijk is van de inlaat van water.

## 4.6 Verbeteren extensief recreatief medegebruik

In de ontwikkelingsvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met het geven van een nieuwe recreatieve impuls voor het plangebied. Door het aanleggen van nieuwe routes, gebaseerd op de cultuurhistorische structuur, krijgen fietsers en wandelaars betere mogelijkheden om van het landgoed te genieten.

Daarnaast wordt ernaar gestreefd om recreatieve nevenfuncties bij agrarische bedrijven mogelijk te maken (bijvoorbeeld "kamperen bij de boer").

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regels van het bestemmingsplan. De regels vormen samen met de verbeelding (plankaart) het juridisch deel van het bestemmingsplan. Zowel verbeelding als regels voldoen aan de verplichte landelijke standaarden voor de uitwisseling en vergelijkbaarheid van digitale bestemmingsplannen, met name IMRO2008 en SVBP2008, onderdelen van de ministeriële Regeling Standaarden ruimtelijke ordening/

Voor het bestemmingsplan is de keuze gemaakt om niet alle onderdelen van het inrichtingsplan een eigen, “individuele” bestemming te geven. De aanleg van de beek, recreatieve paden en de aanleg van (kleinere) landschapselementen is rechtstreeks mogelijk gemaakt door de opgenomen dubbelbestemming “Waarde-Landgoed”. Er is wat deze maatregelen betreft geen directe noodzaak voor een detailbestemming, omdat in de privaatrechtelijke overeenkomst en het bijbehorende inrichtingsplan heldere, harde afspraken zijn gemaakt over de toekomstige inrichting. In de planregels wordt hier ook naar verwezen.

### 5.2 Inleidende regels

#### **Artikel 1 Begrippen**

In dit artikel is de omschrijving opgenomen van een aantal, in de regels gehanteerde begrippen. Het gaat om begrippen, waarvan de betekenis óf niet duidelijk en eenduidig is in het 'normaal' spraakgebruik óf daarvan afwijkt. Deze regels zijn deels letterlijk voorgeschreven door SVBP2008.

#### **Artikel 2 Wijze van meten**

Dit artikel geeft aan hoe bij de toepassing van de regels metingen en berekeningen plaatsvinden. De meeste meetwijzen zijn letterlijk voorgeschreven door SVBP2008.

### 5.3 Bestemmingsregels

#### **Artikel 3 Agrarisch met waarden (AW)**

De gebieden die zijn bestemd als “Agrarisch met waarden (AW)”, bestaan uit terreinen met een agrarische gebruikswaarde die tevens bijzondere natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden bevatten.

#### *Gebruik*

De gronden mogen worden benut voor agrarische bedrijvigheid, met inachtnaam van de aanwezige natuur, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Op die locaties waar de 'openheid' en het 'reliëf' beschermenswaardig zijn, zijn deze expliciet aangeduid.

Alle agrarische bedrijvigheid is in principe toegestaan, met uitzondering van glastuinbouw en intensieve agrarische bedrijven. Vanuit landschappelijk en/of milieuoogpunt zijn deze vormen van agrarische bedrijvigheid niet gewenst. Deze agrarische productietakken kunnen zich binnen de zogenoemde “landbouwontwikkelingsgebieden” of glastuinbouwconcentratiegebieden ontwikkelen.

Diverse, in de desbetreffende begripsomschrijving genoemde, 'niet-agrarische nevenactiviteiten' zijn bij een agrarisch bedrijf, in beperkte omvang toegestaan. Daarop wordt hierna verder ingegaan.

Zaken als voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding, faunapassages en voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen, zijn eveneens toegestaan.

#### *Bouwmogelijkheden*

Op de verbeelding zijn agrarische bouwvlakken opgenomen. Het bouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf is daarbinnen toegestaan. In principe dient alle bebouwing en verharding, inclusief mestbassins, sleufsilos, opslag van kuilvoer en erfverharding binnen het bestaande bouwvlak plaats te vinden.

Binnen de bestemming AW mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, die rechtstreeks ten dienste staan van het agrarisch bedrijf en de andere doeleinden die zijn genoemd in de bestemmingsomschrijving.

Uit het oogpunt van flexibiliteit is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarmee de begrenzing en omvang van agrarische bouwvlakken kan worden vergroot met maximaal 25% (tot maximaal 1,5 ha).

Er zijn verder enkele, meer ondergeschikte afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het gaat daarbij om het in beperkte mate bouwen van gebouwen ten dienste van agrarische bedrijvigheid, mestopslag, kuilvoeropslag en andere silos, buiten bouwvlakken.

Voor teeltondersteunende voorzieningen is een specifieke regeling opgenomen.

Vestiging van nieuwe agrarische bedrijven, op nieuwe (nu nog niet bestaande) bouwvlakken, is in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Gelet op de huidige landbouweconomische en milieutechnische omstandigheden zal hier niet of nauwelijks behoefte aan zijn, en ook zijn nieuwe agrarische bedrijven minder goed passend binnen de beoogde landgoedontwikkeling. Mocht er onvoorzien toch een nieuw agrarisch bedrijf zich op een nieuw bouwvlak willen vestigen, en dit is ruimtelijke inpasbaar, dan kan hiervoor een separaat bestemmingsplan worden opgesteld.

#### *Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven*

Van oudsher zijn agrarische bedrijven gericht op het verkrijgen van een gezinsinkomen door middel van de teelt van gewassen en/of het houden van vee. De laatste jaren richten agrarische bedrijven zich in toenemende mate ook op andere dan deze reguliere agrarische activiteiten (denk aan de verkoop van streekeigen producten aan huis of een zorgboerderij). Een neventak hoeft niet per definitie agrarisch gelieerd te zijn. Dit wordt ook wel “platteland vernieuwing” of “verbrede landbouw” genoemd. Door deze verbreding wordt de sociaal-economische betekenis van de landbouw versterkt.

Niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals deze in artikel 1 zijn opgenomen en deze binnen gebouwen plaatsvinden, zijn binnen de bestemming AW als recht toegestaan; op een beperkte oppervlakte, om het ondergeschikte karakter vast te leggen. Voor horeca, detailhandel en verblijfsrecreatie gelden daarbij nog meer specifieke bepalingen.

*Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (functieverandering)*

Mogelijk komen er in het plangebied agrarische bedrijven voor, die als zodanig gedurende de planperiode zullen stoppen. De agrarische bedrijfsgebouwen verliezen hierdoor hun functie.

Deze bestemming bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen benut kunnen worden voor niet-agrarische of agrarisch verwante activiteiten. Om de ruimtelijke inpasbaarheid te garanderen, worden hieraan diverse voorwaarden gesteld. Zo mag er geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvinden. De bestaande (voormalige) bedrijfswoning kan een woonbestemming krijgen.

*Rood voor Rood*

Deze bestemming bevat eveneens een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van "Rood voor Rood": Na de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is het onder voorwaarden mogelijk om een nieuwe burgerwoning op te richten.

*Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Binnen deze bestemming kan het omgevingsvergunningstelsel voor werken of werkzaamheden van toepassing zijn. Een daartoe strekkende verwijzing is aan het slot van de regels van deze bestemming opgenomen.

**Artikel 4 Bedrijf**

De aanwezige niet-agrarische bedrijven, te weten twee gaswinstations met bijbehorende voorzieningen en terreinen, hebben per adres een specifieke bedrijfsbestemming gekregen.

De bebouwings- en uitbreidingsmogelijkheden zijn gebaseerd op de aanwezige en vergunde bebouwing plus 15% aan uitbreiding via een ontheffing.

**Artikel 5 Bos**

Deze gronden zijn in hoofdzaak bedoeld voor bosbouw (houtproductie). Het is hier niet toegestaan om nieuwe gebouwen op te richten. Wel is het mogelijk om een bouwwerk tot 2 m hoog op te richten. Ook in de regels van deze bestemming is een link met het omgevingsvergunningstelsel voor werken of werkzaamheden aangebracht.

**Artikel 6 Groen-Landschapselement**

De bestemming 'Groen-Landschapselement' heeft betrekking op de structurele groenelementen van enige omvang in het plangebied. Binnen deze bestemming staat de bescherming en ontwikkeling van de landschapselementen en de daaraan gekoppelde natuur- en landschapswaarden centraal.

Het is hier niet toegestaan om nieuwe gebouwen op te richten. Wel is het mogelijk om een bouwwerk tot 2 m hoog op te richten. Ook in de regels van deze bestemming is een link met het omgevingsvergunningstelsel voor werken of werkzaamheden aangebracht.

### **Artikel 7 Horeca**

In het oostelijk deel van het plangebied bevindt zich een restaurant. Deze locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming Horeca gekregen. De uitbreidingsmogelijkheden zijn gebaseerd op de aanwezige en vergunde bebouwing, plus 15% aan uitbreidingsmogelijkheden.

### **Artikel 8 Natuur**

De op de kaart voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende en te ontwikkelen natuurwaarden. Watergangen, sloten en andere waterpartijen maken onderdeel van deze bestemming en zijn dus niet apart op de plankaart aangeduid. Dit geeft de eigenaar van de gronden de vrijheid om te “schuiven” met de ligging van de wateren, bijvoorbeeld bij beekherstelprojecten. Extensieve openlucht recreatie (zoals wandelen, fietsen of paardrijden) is in deze gebieden ook rechtsreeks toegestaan, voor zover de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast. Ook in de regels van deze bestemming is een link met het omgevingsvergunningstelsel voor werken of werkzaamheden aangebracht. Zo is voor het realiseren van nieuwe paden en voor het verharderen van bestaande zandwegen een aanlegvergunning nodig.

### **Artikel 9 Verkeer**

Onder deze bestemming vallen alle wegen met een externe (doorgaande) ontsluitingsfunctie. Binnen de bestemming zijn aanpassingen zondermeer mogelijk.

### **Artikel 10 Water**

Wijken en overige wateren vallen onder de bestemming “Water”. Binnen deze bestemming zijn ook bruggen, duikers en dammen mogelijk. Het gaat om water met een waterhuishoudkundige functie in plaats van een natuurfunctie.

### **Artikel 11 Wonen**

De bestemmingsvlakken die in gebruik zijn voor burgerwoondoeleinden, zijn bestemd voor “Wonen”. Binnen het bestemmingsvlak zijn behalve de woning (en eventuele aan- en uitbouwen) ook bijgebouwen, tuin en erf toegestaan. Beroep en bedrijf aan huis is binnen de bestemming mogelijk.

In het plan zijn bouwregels opgenomen voor twee typen woningen: “normale” burgerwoningen en landgoedwoningen.

Voor “normale” burgerwoningen geldt dat deze een inhoudsmaat mogen hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup>. Er mag maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden opgericht. Van deze oppervlakte maat zijn een aantal uitzondering mogelijk, bijvoorbeeld in het geval van “hobbyboeren”.

Voor de landgoedwoningen is een aanduiding opgenomen (specifieke vorm van wonen – landgoedwoning). Voor deze locaties geldt een maatbestemming die is afgestemd op de ontwikkelingsvisie. Voor elke locatie gelden eigen specifieke inhouds- en hoogtematen.

Daarnaast gelden voor zowel de “normale” burgerwoningen als voor de landgoedwoningen ontheffingsmogelijkheden die de nodige flexibiliteit kunnen bieden.

## 5.4 Dubbelbestemmingen

### **Artikel 12 Leiding - Gas**

Deze bestemming betreft de in het gebied voorkomende aardgastransportleidingen, met hun aan weerszijden daarvan gelegen 'belemmerde', bebouwingsvrije stroken.

Via een afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen en een aanlegvergunningstelsel voor bepaalde andere werken en werkzaamheden, zijn de veiligheids- en andere belangen van de leiding wat ruimtelijke ordening betreft, gewaarborgd.

### **Artikel 13 t/m 15 Waarde - Archeologie 1, 4 en 5**

Met betrekking tot de archeologische (verwachtings-)waarden is de gemeentelijk categorië-indeling gehanteerd en zijn de gemeentelijke standaardregels opgenomen.

### **Artikel 16 Waarde – Landgoed**

Naast de “functionele” bestemmingen als “Agrarische met waarden”, “Natuur” en “Wonen”, hebben alle gronden ook de “dubbelbestemming” “Waarde – Landgoed”. Deze dubbelbestemming is bedoeld om de samenhang en eenheid “als landgoed” van de verschillende bestemmingen aan te geven. De bestemmingsomschrijving is gericht op de instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische en andere waarden en elementen, als een soort extra laag op de onderliggende bestemmingen.

Deze bestemming bevat een afwijkings- en een wijzigingsbevoegdheid om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het landgoed te kunnen verruimen, ter bevordering van de 'houdbaarheid' van het landgoed als zodanig, ook in financieel-economisch opzicht.

### **Artikel 17 Waterstaat - Waterconserveringsgebied**

De waterconserverende functie van delen van het gebied, ten behoeve van het (permanent) conserveren van ingelaten water, is in het bestemmingsplan geregeld door middel van deze dubbelbestemming. Het bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen van deze gronden is alleen toegestaan nadat advies van de betreffende waterbeheerder is ingewonnen omtrent de specifieke waterbelangen.

Aangezien bepaalde werken en werkzaamheden van invloed kunnen zijn op het waterconserverend vermogen van deze gronden, is in de regels van deze bestemming een link met het omgevingsvergunningstelsel voor werken of werkzaamheden aangebracht.

### **Artikel 18 Waterstaat - Waterretentiegebied**

De waterretentiefunctie van delen van het gebied, als waterretentiegebied voor de tijdelijke en incidentele opvang van water, is in het bestemmingsplan geregeld door middel van deze dubbelbestemming. Het bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen van deze gronden is alleen toegestaan nadat het advies van de betreffende waterbeheerder is ingewonnen omtrent deze specifieke waterbelangen.

Aangezien bepaalde werken en werkzaamheden van invloed kunnen zijn op het waterretentievermogen van deze gronden, is in de regels van deze bestemming een link met het omgevingsvergunningstelsel voor werken of werkzaamheden aangebracht.

## 5.5 Algemene regels

### **Artikel 19 Anti-dubbeltelbepaling**

Deze bepaling is met deze formulering verplicht gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening.

### **Artikel 20 Algemene bouwregels**

#### *Bestaande afmetingen en afstanden*

Met deze bepaling wordt voorkomen dat bouwwerken die qua plaats of afmetingen niet passen in dit nieuwe plan, onder het overgangsrecht terechtkomen, hoewel ze in het verleden wel legaal (met een bouwvergunning) tot stand zijn gekomen. Onder het overgangsrecht vallen betekent dat het betreffende bouwwerk niet als recht is toegestaan maar slechts wordt gedoogd. Op termijn zou dan sprake kunnen zijn van sloop.

#### *Afstanden tot wegen en water*

Deze regels beogen te voorkomen dat er, zonder een nadere beoordeling van de situatie betreffende de belangen van de weg of het water, nabij een weg of waterloop kan worden gebouwd.

### **Artikel 21 Algemene gebruiksregels**

Dit artikel bepaalt welke gebruiksvormen in ieder geval als strijdig met het plan worden aangemerkt.

Dit artikel bevat verder algemene bepalingen voor:

- het uitoefenen van vrije beroepen bij woningen;
- ontheffing voor het uitoefenen van “beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis”;

### **Artikel 22 Algemene aanduidingsregels**

#### *Veiligheidszone - gaswinning*

Deze zone is aangeduid om de externe veiligheidssituatie rondom de gaswinningsinstallatie(s) ruimtelijk vast te leggen.

#### *Vrijwaringszone - straalpad*

Deze zone is aangeduid om te voorkomen dat de functie van het straalpad wordt gehinderd door te hoge bebouwing.

### **Artikel 23 Algemene afwijkingsregels**

Dit artikel geeft aan onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning om af te wijken kunnen verlenen voor onder meer het realiseren van een extra woonruimte binnen de bestaande woning en/of het bewonen van een bijgebouw. Deze bepaling is voornamelijk opgenomen ten behoeve van “mantelzorg”.

Er is een dergelijke afwijkingsbevoegdheid, met de nodige voorwaarden, opgenomen voor de paardenbakken.

Daarnaast is een aantal algemene afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

### **Artikel 24 Algemene wijzigingsregels**

Met deze wijzigingsbevoegdheid kunnen bestemmings- en aanduidingsgrenzen in beperkte mate, onder voorwaarden, worden verschoven. Daarmee kunnen, als daaraan behoefte



ontstaat, bestemmingsvlakken en aanduidingen qua oppervlakte groter of kleiner worden gemaakt.

### **Artikel 25 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden zal een aantal werken en werkzaamheden (buiten het bouwvlak) moeten worden getoetst op hun effect op de natuur- en landschapswaarden. Door een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden te eisen heeft de gemeente een dergelijk toetsingsmoment. Deze werkzaamheden zijn dus niet bij voorbaat strijdig met de natuur- en landschapswaarden. Wanneer de werkzaamheden geen blijvende, wezenlijke invloed hebben op de natuur- en landschapswaarden, zal een omgevingsvergunning worden verleend.

Een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden hoeft niet te worden aangevraagd wanneer er sprake is van normaal onderhoud of beheer. Onder normale onderhoudswerkzaamheden worden werkzaamheden verstaan die periodiek moeten worden uitgevoerd ter instandhouding van de binnen een gebied aanwezige functies en waarden, zoals deze blijken uit de opgenomen bestemming. Ook is geen omgevingsvergunning vereist voor werken en werkzaamheden die plaatsvinden overeenkomstig de provinciale subsidieregeling natuurbeheer.

Er is geen omgevingsvergunningplicht opgenomen voor wijzigingen in de waterhuishouding, zoals het graven of dempen van watergangen. Hierdoor zou een doublure ontstaan met de desbetreffende bepalingen in de Keur. Bij een wijziging in de waterhuishouding dient een ontheffing van de Keur te worden verkregen van het desbetreffende waterschap.

## **5.6 Overgangs- en slotregels**

De overgangsregels zijn met deze formulering verplicht gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is voorgeschreven in SVBP2008.



## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is op 11 februari 2010 ter inzage gelegd. Daarbij is iedereen in de gelegenheid gesteld om op het plan een inspraakreactie te geven. Daarnaast is het plan voor commentaar aan enkele bij het gebied betrokken instanties toegezonden, zoals de provincie en het waterschap (dit wordt ook wel het vooroverleg genoemd). De resultaten van de ter inzage legging zijn opgenomen in een aparte nota, behorende bij het bestemmingsplan.

De resultaten van de gevoerde inspraak en overleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 28 oktober 2010 ter visie gelegd. De resultaten zijn opgenomen in het digitaal bijgevoegde raadsvoorstel en vaststellingsbesluit d.d. 24 mei 2011.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

De actualisering van de bestemmingsplannen heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Het plan wordt volledig op kosten van de initiatiefnemer gerealiseerd. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin alle grondexploitatiekosten en overige kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. De verplichting een grondexploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12, lid 1 Wro kan op basis van artikel 6.12, lid 2 Wro dan ook achterwege blijven. Onderdeel van de privaatrechtelijke overeenkomst is een exploitatieopzet waarin de opbrengsten, kosten en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk zijn gemaakt.



## Bijlage bij toelichting



## Bijlage 1 Samenvatting ontwikkelingsvisie

