

Bestemmingsplan

Landgoed de Grootte Scheere, partiële herzieningen



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Bestemmingsplan

Landgoed de Grootte Scheere, partiële herzieningen

Plannaam: Bestemmingsplan Landgoed de
Grootte Scheere, partiële herzieningen

IMRO-identificatiecode:
NL.IMRO.0160.0000BP00197-VG01
Status: Vastgesteld

Datum: 24 juni 2014

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
Postbus 53
7470 AB GOOR
T 0547 26 35 15
F 0547 26 33 15
E info@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	7
1.3	Huidig planologisch regiem.....	8
1.4	Bij het plan behorende stukken	8
1.5	Leeswijzer	9
2	GBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING	10
2.1	Inleiding.....	10
2.2	Gebiedsbeschrijving.....	10
2.3	Projectbeschrijving.....	12
2.4	Bestemmingsplan projectlocatie	17
2.5	Conclusie	17
3	BELEIDSTOETS	18
3.1	Inleiding.....	18
3.2	Rijksbeleid.....	18
3.3	Provinciaal beleid.....	19
3.4	Regionaal beleid	21
3.5	Gemeentelijk beleid	22
3.6	Conclusie beleid.....	23
4	WAARDENTOETS	24
4.1	Inleiding.....	24
4.2	Natuurwaarden	24
4.3	Archeologische waarden	25
4.4	Water	26
4.5	Conclusie	26
5	MILIEUASPECTEN	27
5.1	Inleiding.....	27
5.2	Bodem.....	27
5.3	Geluid.....	27
5.4	Luchtkwaliteit	28
5.5	Externe veiligheid.....	28
5.6	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	30

6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	31
6.1	Inleiding.....	31
6.2	Opzet van de regels.....	31
6.3	Verantwoording van de regels	32
7	UITVOERBAARHEID	36
7.1	Inleiding.....	36
7.2	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	36
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7.4	Economische uitvoerbaarheid	36
7.5	Conclusie	37
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	38
	Bijlage 1 Flora en fauna notitie	39
	Bijlage 2 Samenvatting watertoets	40

1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

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^e 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 mogelijkheden 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.

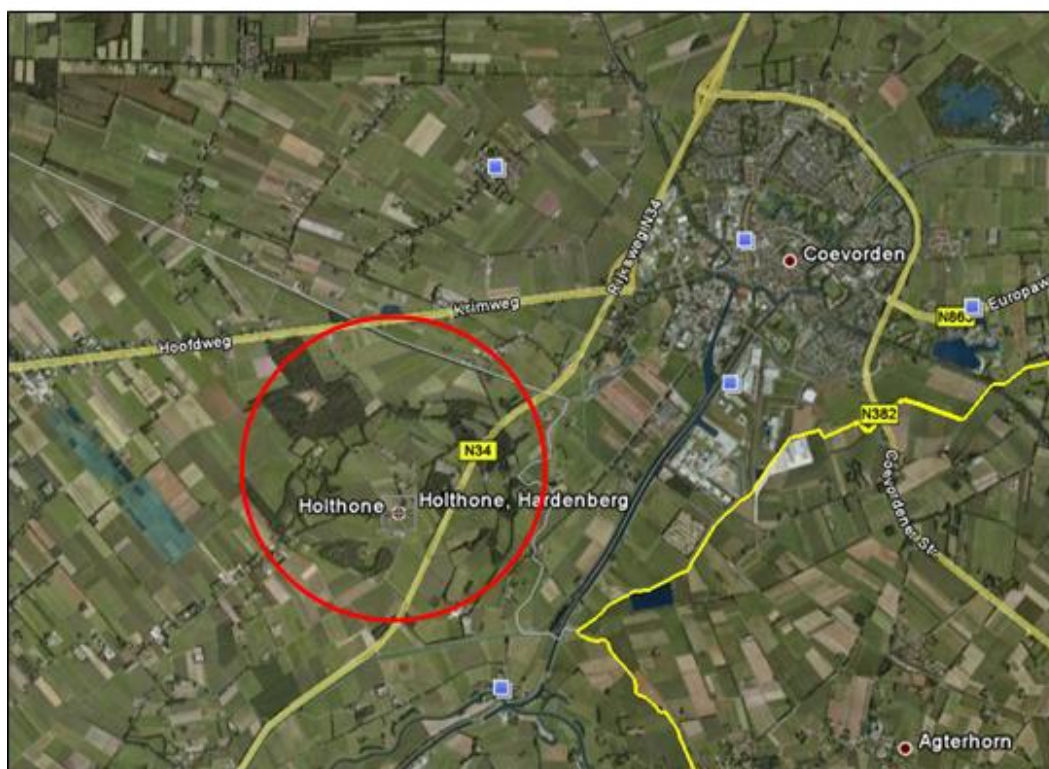
Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken is er voor het volledige plangebied een bestemmingsplan opgesteld. Bestemmingsplan ‘De Grootte Scheere’

biedt het juridisch kader voor de gewenste nieuwe inrichting. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 mei 2011.

Nieuwe inzichten hebben geleid tot de wens om het vigerende bestemmingsplan 'De Groote Scheere' te wijzigen op een aantal punten. Onderliggend herzieningsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

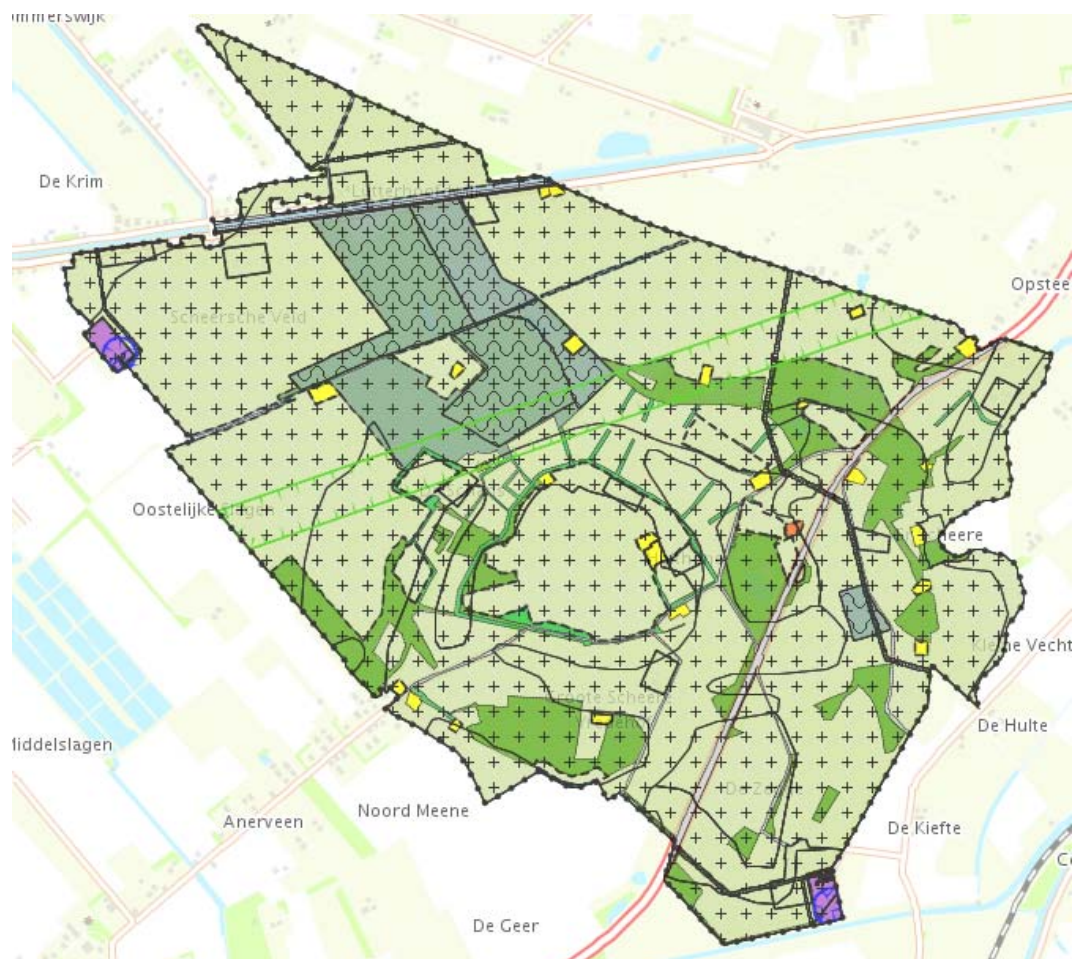
Figuur 1.1 geeft de ligging van het landgoed de Grootte Scheere weer. Het is gelegen in het noordoosten van de gemeente Hardenberg en omvat het gehele buurtschap Holthone en haar omgeving. In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de wijzigingslocaties en bijbehorende bestemmingen.



Figuur 1.1 Ligging landgoed de Grootte Scheere

1.3 Huidig planologisch regiem

Het landgoed kent een specifiek bestemmingsplan 'De Grootte Scheere' van de gemeente Hardenberg. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 mei 2011. Zie hiertoe figuur 1.2.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'De Grootte Scheere'

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het herzieningsplan 'Landgoed de Grootte Scheere, partiële herzieningen' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0160.0000BP00197-;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de projectgebieden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.5 Leeswijzer

Na de inleiding wordt eerst een gebieds- en projectbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 3 wordt het project getoetst aan het bestaande beleid, op zowel nationaal, provinciaal, waterschaps als gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt onderzocht wat de invloed van het project is op de verschillende waarden in het gebied. In hoofdstuk 5 komen de milieuaspecten aan bod. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt tot slot respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de uitvoerbaarheid van het project.

2

GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING

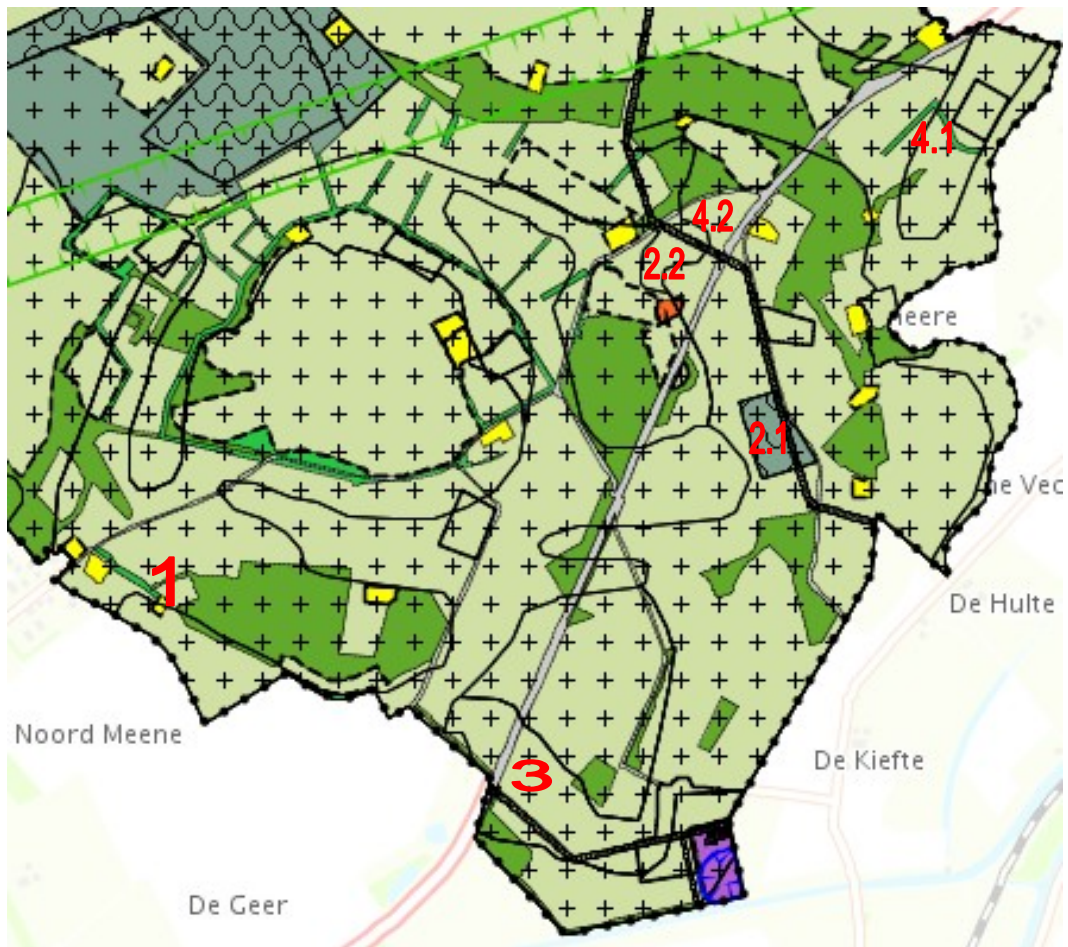
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de gewenste wijzigingen.

2.2 Gebiedsbeschrijving

De gemeenteraad van Hardenberg heeft op 24 mei 2011 het bestemmingsplan voor landgoed de Groote Scheere vastgesteld. Dit bestemmingsplan geeft het juridisch kader van de gewenste inrichting op het landgoed weer. Nieuwe inzichten hebben geleid tot de wens om het vigerende bestemmingsplan 'De Groote Scheere' te wijzigen op een aantal punten.

Het betreft het verschuiven van een woonbestemming, verplaatsen van de bestemming voor het te realiseren van het nieuwe retentiegebied, verplaatsen en omvormen van een jong bos en het verwijderen van een bestemd landschapselement. Deze gebieden zijn allen gelegen binnen de bestaande grenzen van het landgoed. De ligging van de wijzigingslocaties is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Ligging wijzigingspunten

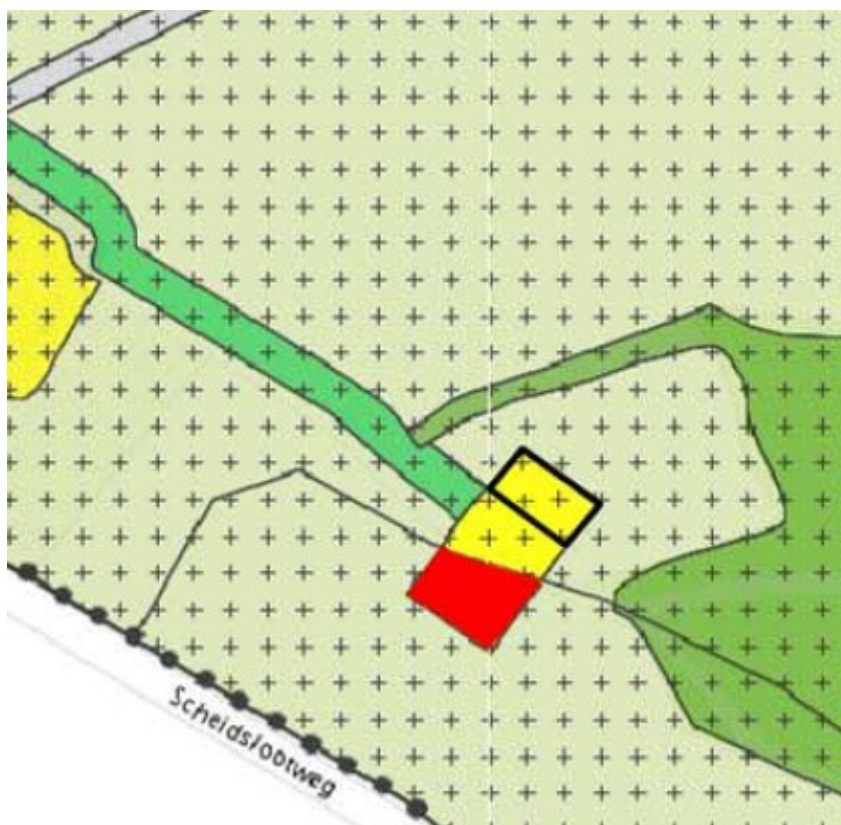
- 1) Verschuiven woonbestemming
- 2) Verplaatsen retentiegebied Nieuwe Meer
- 3) Verplaatsen en omvormen jong bos
- 4) Verwijderen bestemming 'Groen – Landschapselement'

2.3 Projectbeschrijving

Hieronder worden de gewenste bestemmingsplanwijzigingen beschreven.

1. Verschuiven woonbestemming

Op deze locatie is één van de woningen voorzien (Vloedhuis). Bij de positionering van de woning op de betreffende locatie is onvoldoende rekening gehouden met het verkeer dat over het bestaande zandpad het achtergelegen bos moet bereiken. In eerste instantie is getracht dit ontwerptechnisch bij de inrichting van het erf op te lossen. De eerste studies hierna laten echter zien dat hiervoor geen mogelijkheden zijn zonder de woonkwaliteiten ernstig geweld aan te doen. De oplossing wordt dan ook nu gezocht in het verplaatsen van de woonbestemming, zodat het exploitatieverkeer voor de woning langs rijdt. De beoogde relatie met het retentiegebied kan dan bijvoorbeeld gelegd worden door de inrichting van de buitenruimte. Op onderstaande afbeelding is de gewenste verschuiving van de woonbestemming weergegeven.



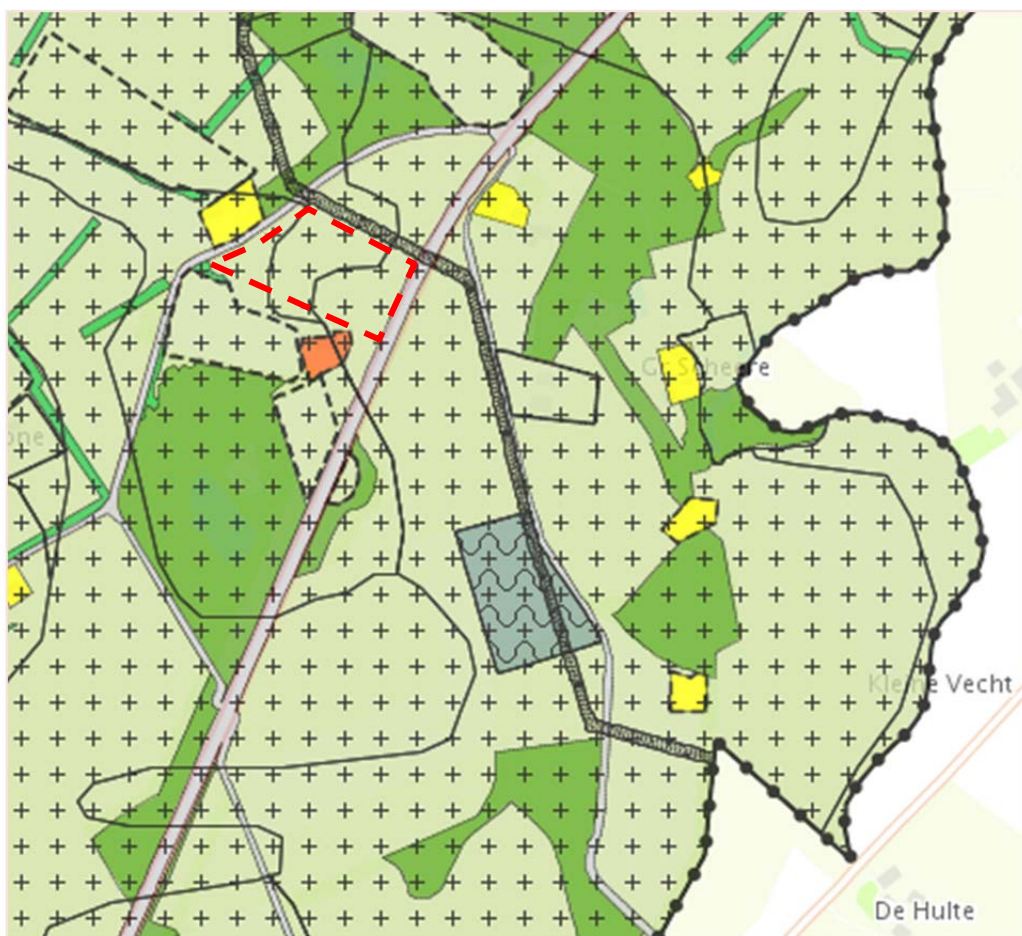
Figuur 2.2 Ligging te verplaatsen woonbestemming

2. Verplaatsen retentiegebied Nieuwe Meer

Al tijdens de ontwikkeling van het bestemmingsplan heeft de locatie van het retentiegebied 'Nieuwe Meer' ter discussie gestaan. De resultaten van het bureau en verkennend archeologisch onderzoek gaven aanleiding te veronderstellen dat de bekende Slag bij Ane ondermeer op die locatie heeft plaatsgevonden. De financiële en archeologische risico's dat bij graafwerkzaamheden op resten van deze slag gestuit worden, is de aanleiding geweest op zoek te gaan naar een alternatieve locatie. Door het

maken van aanvullende afspraken met pachters en het opnieuw doorrekenen van het hydrologisch plan is het mogelijk gebleken het retentiegebied te verplaatsen.

De nieuwe locatie is gelegen ten noordoosten van de N34, vlak ten noorden van de Ganzenhoeve. Dit perceel is laag gelegen en deels in een eerder stadium al eens met een poel ingericht. Een gedeelte van dit laaggelegen terrein blijft buiten beschouwing aangezien de verbindingstunnel Holthonerweg – Scheerseweg hier is voor zien. Het reeds aangewezen retentiegebied (donker groen) en de gewenste nieuwe locatie (rood gearceerd) zijn terug te vinden in onderstaande afbeelding.



Figuur 2.3 Ligging te verplaatsen retentiegebied

3. Verplaatsen en omvormen jong bos

Zoals in de ruimtelijke visie voor het landgoed en in de visie Groen en Blauwe diensten al is geconcludeerd, zijn bepaalde gebieden op het landgoed dynamischer dan andere. Vooral de zogenoemde beekdalen kennen een hoge dynamiek. Onderdeel van deze dynamiek is de wens van een pachter een jonge boslocatie ten oosten van zijn bedrijf te verplaatsen en om te vormen in een houtsingel lang zijn perceel. Het bos heeft een hoekig profiel en kent in tegenstelling tot de veel van de andere kleine bossen op het landgoed geen cultuurhistorische achtergrond. Verzocht wordt dit bos te verwijderen en te herplanten in de vorm van een brede houtsingel langs de Hooiweg en een perceel bos ter versterking van een bestaand bosperceel.



Figuur 2.3 Ligging te verplaatsen bos

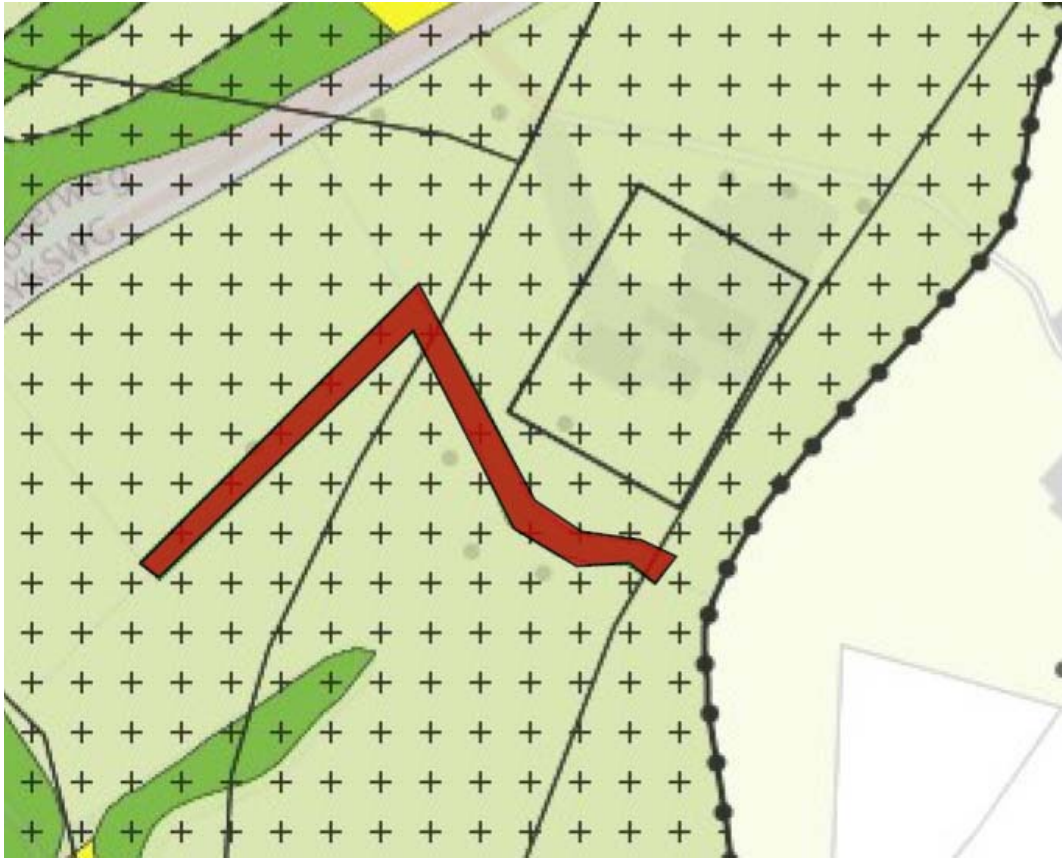
Rood: te verwijderen 'bos' bestemming.

Licht groen: te realiseren 'bos' bestemming.

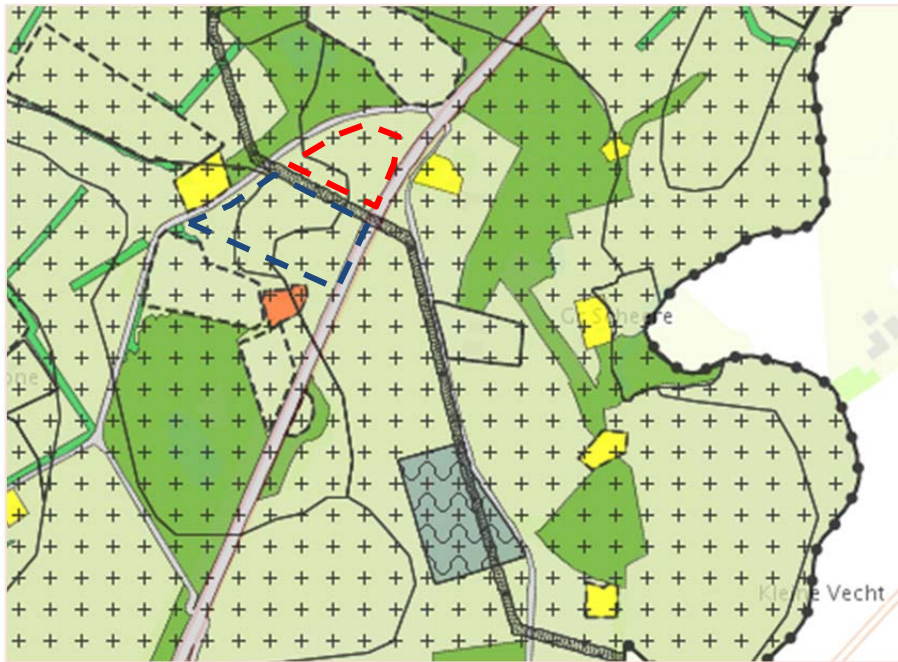
Voor het verplaatsen en omvormen van een jong bos is vanuit de gemeente geen bezwaar. Het kappen van het bestaande bos is in strijd met de huidige bestemming. De bestemming 'Bos' dient te worden verplaatst of verwijderd, zodat het op de huidige locatie kan worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Een deel wordt in landschapselementen gerealiseerd in de directe nabijheid van de locatie waar het bos verwijderd wordt, een ander deel wordt op dezelfde locatie gecompenseerd als de ontwikkeling onder punt 4.

4. Verwijderen bestemming 'Groen – Landschapselement'

Door de eigenaar ASR vastgoed en een pachter is onlangs geconstateerd dat op de kaart per abuis een drietal bomen als landschapselement is bestemd. In het oorspronkelijke inrichtingsplan was het de bedoeling dit landschapselement te onderplanten en opnieuw in te richten. Het te herstellen landschapselement heeft in combinatie met de herinrichting van de N34 een zeer negatief effect op de bedrijfsvoering van de betreffende pachter. Herstel van het landschapselement op deze locatie is dan ook niet duurzaam gebleken. Daarnaast is er geconstateerd dat er middels de Groen Blauwe diensten al voldoende landschapselementen worden gerealiseerd. Binnen het plangebied zal het niet realiseren van dit landschapselement worden gecompenseerd met een uitbreiding van het waterretentiegebied. Ten noorden van het 'te verplaatsen' retentiegebied (zie punt 2) zal een uitbreiding plaatsvinden (zie figuur 2.5).



Figuur 2.4 Ligging te verwijderen bestemming (rood gearceerd)



Figuur 2.5 Ligging compensatie gebied waterretentiegebied

Op bovenstaande afbeelding is de voorgenomen locatie van de beide waterretentiegebieden weergegeven. Het blauw gearceerde retentiegebied is reeds gerealiseerd, het rood gearceerde gebied zal nog moeten worden aangelegd. Beide locaties zullen in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Door deze invulling ontstaat er een aaneengesloten natuurgebied en blijven enkele aaneengesloten agrarische percelen gehandhaafd.

5. Vergroten nokhoogte en oppervlakte bijgebouwen

Na vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed de Grootte Scheere zijn ook de bestemmingsplannen voor het buitengebied opgesteld en vastgesteld. In deze bestemmingsplannen zijn er iets ruimere bebouwingmogelijkheden opgenomen voor bijgebouwen. Het te bebouwen oppervlakte is van 75 m² naar 100 m² vergroot en de nokhoogte is van 5 naar 6 meter. Het plan is de ruimere bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan buitengebied over te nemen in het bestemmingsplan voor de Grootte Scheere.

2.4 Bestemmingsplan projectlocatie

Het landgoed kent een specifiek bestemmingsplan 'De Grootte Scheere' van de gemeente Hardenberg. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 mei 2011. Om de wijzigingspunten te kunnen uitvoeren is een herziening van het vigerende bestemmingsplan nodig op een aantal punten.

De gemeente Hardenberg geeft middels een planologische principe-uitspraak aan dat voor het verplaatsen van het retentiegebied geen wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het realiseren van het retentiegebied op de nieuwe locatie past binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het voortzetten van het agrarisch gebruik op de oude locatie valt onder het overgangsrecht. Om meer rechtszekerheid te garanderen is er voor gekozen om de bestemming toch te verplaatsen.

In onderstaande figuur worden de bestemmingswijzigingen weergegeven. De aanwezige dubbelbestemmingen kunnen op alle locaties worden gehandhaafd.

Wijziging	Vigerende bestemming	Dubbelbestemming	Wijzigen in
1.1	Wonen	Waarde – landgoed	Agrarisch met waarden
1.2	Agrarisch met waarden	Waarde – landgoed Waarde – Archeologie 4	Wonen
2.1	Natuur	Waarde – landgoed Waarde – Archeologie 4 Leiding – Gas	Agrarisch met waarden
2.2	Agrarisch met waarden	Waarde – landgoed Waarde – Archeologie 5	Natuur + Waterstaat – Waterconserveringsgebied
3.1	Bos	Waarde – landgoed Waarde – Archeologie 5	Agrarisch met waarden
3.2	Agrarisch met waarden	Waarde – landgoed Waarde – Archeologie 4 Waarde – Archeologie 5 Leiding – Gas	Bos
4.1	Groen - Landschapselement	Waarde – landgoed Waarde – Archeologie 4	Agrarisch met waarden
4.2	Agrarisch met waarden	Waarde – landgoed Waarde – Archeologie 4	Natuur + Waterstaat – Waterconserveringsgebied

2.5 Conclusie

De voorgenomen wijzigingen zijn niet geheel in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'De Grootte Scheere'. Een herziening van het bestemmingsplan op deze punten is dus noodzakelijk.

3

BELEIDSTOETS

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, waterschaps- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven en getoetst aan het voorgenomen plan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt daarmee de Nota Ruimte, de structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de structuurvisie voor de snelwegomgeving. Ook vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB 2^e structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies Nationaal Waterplan en Ruimte voor de Rivier blijven in hun huidige vorm als uitwerking van de SVIR wel bestaan. In de SVIR heeft het Rijk de ambitie om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Dit wil ze doen door meer ruimte te bieden. Provincies en gemeente zullen meer ruimte krijgen om zelf beslissingen te nemen. Zodoende zal het Rijk bijvoorbeeld bestemmingsplannen niet meer toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

3.2.2 Conclusie Rijksbeleid

De wijzigingspunten zijn van dusdanig kleine aard, dat het zeer geringe invloed heeft op nationaal niveau.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

De provincie Overijssel heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel 2009. In dit integrale beleidsplan zijn het streekplan, het verkeers- en vervoersplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wet Ruimtelijke Ordening en de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en geeft richting aan de ontwikkeling van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is 'een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden'.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen (zoals Rood voor Rood en Nieuwe landgoederen). Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie).

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om deze opgaven, kansen en beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen in het plangebied. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase nader ingegaan op het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn daarnaast geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving (zie figuur 3.1). Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vorm gegeven.

Gebiedskenmerken

De natuurlijke laag

De natuurlijke laag heeft betrekking op het landschap. Het landschap dat in de jaren gevormd is, is sterk afhankelijk van de natuurlijke ondergrond. Ontwikkelingen dienen afgestemd te worden op de natuurlijke laag om zo de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Agrarisch cultuurlandschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

3.3.2 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen wijzigingen hebben geen invloed op provinciaal niveau. Ze zullen geen negatieve invloed hebben op de bestaande waarden, ontwikkelingsperspectieven of gebiedskenmerken ter plaatse. Het betreft een betere inpassing van bestaande functies, waarbij geen nieuwe functies worden toegevoegd.

3.4 Regionaal beleid

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 de Groote Scheere uitgevoerd, als onderdeel van het ecologisch herstel van de Vecht. De voorgenomen wijzigingen passen binnen de kaders van het bestaande waterproject.

3.5 Gemeentelijk beleid

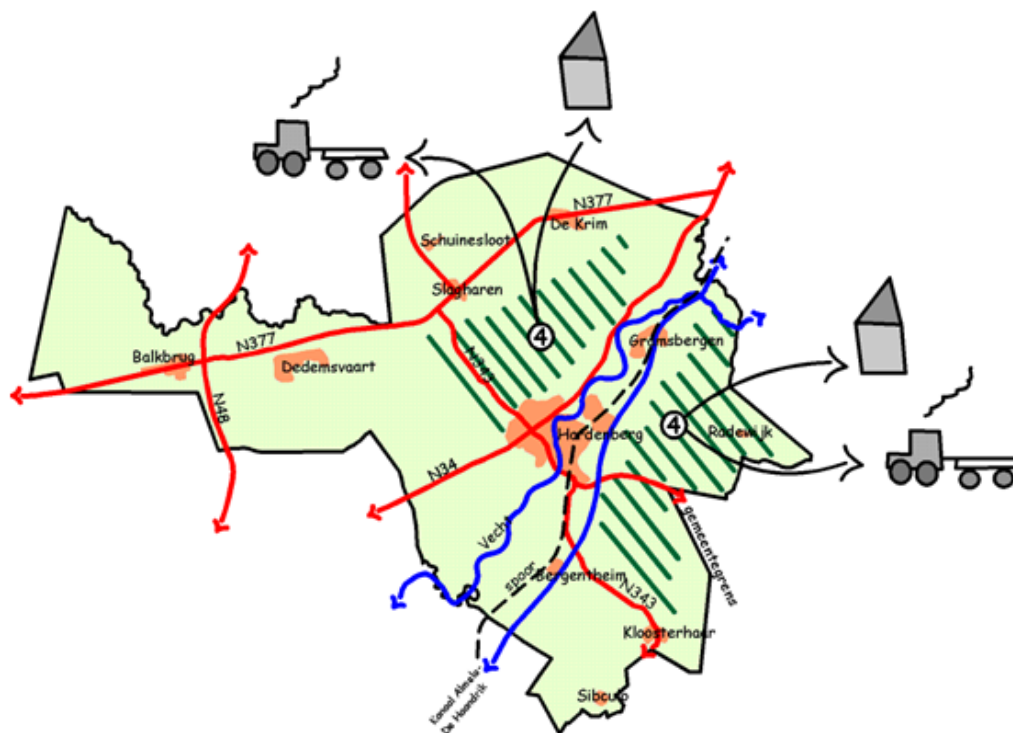
De gemeente Hardenberg heeft diverse beleidsdocumenten die kaderstellend zijn voor de ontwikkelingen in het buitengebied. De volgende documenten hebben betrekking op het plangebied:

- Visienota Buitengebied Hardenberg
- Bestemmingsplan 'Landgoed De Groote Scheere'
- Ontwikkelingsvisie 'De Groote Scheere'
- Waterplan Hardenberg (2008)

3.5.1 Visienota Buitengebied Hardenberg

De gemeente Hardenberg heeft in 2006 de Visienota Buitengebied vastgesteld. In deze visie zijn de hoofddoelen van het ruimtelijk beleid van de gemeente Hardenberg voor het buitengebied verwoord:

- Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit (de eigen identiteit);
- Ruimte scheppen voor ruimte vragende functies (duurzaam en efficiënt) en;
- Het vergroten van de leefbaarheid op het platteland.



Figuur 3.4 Visiekaart gemeente Hardenberg, deelgebied 4

Deze hoofddoelen zijn later in het proces per gebied en per thema uitgewerkt in Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK's) en Ontwikkelingsvisies. In de Visienota is verder opgenomen dat de gemeente ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied wil stimuleren en dat het versterken van de ruimtelijke kwaliteit hierbij een belangrijke randvoorwaarde is. In de visienota is ruimtelijke kwaliteit gedefinieerd als 'eigen identiteit'.

3.5.2 Bestemmingsplan ‘Landgoed De Grootte Scheere’

Het bestemmingsplan ‘Landgoed De Grootte Scheere’ voorziet in het juridisch kader voor de gewenste inrichting van het landgoed. Het is opgesteld omdat de voorgenomen ontwikkelingen uit de ruimtelijke visie (2008) niet pasten binnen het destijds vigerende bestemmingsplan. Daarnaast biedt het bestaande waardevolle gebieden, structuren en elementen een bescherming.

3.5.3 Ontwikkelingsvisie ‘De Grootte Scheere’

Voor het plangebied De Grootte Scheere is een ontwikkelingsvisie opgesteld, welke als leidraad dient voor de nieuwe ontwikkelingen. 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.

3.5.4 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.

3.5.5 Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen wijzigingen op landgoed de Grootte Scheere passen binnen het beleid van de gemeente Hardenberg. Onderliggend plan voorziet in de partiële herziening van het bestemmingsplan ‘De Grootte Scheere’.

3.6 Conclusie beleid

Uit de voorgaande beleidsanalyse is gebleken dat de voorgenomen wijzigingen, passen binnen het nationale, provinciale, en gemeentelijk beleid.

4

WAARDENTOETS

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt geanalyseerd wat de (basis)waarden zijn, die in en rondom de projectlocatie aanwezig zijn. Hierbij gaat het om natuurwaarden, archeologische waarden en een watertoets. Tot slot wordt in de conclusie opgesomd wat het effect van medewerking aan dit project is op deze basiswaarden.

4.2 Natuurwaarden

4.2.1 Algemeen

Vanuit de Flora- en faunawet bestaat de eis dat schade aan de natuur zoveel mogelijk wordt beperkt. Op het landgoed de Grootte Scheere wordt een boselement gekapt. Het boselement bestaat voornamelijk uit jonge eiken met een diameter tussen de 5-20 cm. Op termijn zal elders een vergelijkbaar boselement aangeplant worden. In verband met de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied is een toetsing van de plannen noodzakelijk aan de natuurwetgeving.

Op basis van een eenmalig veldbezoek is de geschiktheid van het onderzoeksgebied voor de verwachte soorten en soortgroepen in het kader van de Flora- en faunawet beoordeeld. Het veldbezoek op 15 april 2012 was verkennend van aard. Daarbij is aan de hand van de aanwezige terreintypen het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten bepaald dan wel ingeschat. Het veldbezoek is overdag uitgevoerd door S. Boekhout, adviseur ecologie bij Eelerwoude, bij bewolkt weer en een temperatuur van 10°C.

Naast het veldbezoek is gebruik gemaakt van bestaande inventarisatiegegevens, zoals het flora- en faunaonderzoek op het landgoed. Dit onderzoek is in 2008 door Eelerwoude uitgevoerd. Daarnaast is gebruik gemaakt van landelijke verspreidingsinformatie met betrekking tot flora en fauna, zoals verspreidingsatlassen en websites als www.waarneming.nl en www.telmee.nl.

4.2.2 Conclusie

Indien rekening wordt gehouden met broedende vogels worden met de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten. De voorgenomen ontwikkelingen kunnen doorgang vinden in het kader van de Flora- en faunawet. De volledige notitie natuurwetgeving is te vinden in bijlage 1.

4.3 Archeologische waarden

Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden moeten zoveel mogelijk worden behouden. Op basis van het 'Verdrag van Malta' en de 'Wet op de archeologische monumentenzorg' is het uitgangspunt om archeologische erfgoed zoveel mogelijk terplekke (in situ) te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaald de verstoorder het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

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.

4.3.1 Conclusie

De resultaten van het bureau en verkennend archeologisch onderzoek gaven aanleiding te veronderstellen dat de bekende Slag bij Ane ondermeer op de huidige locatie van het te realiseren water retentiegebied heeft plaatsgevonden. De financiële en archeologische risico's dat bij graafwerkzaamheden op resten van deze slag gestuit worden, is de aanleiding geweest op zoek te gaan naar een alternatieve locatie. Door het maken van aanvullende afspraken met pachters en het opnieuw doorrekenen van het hydrologisch plan is het mogelijk gebleken het retentiegebied te verplaatsen.

De nieuwe locatie voor het water retentiegebied is reeds afgegraven. Nader archeologisch onderzoek is hier niet nodig. De overige wijzigingen veroorzaken geen archeologische verstoring.

4.4 Water

4.4.1 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.4.2 Invloed op de waterhuishouding

De voorgenomen ontwikkelingen op landgoed De Groote Scheere passen binnen de waterplan voor het gehele landgoed. Deze sluiten aan bij de doelstellingen van het waterschap Velt en Vecht en de maatregelen die daaruit voortvloeien. Het verplaatsen van het waterretentiegebied is afgestemd met het waterschap Velt en Vecht. Voor het verschuiven van de woonbestemming is er een watertoets uitgevoerd. De resultaten van deze watertoets staan hieronder beschreven.

4.4.3 Invloed op de waterhuishouding

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Velt en Vecht geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Velt en Vecht geeft een positief wateradvies.

4.5 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de waarden beschreven die in en rondom de betreffende projectlocatie aanwezig zijn. De conclusie is dat in het voorgenomen plan geen aanwezige waarden worden aangetast.

5

MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten is ruimtelijk relevant. In deze ruimtelijke onderbouwing zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Bedrijven en milieuzonering
- Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.2 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2.1 Conclusie

Gezien de beperkte invloed van de wijzigingen lijkt een bodemonderzoek niet noodzakelijk. De wijzigingen zullen geen verslechtering van de grondkwaliteit met zich meebrengen. Daarnaast zullen er geen nieuwe milieugevoelige functies aan het plangebied worden toegevoegd.

5.3 Geluid

Bij het aspect geluid is de Wet geluidshinder (Wgh) van toepassing. Deze wet heeft als doel het terugdringen van hinder als gevolg van geluid. De wet stelt bepaalde eisen aan de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies.

5.3.1 Conclusie

Er zullen geen geluidsgevoelige objecten worden toegevoegd. De woonbestemming zal enkele meters worden verplaatst, hierdoor komt de bestemming verder van de doorgaande weg 'Scheidslotweg' te liggen. De te verplaatsen landschapselementen hebben geen geluidsbepurende functie. Een uitgebreid geluidsonderzoek lijkt niet noodzakelijk voor het plan.

5.4 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 uitoefenen van bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen 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.

5.4.1 Conclusie

De voorgenomen wijzigingen dragen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Daarnaast ligt de te verplaatsen woning op minimaal 100 m afstand van de bestaande veehouderijbedrijven. Er wordt voldaan aan de minimale afstandsmaat van 50 m. Er is daarom geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig voor het plan. Bij de planvorming is rekening gehouden met de geurcontouren rond agrarische bedrijven. Geconcludeerd wordt dat dit plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

5.5 Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Externe veiligheid kan op twee manieren ingedeeld worden:

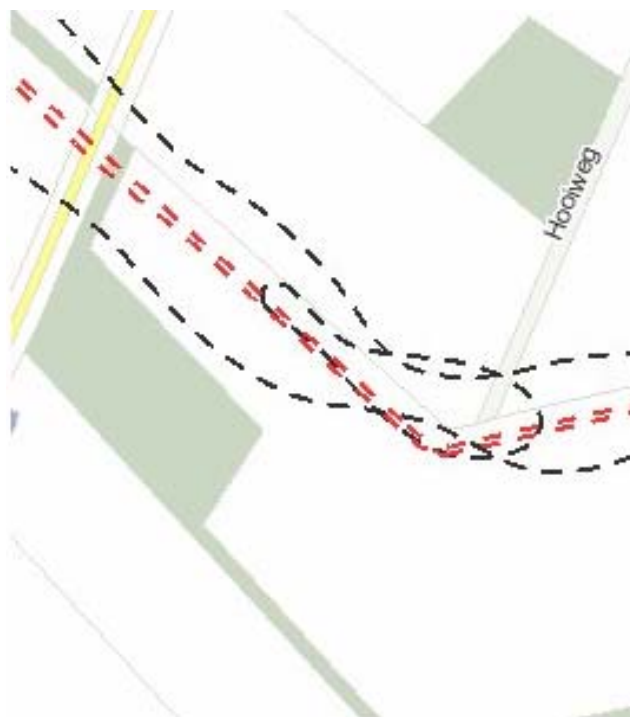
- Transportrisico behandelt de externe veiligheid langs transportassen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zoals spoorlijnen, buisleidingen en snelwegen.
- Risico bij inrichtingen gaat over externe veiligheid rond bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, bijvoorbeeld tankstations met LPG-verkoop.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten om afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Hierdoor wordt het aantal personen in de omgeving van een risicovol bedrijf beperkt. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van een kansberekening.

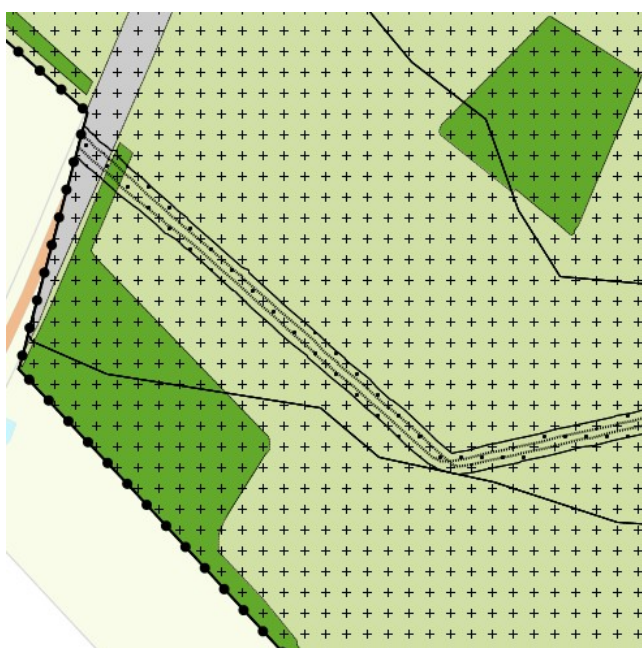
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is vanaf 1 januari 2011 het toetsingskader bij planontwikkeling in de nabijheid van hogedrukaardgasleidingen en overige leidingen met gevaarlijke stoffen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft grondslag in de Wet Milieubeheer (Wm) en in de Wro.

5.5.1 Conclusie

In het plangebied is een gasleiding gelegen (zie onderstaande figuren). Nabij deze gasleiding zullen geen gevoelige objecten worden gerealiseerd. Er wordt bij de verplaatsing van het jonge bos rekening gehouden met de afstand tot de leiding. Voor het aanbrengen van diep wortelende en/of hoog opgaan beplanting op de gronden die bestemd zijn met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' geldt een omgevingsvergunningplicht. Hiermee wordt de veiligheidssituatie rond de gasleiding verzekerd.



Figuur 5.1 Ligging gasleiding (Bron: risicokaart.nl)



Figuur 5.2 Weergave gasleiding in het bestemmingsplan

5.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.6.1 Conclusie

Het plan valt niet binnen een kwetsbaar gelegen gebied en heeft ook geen belangrijke nadelige gevolgen voor de omgeving. De ontwikkeling in het betreffende gebied is daarmee niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

6

JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van het bestemmingsplan is vormgegeven. Het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan 'De Grootte Scheere', van de gemeente Hardenberg.

6.2 Opzet van de regels

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er zijn een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden, voor zover van toepassing, gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

Het juridisch bindend gedeelte van het herzieningsplan bestaat uit planregels en een bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels;
4. Dubbelbestemmingen
5. Algemene regels;
6. Overgangs- en slotregels.

6.3 Verantwoording van de regels

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

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.

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 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 5 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 openluchtrecreatie (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 verharden van bestaande zandwegen een aanlegvergunning nodig.

Artikel 6 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 m³. Er mag maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden opgericht. Van deze oppervlaktemaat 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.

Artikel 7 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 8 Waarde – Archeologie 4

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

Artikel 9 Waarde – Landgoed

Naast de “functionele” bestemmingen als “Agrarische met waarden”, “Natuur” en “Bos”, 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 10 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.

3. Algemene regels

Dit hoofdstuk de algemene regels:

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Artikel 12 Algemene bouwregels

Met deze regeling wordt onder meer voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 van de regels – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Naast de algemene afwijkingsregels zijn er ook een aantal algemene wijzigingsregels die in dit artikel worden beschreven.

Artikel 16 Overige regels

In dit artikel is een algemene regeling opgenomen voor de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning).

4.. Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de regels betreffende overgangsrecht en de slotregel.

Artikel 17, 18 Overgangsrecht

In de overgangsregels zijn de juridische consequenties aangegeven betreffende bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

Artikel 19 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

7

UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit slothoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan beschreven.

7.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe voorgenomen project past binnen het van toepassing zijnde overheidsbeleid. Tevens worden geen wezenlijke waarden in de projectgebieden aangetast en heeft het project geen negatieve milieuhygiënische gevolgen of zijn er belemmeringen van milieuhygiënische aard. Het voorgenomen project is daarmee ruimtelijk uitvoerbaar.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Vooroverleg

In een separate bijlage bij dit bestemmingsplan is verslag gedaan van het vooroverleg.

7.3.2 Zienswijzen

In een separate bijlage bij dit bestemmingsplan is verslag gedaan van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop.

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. Voor de activiteiten die worden uitgevoerd geldt dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor de financiering van deze ontwikkelingen.

Het herzieningsplan leidt niet tot kosten voor de gemeente die via een exploitatieplan verhaald zouden moeten worden. Voor de benodigde procedure worden leges geïnd en via een overeenkomst is geregeld dat alle eventuele planschade op de initiatiefnemer wordt verhaald.

Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd. Het financiële risico van het project ligt bij de initiatiefnemer.

7.5 Conclusie

Zoals uit voorgaande paragrafen blijkt is het voorgenomen project ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaar.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Flora en fauna notitie

Bijlage 2 Samenvatting watertoets