

**Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Jan  
Prengerweg 2 Sibculo en Van Roijensweg 32  
Bergentheim**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 De bij het plan behorende stukken	6
1.4 Huidig planologisch regime en strijdigheid	6
<b>Hoofdstuk2 Huidige en gewenste situatie</b>	<b>9</b>
2.1 Algemeen	9
2.2 Huidige en gewenste situatie plangebied	9
2.3 Verkeer en parkeren	14
2.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	14
<b>Hoofdstuk3 Beleidskader</b>	<b>16</b>
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	29
<b>Hoofdstuk4 Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>39</b>
4.1 Geluid	39
4.2 Bodemkwaliteit	40
4.3 Luchtkwaliteit	41
4.4 Externe veiligheid	42
4.5 Milieuzonering	44
4.6 Geur	46
4.7 Ecologie	48
4.8 Archeologie & cultuurhistorie	50
4.9 Besluit milieueffectrapportage	51
<b>Hoofdstuk5 Wateraspecten</b>	<b>53</b>
5.1 Vigerend beleid	53
5.2 Waterparagraaf	54
<b>Hoofdstuk6 Juridische aspecten en planverantwoording</b>	<b>55</b>
6.1 Inleiding	55
6.2 Opzet van de regels	55
6.3 Verantwoording van de regels	56
<b>Hoofdstuk7 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>59</b>
<b>Hoofdstuk8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen</b>	<b>60</b>
8.1 Vooroverleg	60
8.2 Inspraak	60
8.3 Zienswijzen	60



## Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de Van Roijensweg 32 te Bergentheim, in het buitengebied van de gemeente Hardenberg, ligt een voormalig agrarisch erf. Het erf bestaat uit een voormalige bedrijfswoning, een plattelandswoning (nummer 30a) en drie voormalig agrarische opstallen. Twee van deze stallen zijn als landschapsontsierend aan te merken, aangezien de stallen geen gebruikswaarde meer hebben en beginnen te vervallen. Doordat de agrarische activiteiten in deze bebouwing zijn beëindigd, wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van de bebouwing.

Het voornemen bestaat om deze bebouwing, met een oppervlakte van 1.124 m<sup>2</sup>, te slopen. De locatie zal worden bestemd als regulier woonerf. De te behouden schuur wordt opgeknapt.

Op basis van de beleidsnota 'Erven met kwaliteit' is het mogelijk om ter compensatie één compensatiewoning te realiseren. Dit beleid gaat er in eerste instantie vanuit dat de compensatiewoning op de slooplocatie wordt gebouwd. In dit geval is dit niet wenselijk, aangezien de slooplocatie in het landbouwontwikkelingsgebied ligt. De locatie voor de compensatiekavel is daarom gevonden aan de Jan Prengerweg 2 te Sibculo. De woning zal worden gebouwd aansluitend op het bestaande erf op deze locatie. De woning wordt gebouwd binnen gronden met de bestemming 'Groen-Landschapselement', aangezien dit de meest logische locatie is. Ter compensatie zal de bestaande woonkavel aan de Jan Prengerweg 2 worden verkleind en worden bestemd tot 'Groen-Landschapselement', zodat de oppervlakten van de woon- en groenbestemming qua oppervlakte gelijk blijven.

Samenvattend bestaat de ontwikkeling uit:

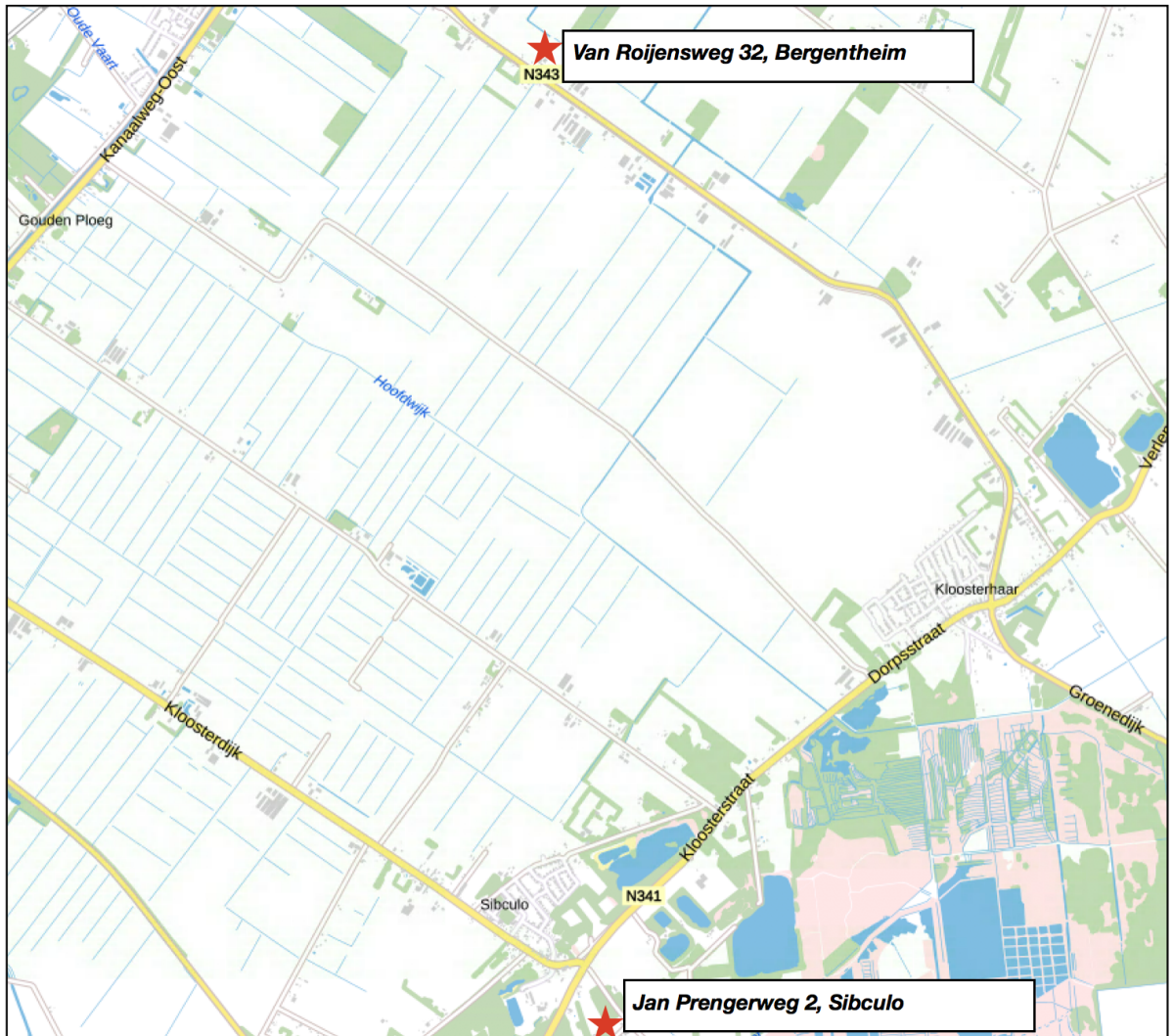
- Sloop van circa 1.124 m<sup>2</sup> aan landschapsontsiierende bebouwing aan de Van Roijensweg 32 te Bergentheim;
- Het tot regulier woonerf bestemmen van de locatie aan de Van Roijensweg 32 te Bergentheim, waarbij de te behouden schuur wordt opgeknapt;
- Bouw van één compensatiewoning met bijbehorend bouwwerk aan de Jan Prengerweg 2 te Sibculo;
- Het tot groen bestemmen van een deel van het woonperceel aan de Jan Prengerweg 2 te Sibculo, zodat de oppervlakten van de woon- en groenbestemming gelijk blijven;
- Het landschappelijk inpassen van beide erven;

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim Zuid" (Van Roijensweg 32) en "Buitengebied Hardenberg" (Jan Prengerweg 2). Op de locatie aan de Van Roijensweg 32 dient de sloop te worden geborgd en het erf te worden voorzien van een reguliere woonbestemming. Op de locatie aan de Jan Prengerweg 2 ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een nieuwe woning. Er zijn geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheden opgenomen teneinde de ontwikkeling mogelijk te maken. Voor deze ontwikkeling dient het bestemmingsplan dan ook te worden herzien.

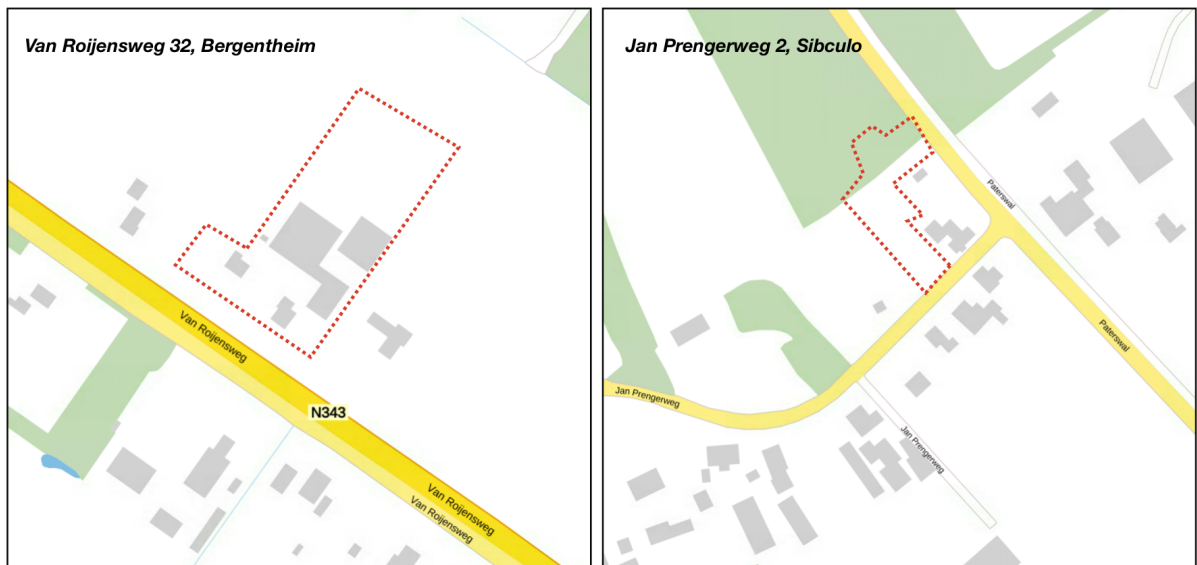
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader en toont aan dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties: Het voormalige agrarische erf aan de Van Roijensweg 32 te Bergentheim en de compensatiekavel aan de Jan Prengerweg 2 te Sibculo. Hierna is de ligging van de verschillende locaties ten opzichte van elkaar en de kernen Kloosterhaar en Sibculo weergegeven. Vervolgens is de ligging van de locaties tot de directe omgeving afzonderlijk weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van de verschillende locaties ten opzichte van de kernen Kloosterhaar en Sibculo (Bron: PDOK)



Afbeelding 1.2: Ligging van de locaties ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Jan Prengerweg 2 Sibculo en Van Roijensweg 32 Bergentheim" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0160.0000BP00357-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### 1.4 Huidig planologisch regime en strijdigheid

In de volgende subparagrafen wordt per locatie ingegaan op het geldende planologische regime en wordt tevens de strijdigheid met betrekking tot het planvoornemen beschreven.

#### 1.4.1 Van Roijensweg 32, Bergentheim

De locatie aan de Van Roijensweg 32 ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim Zuid" (vastgesteld op 23 april 2013) en het bestemmingsplan "Facetherziening parkeren Hardenberg" (vastgesteld op 5 juni 2018). Hierna is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" opgenomen. Vervolgens wordt op de bestemmingen en de strijdigheid ingegaan.



*Afbeelding 1.3: Uitsnede van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)*

De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap'. Het plangebied omvat het voormalig agrarisch bouwvlak. Binnen het plangebied is ter plaatse van de plattelandswoning een daarbij behorende functieaanduiding opgenomen

Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor het agrarische gebruik en de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het open en veenontginningslandschap.

In dit geval krijgen beide woningen met de erven een reguliere woonbestemming. De gronden buiten het erf krijgen een agrarische gebiedsbestemming. Tot slot dient op deze locatie de sloop te worden geborgd. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden herzien.

#### **1.4.2 Jan Prengerweg 2, Sibculo**

De locatie aan de Jan Prengerweg 2 ligt binnen de grenzen van de bestemmingsplannen "Buitengebied Hardenberg" (vastgesteld op 2 december 2014), "Buitengebied Hardenberg, herziening regels" (vastgesteld op 26 september 2016) en het bestemmingsplan "Facetherziening parkeren Hardenberg" (vastgesteld op 5 juni 2018). Hierna is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" opgenomen. Vervolgens wordt op de bestemmingen en de strijdigheid ingegaan.





Afbeelding 1.4: Uitsnede van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden in het plangebied zijn bestemd met de bestemming 'Wonen - Essen en hoevenlandschap' en 'Groen - Landschapselement'. Tevens geldt op deze locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', welke opgenomen is om de daar te verwachten archeologische waarden te beschermen.

Gronden met de bestemming 'Wonen - Essen en hoevenlandschap' zijn met name bestemd voor het wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen, tuinen en erven. Binnen deze bestemming is maximaal één woning per bouwperceel toegestaan.

Gronden met de bestemming 'Groen - Landschapselement' zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen, beplanting en landschapselementen.

De compensatiewoning is beoogd op gronden met de groenbestemming. Hier ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Hier dient een woonbestemming te worden opgenomen. Een deel van deze woonbestemming ligt ter plaatse van de bestaande woonkavel (aan de westzijde). Deze wordt aan deze zijde verkleind. Om het verlies aan groen te compenseren dient daarnaast een deel van de bestaande woonbestemming te worden bestemd met 'Groen - Landschapselement'. Per saldo blijft de oppervlakte van de groen- en de woonbestemming hiermee gelijk.

### 1.4.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 per locatie ingegaan op de huidige en gewenste situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieuthema's de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

## **Hoofdstuk 2            Huidige en gewenste situatie**

### **2.1        Algemeen**

Zoals in de aanleiding reeds is aangegeven, wordt er met dit plan 1.124 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Ter compensatie mag één woning worden gebouwd. Deze wordt gebouwd aan de Jan Prengerweg 2 te Sibculo. Hierna wordt per locatie ingegaan op de huidige en de gewenste situatie.

### **2.2        Huidige en gewenste situatie plangebied**

#### **2.2.1     Van Roijensweg 32, Bergentheim**

##### *2.2.1.1 Algemeen*

De locatie aan de Van Roijensweg 32 ligt in het buitengebied van de kern Bergentheim. Het landschap is kenmerkend als een veenontginningslandschap. Door het graven van ontwateringsloten werd het veen drooggelegd en kon het veen als brandstof worden gebruikt. De afgegraven gronden werden, wanneer deze voldoende 'droog' waren, in gebruik genomen als landbouwgrond.

De eenduidige structuur van het veenontginningslandschap is één van de kenmerken die het gebied identiteit geeft. Het gebied bestaat overwegend uit rechthoekige kavelpatronen en rechte wegen. Qua bebouwing is het 'Groninger' type in dit gebied een veel voorkomende ontginningsboerderij. Dit type kenmerkt zich door een groot volume en een eenduidige hoofdvorm van de bebouwing van voorhuis (woongedeelte), schuur en opstallen. Het gebied wordt gekenmerkt door het ontbreken van beplanting. De aanwezige groenstructuur bestaat met name uit bomenrijen langs wegen, wegbermen en enige erfbeplanting. Vanaf de ontginningsassen en het kanaal Almelo-De Haandrik zijn er doorzichten en vergezichten naar het achterliggende open gebied. De randen zijn meer besloten vanwege de bebouwingslinten en de aanwezigheid van enkele aanwezige houtsingels op kavelgrenzen.

De erven zijn langs de ontginningsassen gelegen en kennen een rationele opbouw (rechthoekig of vierkant). De bebouwing bevindt zich op de kop van de kavel en oriënteert zich op de weg. De nokrichting van de bebouwing volgt de richting van de slagenverkaveling. De schaarse bebouwing op het erf heeft veelal een forse maat. De erven en de erfbebouwing hebben zich aangepast aan de modernisering van de agrarische sector. Zowel de boerderijwoning als de gebouwen zijn in omvang toegenomen.

De locatie zelf betreft een voormalig agrarisch erf (melkveehouderij), bestaand uit een voormalige boerderijwoning, een plattelandswoning en drie voormalige agrarische opstallen. Tussen de gebouwen is erfverharding gelegen. Voor de woningen liggen tuinen. Het achterste deel van het bouwvlak is in agrarisch gebruik. Twee van de agrarische opstallen zijn als landschapsontsierend aan te merken. Het derde gebouw heeft nog een gebruiksfunctie, wordt onderhouden en is daarom niet als landschapsontsierend aan te merken. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het erf opgenomen. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld opgenomen, waarop tevens de te slopen stallen zichtbaar zijn.





*Afbeelding 2.1: Luchtfoto locatie Van Roijensweg 32 (Bron: Provincie Overijssel)*



*Afbeelding 2.2: Straatbeeld locatie Van Roijensweg 32 (Bron: Google streetview)*

#### **2.2.1.2 Gewenste situatie**

Zoals al eerder aangegeven heeft het erf geen agrarische functie meer. Twee stallen zijn als landschapsontsierend aan te merken (het betreffen de twee achterste stallen op de foto in afbeelding 2.2). Het is wenselijk deze twee stallen te slopen en het vernieuwde erf te voorzien van een passende woonbestemming. In afbeelding 2.3 is een uitsnede van de gewenste situatie opgenomen. De plattelandswoning met bijbehorende tuin blijft ongewijzigd. Het vormt wel onderdeel van het plangebied.





*Afbeelding 2.3: Impressie van de gewenste situatie (Bron: De Erfontwikkelaar)*

Zoals in afbeelding 2.3 is weergegeven wordt ter plaatse van de te slopen stallen weiland ingericht. Alle overvloedige verharding wordt gesaneerd. Het aanplanten van groen is niet wenselijk, aangezien het erf reeds groen is ingericht en het aanplanten van extra groen niet past bij het karakter van het open veenontginningslandschap. Tot slot wordt het te behouden gebouw opgeknapt, hierbij wordt het asbestdak gesaneerd.

## **2.2.2 Jan Prengerweg 2, Sibculo**

### **2.2.2.1 Algemeen**

De locatie aan de Jan Prengerweg 2 ligt in het buitengebied van Sibculo, ten zuiden van de kern. De directe omgeving wordt getypeerd als een essen- en hoevenlandschap.

De locatie ligt op de overgang van de stuwwal naar het meer open veengebied. Het hoogteverschil is duidelijk waarneembaar en vormt een markante plek in het landschap van Sibculo.

De Paterswal is een oude weg die van oorsprong vanaf het hogere deel via de Pollen naar de stuwwal van Sibculo liep. De hoge delen van het landschap zijn veelal bosrijk met kleine erven langs de weg. Het gebied is door de vele verschillende typen ondergrond en landschappen als divers en waardevol aan te merken.

De Jan Prengerweg volgt de oost-westrichting van de stuwwal. Langs deze weg staan al sinds begin vorige eeuw huizen (veelal kleine boerderijen). Deze zijn reeds vervangen of dermate gerenoveerd dat het nu veelal landelijke woningen zijn. De kenmerkende vegetatie op de stuwwal met veel eiken, berken en grove dennen geven het gebied een eigen

karakter.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee zijn de erven verweven met het landschap.

In de nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open veengebieden ten zuiden is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Het erf aan de Jan Prengerweg 2 bestaat uit een landelijke woning met enkele opstallen. Het erf wordt langs de Paterswal afgeschermd door een beukenhaag. Langs de Jan Prengerweg is zicht op het erf. Van hier wordt het erf ook ontsloten. Rondom het erf ligt een groenbestemming, bestaande uit bos (noord) en bomen in een grasland (west). De locatie van de compensatiekavel ligt grotendeels op de groenbestemming waar nu met name bomen in een grasland staan.

In afbeelding 2.4 is een luchtfoto van het perceel weergegeven.



Afbeelding 2.4: Luchtfoto locatie Jan Prengerweg 2 (Bron: Provincie Overijssel)

#### 2.2.2.2 Gewenste situatie

Zoals eerder aangegeven is het gewenst om op deze locatie één compensatiewoning met bijgebouw te realiseren. De compensatiekavel krijgt een grootte van 1.000 m<sup>2</sup>. De compensatiewoning en het bijgebouw krijgen een maximale inhoud en oppervlakte van respectievelijk 750 m<sup>3</sup> en 100 m<sup>2</sup>. Het bijgebouw wordt aangebouwd gesitueerd.

Zoals eerder aangegeven is de compensatiekavel grotendeels gesitueerd op gronden met een groenbestemming. Uitgangspunt is dat alleen op het bestaande erf een compensatiewoning mag worden gebouwd. Het bestaande erf is in principe de woonbestemming, maar deze is landschappelijk en ruimtelijk niet bepalend. Bepalend is de feitelijke situatie. In dit geval zijn er landschappelijke redenen om de woning toe te voegen op de beoogde locatie. Vanaf de Jan Prengerweg loopt de Paterswal in noordelijke richting op. Het natuurlijk aanwezige hoogteverschil is hier nog duidelijk zichtbaar. Bij



toevoeging van een woning binnen de woonbestemming zou de woning door de hogere ligging meer in het oog springen dan bij de beoogde locatie het geval is, die lager ligt.

### 2.2.2.3 Landschappelijke inpassing

Voor het geheel is door De Erfontwikkelaar een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierna is een uitsnede van het plan opgenomen. Vervolgens wordt het plan toegelicht.



Afbeelding 2.5: Uitsnede ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

#### *Situering compensatiewoning*

Er is gekozen om de compensatiewoning naast de bestaande woning aan de Jan Prengerweg te bouwen. Hiermee wordt een goede aansluiting gemaakt op de bestaande bebouwing en blijft het erf compact. Langs de Jan Prengerweg staan de woningen relatief dicht op elkaar en lopen erven in elkaar over. Door aan de Van Roijensweg oude stallen te slopen is netto sprake van een ontstening van het buitengebied.

De compensatiewoning zal ontsloten worden door een bestaande inrit. Hiermee wordt voorkomen dat er ongewenste 'slaglicht' van auto's in de ramen van de burens komt

#### *Groenstructuur en inrichting erf*

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het essenlandschap de groenstructuur te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door aan de noordzijde van het erf een betere overgang te maken naar het bos.

Met het inplanten van bosplantsoen dat bestaat uit hoofdzakelijk struikvormers wordt een zoom gemaakt. Deze zoom is ecologisch waardevol. Aangezien de beoogde plek nu een groenbestemming kent wordt aan de noordzijde van het bestaande woonvlak een deel gecompenseerd. Dit deel wordt tevens ingeplant met bosplantsoen zodat het bos daar hersteld/uitgebreid wordt.

De tuin bij de compensatiewoning zal een natuurlijk en extensief beeld krijgen. Rondom de woning een terras met eventueel culturele beplanting (inheemse tuinplanten), verder van de woning extensief beheert gras met bomen (grotendeels bestaand). Op de rand van het erf worden groepen heesters aangeplant die het erf niet afschermen maar de bebouwing wel verzachten. De erven langs de Jan Prengerweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Het zijn half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het essenlandschap kennen een duidelijke

cluster waarbij de verhouding groen en stenen in balans is.

De gebouwen op de erven worden in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven kennen geen harde begrenzing, er is daarom gekozen enkel daar hagen toe te passen waar enige beschutting wenselijk is.

## **2.3 Verkeer en parkeren**

### **2.3.1 Algemeen**

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de mogelijke extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiervoor kunnen berekeningen worden uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte.

### **2.3.2 Verkeersgeneratie**

Met dit initiatief wordt aan de Van Roijensweg 32 de mogelijkheid voor de vestiging van een agrarisch bedrijf buiten werking gesteld. Verwacht wordt dat er ter plaatse van de Van Roijensweg per saldo sprake zal zijn van een afname aan verkeersbewegingen door het vervallen van de agrarisch gerelateerde verkeersbewegingen. Aan de Jan Prengerweg 2 wordt één vrijstaande woning toegevoegd. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- ligging in het buitengebied;
- weinig stedelijke gemeente (gemeente Hardenberg);
- vrijstaande koopwoning;

Voor deze woning geldt op basis van bovenstaande uitgangspunten, op basis van de CROW, een extra verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De Jan Prengerweg en de Paterswal zijn van voldoende omvang om deze extra verkeersgeneratie afdoende te kunnen afwikkelen. Tevens zal de woning op een veilige wijze worden ontsloten door een overzichtelijke in- en uitrit.

### **2.3.3 Parkeren**

Voor wat betreft het aspect parkeren geldt dat er op eigen erf voldoende ruimte is om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. De uitsneden van de ruimtelijke kwaliteitsplannen zoals opgenomen in voorgaande afbeeldingen bevestigen dit.

### **2.3.4 Conclusie**

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

## **2.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van

bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe

hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

#### *Gebiedseigen ontwikkeling*

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

#### *Schaal en impact op de omgeving*

Met de sloop van alle landschapsontsierende bebouwing aan de Van Roijensweg 32 te Bergentheim zal de ruimtelijk kwaliteit op deze plek toenemen. Het erf wordt door deze ontwikkeling omgevormd tot een compact woonerf dat past in het open veenontginningslandschap. Het gebied is primair bestemd voor landbouw. De bestaande bedrijfswoning is na functiewijziging naar een reguliere woning niet van invloed op de ontwikkelkansen van de omliggende agrarische bedrijven. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van landschapsontsierende stallen. De bestaande schuur is niet als landschapsontsierend aan te merken en blijft daarom behouden.

#### *Eigen belang en maatschappelijk belang*

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegeneerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

#### *Tegenprestatie*

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit de landschapsidentiteitskaarten. Deze tegenprestatie bestaat uit het slopen van 1.124 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing aan de Van Roijensweg 32 en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap aan de Jan Prengerweg 2 te Sibculo. Door niet op de slooplocatie in het landbouwontwikkelingsgebied terug te bouwen ondervinden de omliggende agrarische bedrijven geen hinder van deze ontwikkeling.

## Hoofdstuk 3      **Beleidskader**

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

### **3.1      Rijksbeleid**

#### **3.1.1    Structuurvisie Infrastructuren Ruimte**

##### *3.1.1.1 Algemeen*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### *3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven*

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, instandhouden 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder ander ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale revierengebied van Maas en Rijntakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

### 3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

*bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'*

*stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

### 3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wel is het plangebied gelegen binnen een radarverstoringgebied. De ontwikkeling is dermate kleinschalig dat dit geen gevolgen heeft voor dit gebied.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. In 2019 zijn de visie en verordening partieel herzien.



### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

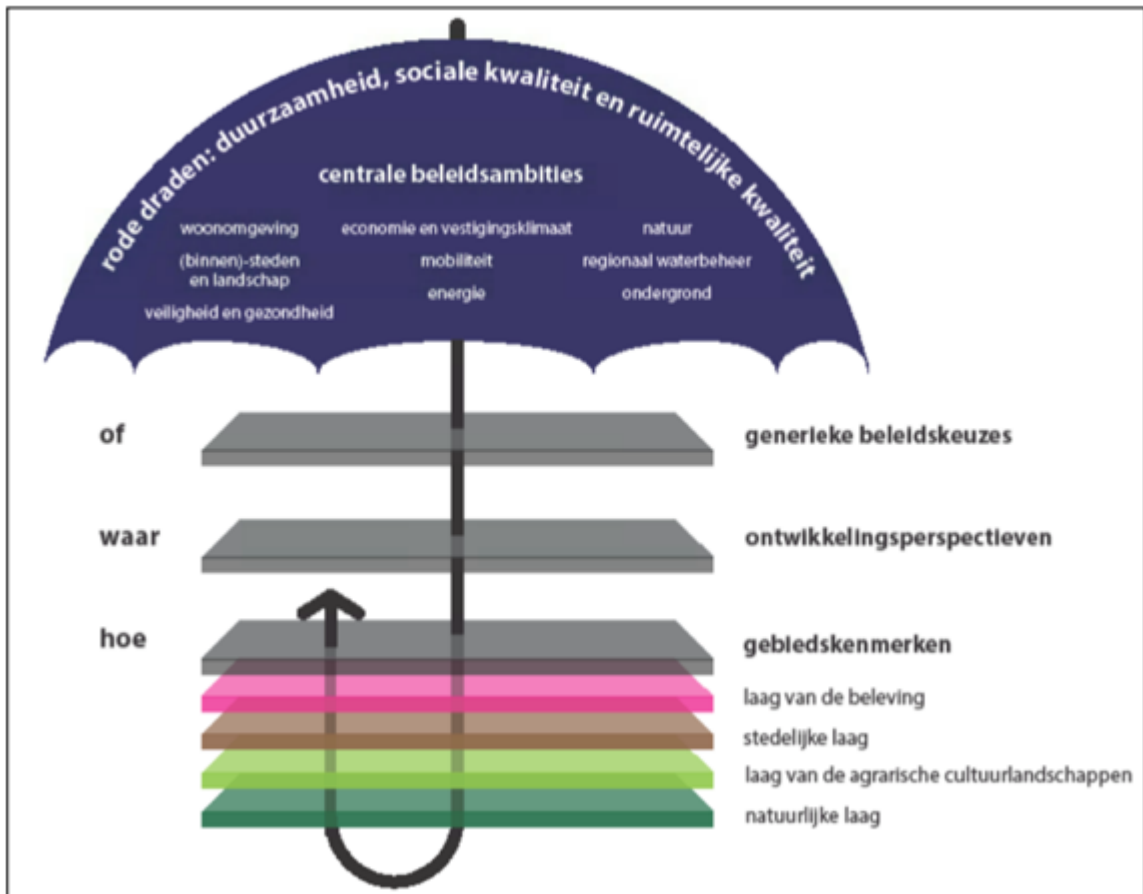
Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 3.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.





Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### 3.2.3.1 Of- generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

### 3.2.3.2 Waar- ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien

van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

### 3.2.3.3 Hoe- gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

### 3.2.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

#### 3.2.3.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving), artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) artikel 2.13.3 (Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden) en artikel 2.13.4 (Niet risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

#### Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt.*
  - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
  - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
  - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
  - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3*

Door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied af en wordt ter compensatie een woning gebouwd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de groene omgeving, maar juist een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

#### Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

- 1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
- 2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
- 3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
- 4. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

#### Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) (lid 1)

*Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1*

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Hardenberg. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Sloop van circa 1.124 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing aan de Van Roijensweg 32 te Bergentheim
- Sanering van alle aanwezige asbest;
- Sanering van overtollige erfverharding;
- Het landschappelijk inpassen van het vernieuwde erf aan de Van Roijensweg 32 en de compensatiekavel aan de Jan Prengerweg 2 te Sibculo

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Provincie Overijssel met betrekking tot de impuls in de groene omgeving. Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar paragraaf 2.4, waar uitgebreid op de KGO is ingegaan. In paragraaf 3.2.3.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven

#### Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

*Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2*

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een compensatiewoning op basis van de beleidsnota 'Erven met kwaliteit' van de gemeente Hardenberg. De woningen voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

#### Artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de

functie voor de drinkwatervoorziening.

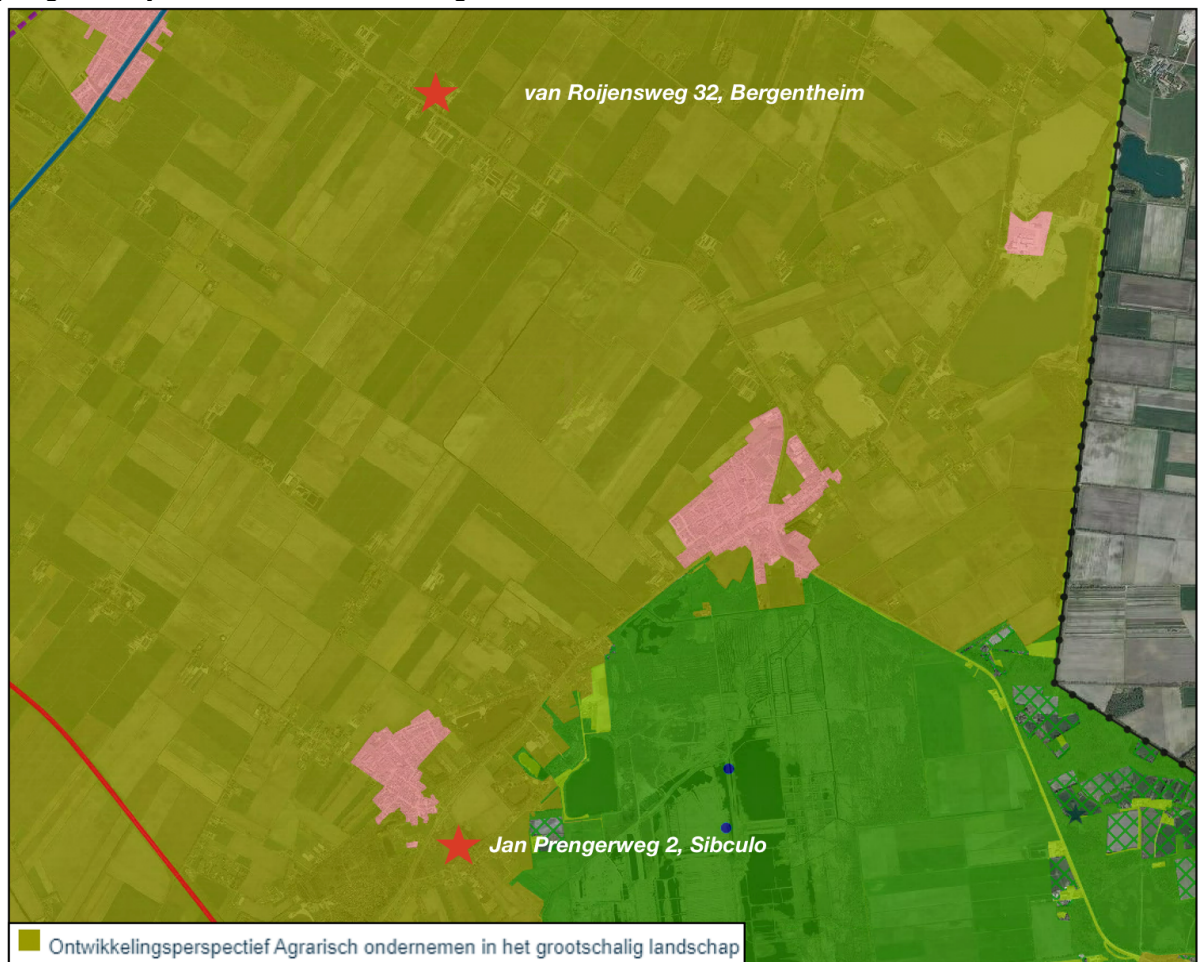
Artikel 2.13.4 Niet risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden  
In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3. kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-  
risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan  
aan het stand-still-principe.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.4*

De slooplocatie ligt in een intrekgebied. Door het stoppen van de agrarische activiteiten en  
het bestemmen met een reguliere woonbestemming is er sprake van een verbetering. De  
functie 'wonen' betreft een niet-  
risicovolle functie, waarbij wordt voldaan aan het  
standstill-principe.

#### **3.2.3.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven**

Beide locaties van het plangebied behoren tot het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch  
ondernemen in het grootschalig landschap. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de  
perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. De locaties van het  
plangebied zijn met de rode sterren aangeduid.



Afbeelding 3.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel  
(Bron: Provincie Overijssel)

#### **'Agrarisch ondernemen in het grootschaliglandschap'**

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en  
schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die  
ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.  
Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor  
de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande  
bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich



op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

#### *Toetsing van het initiatief aan het Ontwikkelingsperspectief*

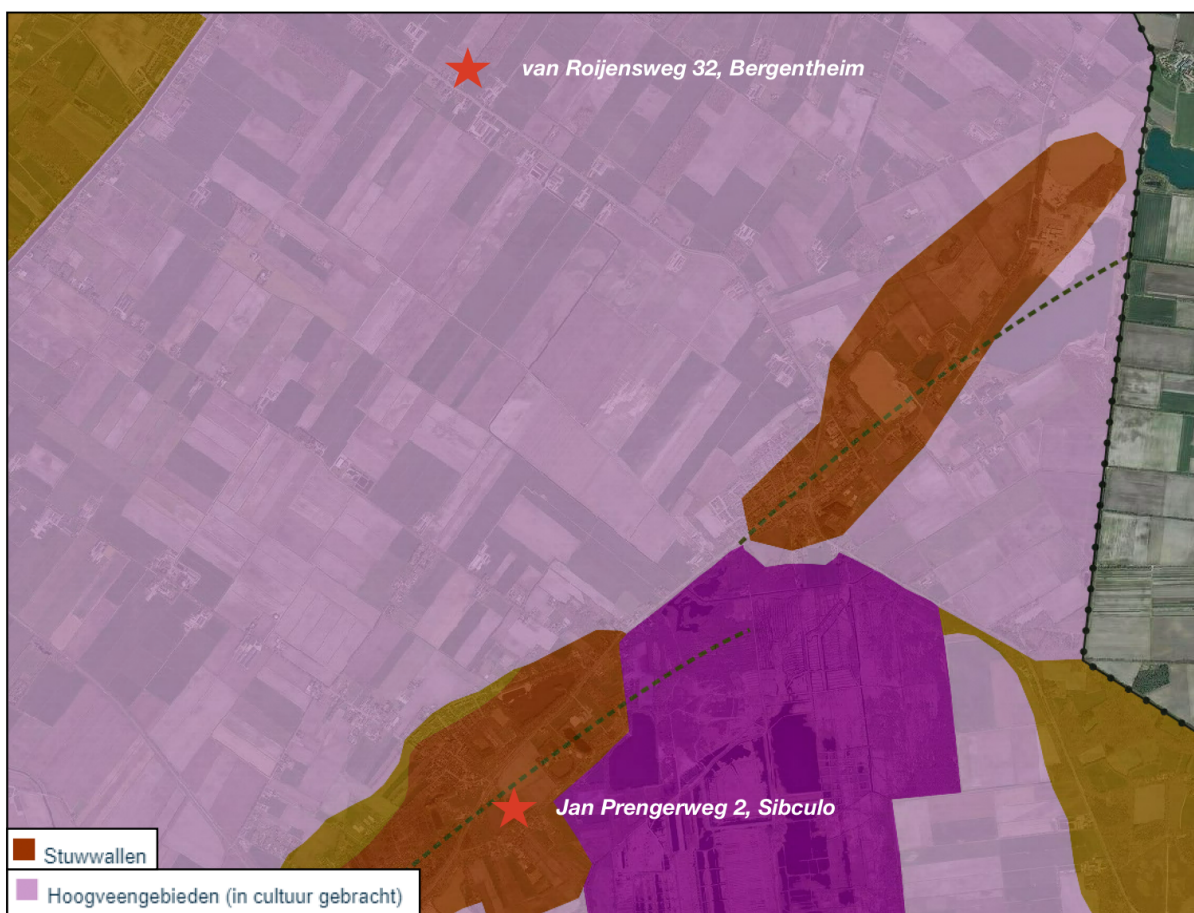
Het karakter van het buitengebied van de gemeente Hardenberg, met een menging van meerdere functies, maakt dat een nuancering ter zake van de begrenzing van het ontwikkelingsperspectief noodzakelijk is. De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r-plicht. In voorliggend geval is sprake van een rood voor rood project waarbij landschapsontsierende bebouwing op één locatie wordt gesloopt en er ter compensatie op een andere locatie een compensatiewoning wordt gebouwd. De compensatiewoning vormt geen belemmering voor omliggende (agrarische) bedrijfsvoering. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.5 en paragraaf 4.6. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

#### **3.2.3.4.3 Hoe - gebiedskenmerken**

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen relevante specifieke eigenschappen voor deze laag geldt.

##### 1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. De verschillende locaties van het plangebied zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstypen 'Stuwwallen' en 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'. Op onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding 3.3: Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

### "Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)"

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van "levend hoogveen" (veenaangroei). De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

### "Stuwwallen"

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie.

De stuwwallen hebben als regionale inzijggebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen.

De verschillende stuwwallen in de provincie hebben zich in de loop van de tijd allemaal

anders ontwikkeld. In de occupatiegeschiedenis zijn sommige stuwwallen betrekkelijk ongemoeid gelaten.

Op andere kwamen grote en kleinere escomplexen tot ontwikkeling. De hoge delen werden vaak als extensieve heidevelden in g32ebruik genomen, later zijn grote delen ervan bebost. De inzijing is afgenomen door oppervlakkige afwatering, waterwinning en het op grote schaal bebossen met naaldhout.

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

#### *Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"*

De gronden aan de Van Roijensweg 32 zijn ingericht als agrarisch erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. De aard en omvang van dit plan is van een beperkte omvang. Met de herinrichting van dit erf wordt rekening gehouden met de kenmerken van de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

Ter plaatse van de Jan Prengerweg 2 is het hoogteverschil rondom de locatie goed zichtbaar. Met de situering van de woning is rekening gehouden met deze karakteristieken. Het erf zelf wordt landschappelijk ingericht conform de hier geldende gebiedskenmerken.

#### 2. De 'Laag van het agrarische 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. De locaties van het plangebied liggen binnen de gebiedstypen 'Veenkoloniaal landschap' en 'Essenlandschap'. In afbeelding 3.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.4: Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

### **"Veenkoloniaal landschap"**

Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn de grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is gevormd door ontginners en boeren uit met name het noorden. Typische Groningse boerderijen staan hier doorgaans naast de Overijsselse boerderijen. De ambitie is gericht op de versterking van de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van dit landschap. Het gaat dan met name om de grote maat en de vergezichten. De norm is een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van bijzondere architectuur, de linten in het landschap en de open ruimtes.

### **"Essenlandschap"**

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.



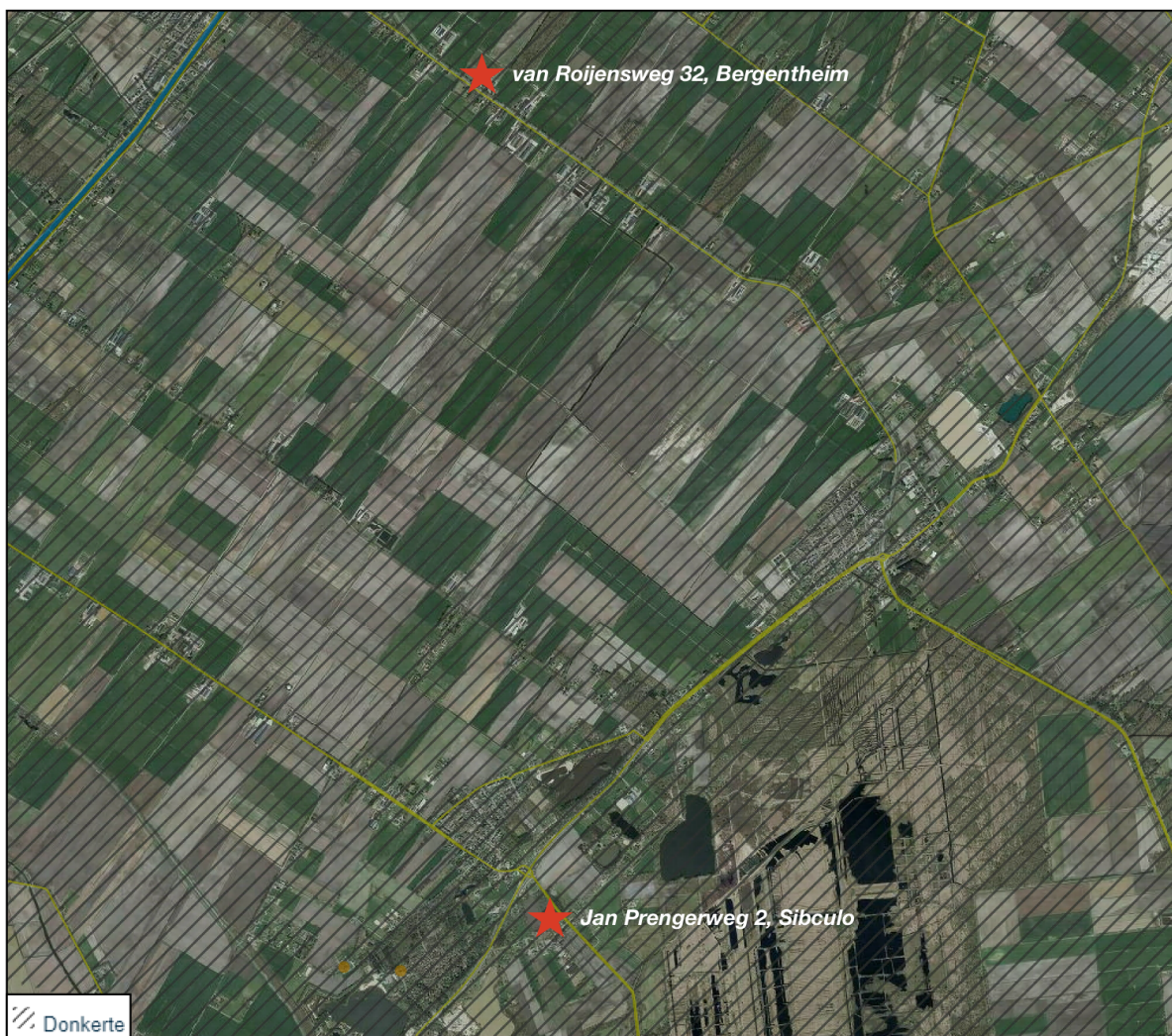
### *Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”*

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het erf aan de Van Roijensweg 32 en de compensatiekavel aan de Jan Prengerweg 2 met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap van de verschillende landschapstypen versterkt. Dit gebeurt door de erven in te richten met nieuwe, gebiedseigen beplanting en het realiseren van een gebiedseigen woningen met bijgebouw. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

### 3. De “Laag van de beleving”

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie. De locaties hebben op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving' de kwaliteit 'Donkerte' gekregen. In afbeelding 3.5 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 3.5: Laag van de beleving (Bron: Provincie Overijssel)

**“Donkerte”**

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

*Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'*

Ten eerste wordt gesteld dat lichtuitstraling inherent is aan de woonfunctie. Er is echter geen sprake van een onevenredige toename een (kunst)licht in het buitengebied. Onnodige verlichting wordt zoveel mogelijk voorkomen. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de “Laag van de beleving”.

### **3.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Beleidsnotitie Erven met kwaliteit**

#### *3.3.1.1 Inleiding*

De gemeente Hardenberg heeft in februari 2020 de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van deze notitie is de onlangs gehouden evaluatie van het rood voor rood beleid van de gemeente Hardenberg. Dit beleid dateert uit 2006 en is, na een eerste evaluatie in 2010, in het voorjaar van 2019 opnieuw geëvalueerd. Uitkomst van deze evaluatie is, dat het beleid niet meer goed aansluit bij de huidige praktijk. Daarom is besloten om het beleid te vervangen door nieuw beleid, met ruimere toepassingsmogelijkheden. De doelstelling van het beleid blijft echter onveranderd, namelijk de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, door de sloop van landschapsontsierende gebouwen.

#### *3.3.1.2 Gebiedsgerichte benadering*

Het bestemmingsplan Buitengebied (2014) kent een gebiedsgerichte benadering. De basis hiervoor is

gelegd in de visienota Buitengebied.

De gebiedsgerichte benadering houdt in, dat in het ruimtelijk beleid rekening wordt gehouden met

de zes verschillende landschapstypen in de gemeente, te weten de open en besloten veenontginningen, de open en besloten heideontginningen, de essen en hoevenlandschappen en de beekdalen van de Vecht en de Reest. Per landschapstype verschillen de bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden. Zo zijn de grootschalige, open heide- en veenontginningslandschappen aangewezen als agrarische ontwikkelingsgebieden, omdat landbouw de functie is die het best bij de gebiedskenmerken past. In de kleinschaliger gebieden wordt daarnaast ook veel ruimte geboden voor andere functies, zoals wonen, natuur en recreatie.

Het beleid kent een functionele gebiedsgerichte benadering. Dat wil zeggen dat in de gebieden die primair zijn aangewezen voor de landbouw zeer terughoudend wordt omgegaan met de toepassing van rood voor rood. Daar wordt de "nee, tenzij" benadering toegepast. Het gaat dan om de gebieden die in de visienota Buitengebied zijn aangewezen als agrarisch ontwikkelingsgebied, te weten: Bergentheim-Zuid, Dedemsvaart-Zuid, Slagharen-De Krim en Westerhuizingerveld. In de overige gebieden wordt de "ja, mits" benadering toegepast.

Deze benadering houdt in dat in agrarische ontwikkelingsgebieden wel schuren als landschapsontsierend kunnen worden aangemerkt maar dat in deze gebieden geen nieuwe woningen worden toegestaan, vanwege de mogelijke belemmering voor de landbouwontwikkeling.

#### *3.3.1.3 Landschapsontsierend*

Het belangrijkste uitgangspunt voor het bepalen van de landschapsontsierendheid van een gebouw is dat een erf niet op zichzelf staat, maar een eenheid vormt met het landschap. De eenheid tussen het erf en zijn omgeving komt tot uiting in stedenbouwkundige opzet en de landschappelijk structuur van het gebied. (hoe gaat het erf op in zijn omgeving). Per landschapstype verschilt de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijk structuur. Of een gebouw landschapsontsierend is, moet worden gezien in relatie tot de gebiedskenmerken (uit



de LIK en de welstandsnota) en wordt bepaald door een aantal kenmerken, te weten:

- het volume;
- de vorm van het gebouw;
- het materiaalgebruik;
- het kleurgebruik;
- de uitstraling;
- de situering op het erf;
- de passendheid bij de overige bebouwing op het erf.

Daarnaast kan een gebouw ook als landschapsontsierend worden aangemerkt als het geen (potentiële) gebruikswaarde meer heeft. Een gebouw waarvan aannemelijk is gemaakt dat het niet voor andere (economische) doeleinden geschikt is heeft namelijk geen gebruikswaarde, komt leeg te staan, verloedert en wordt daarmee vanzelf landschapsontsierend.

#### 3.3.1.4 Sloop en aantal woningen

Voor de toepassing van het beleid Erven met kwaliteit geldt het uitgangspunt dat per locatie alle

landschapsontsiierende gebouwen worden gesloopt en alle bijbehorende erfverhardingen, mestplaten, kuilvoersilo's e.d. worden opgeruimd. Bij de berekening van de (minimaal) te slopen oppervlakte blijft per bestaande woning 150 m<sup>2</sup> aan gebouwen en overkappingen buiten beschouwing, omdat deze oppervlakte als bij de woning behorend bouwwerk mag blijven staan of worden teruggebouwd en daarom niet blijvend wordt gesaneerd.

Bebouwing waarop deze regeling van toepassing is, moet blijvend worden gesloopt. Dat houdt in dat

de mogelijkheid tot herbouw wordt wegbestemd. Dat kan bijvoorbeeld door de agrarische bestemming, met bijbehorend bouwvlak om te zetten in een woonbestemming. Voor de inrichting

van het erf moet een ruimtelijke kwaliteitsplan worden gemaakt.

Het aantal woningen dat mag worden gebouwd is afhankelijk van de te slopen oppervlakte aan

landschapsontsiierende bebouwing. Hierbij gelden de volgende maatvoeringen.

Minimale sloopoppervlakte voor 1 woning (m <sup>2</sup> )		Minimale sloopoppervlakte voor 2 woningen (m <sup>2</sup> )		Minimale sloopoppervlakte voor 3 woningen (m <sup>2</sup> )	
Met asbest	Zonder asbest	Met asbest	Zonder asbest	Met asbest	Zonder asbest
850	1.000	2.000	2.200	3.000	3.300

#### 3.3.1.5 Locatie nieuwbouw

Deze regeling gaat in de eerste plaats uit van de bouw van de nieuwe woning(en) op het eigen erf, dat wil zeggen op het erf van de slooplocatie. Dit uitgangspunt komt voort uit de gebiedsgerichte benadering: de slooplocatie en de ontwikkellocatie moeten zo dicht mogelijk bij elkaar liggen. De bouw van de compensatiewoning moet daarom bij voorkeur op het bestaande erf plaatsvinden en als dat niet lukt in hetzelfde gebied. Deze benadering is ook opgenomen in de structuurvisie Kwaliteitsimpuls landschap.

Er zijn echter slooplocaties waar de inpassing van een nieuwe woningbouwkwavel ter plekke niet mogelijk of gewenst is. Bijvoorbeeld door de ligging in een agrarisch ontwikkelingsgebied, de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf in de directe omgeving of omdat het erf er zich, door zijn opbouw, niet voor leent. Daarnaast kan de eigenaar er zelf voor kiezen om af te zien van herbouw op de eigen locatie. In die gevallen kan elders in de gemeente een bouwlocatie worden toegekend, al dan niet via de uitgifte van een sloopbewijs.

De gemeente wil voorkomen dat het buitengebied "dichtslibt" met woningen. Dat zou ten koste gaan

van het groene karakter van het buitengebied. Daarom wordt het uitgangspunt gehanteerd dat nieuwe bouwkwavels moeten aansluiten op bestaande bebouwing. Daarmee wordt bedoeld: een locatie op een bestaand erf in het buitengebied, in lintbebouwing of in, danwel

direct aan, een dorp of buurtschap. Om landschappelijke redenen zijn echter geen nieuwe erven gewenst in het beekdallandschap en het essen- en hoevenlandschap, daar kan dus alleen op bestaande erven worden gebouwd.

De begrenzing van een bestaand erf wordt bepaald door de feitelijke situatie en niet door de juridische begrenzing van de (woon)bestemming.

#### **3.3.1.6 Eén erf-gedachte**

Bij de erfinrichting hanteert de gemeente de één-erfgedachte. De één-erf-gedachte houdt in dat

zowel de nieuwe inrichting van het erf als de nieuwe bebouwing op het erf bijdragen aan het behoud

en zo mogelijk het versterken van de oude erfstructuur. Het karakter van het agrarische erf moet ook

na functieverandering nog beleefbaar zijn. Vaak leidt de één-erfgedachte er toe dat er sprake is van

één gezamenlijke inrit en van een centraal erf, van waaruit de verschillende woningen en bijgebouwen bereikbaar zijn, maar dat hoeft niet altijd het geval te zijn. Vanuit de één-erfgedachte

moet in elk geval worden voorkomen dat er tussen de woningen schuttingen of gesloten hagen

worden aangebracht, waardoor er visueel gescheiden erven ontstaan.

#### **3.3.1.7 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit'**

In dit geval ligt de slooplocatie in het deelgebied 'Bergentheim-Zuid', waar een 'nee-tenzij' benadering geldt voor de bouw van nieuwe woningen. Bij het bouwen van een compensatiewoning bestaat namelijk de kans dat omliggende agrarische bedrijven zouden kunnen worden benadeeld en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning niet gegarandeerd kan worden.

De verplaatsing van de compensatiewoning naar de Jan Prengerweg 2 is daarmee te rechtvaardigen en voldoet aan het beleid. De te slopen schuren hebben geen gebruikswaarde en zijn daarmee als landschapsontsierend aan te merken. De totale oppervlakte van de te slopen schuren bedraagt 1.124 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de sloopnorm voor één woning.

De locatie van de compensatiekavel sluit aan op een bestaand erf, in een bebouwingslint. De locatie is hiermee logisch en in lijn met het beleid omtrent de locatie van de nieuwbouw. Tot slot wordt gesteld dat met het ruimtelijk kwaliteitsplan nadrukkelijk rekening is gehouden met de één-erfgedachte. In paragraaf 2.2.2 is hier uitgebreid op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit'.

### **3.3.2 Visienota Buitengebied Hardenberg**

#### **3.3.2.1 Algemeen**

De gemeente Hardenberg heeft de hoofdlijnen van het nieuwe ruimtelijke beleid voor het totale buitengebied van de gemeente Hardenberg geformuleerd in de 'Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg'. De nota richt zich vooral op de realisatie van ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied.

De ruimtelijke visie zoals vastgelegd in de visienota heeft de basis gevormd voor de bestemmingsplannen "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid" en "Buitengebied Hardenberg". De hoofdoelen van het ruimtelijk beleid zoals verwoord in de 'Visienota Buitengebied' zijn:

- 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 hoofdoelen zijn in de visienota als volgt vertaald:

1. een thematische benadering van het buitengebied (8 thema's);
2. een gebiedsgerichte benadering van het buitengebied;
3. uitgangspunt hierbij: de landschapstypen en de visuele landschapskenmerken;
4. een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen.

### **3.3.2.2 Thematische benadering - visie**

De visie voor de 8 thema's wordt hierna weergegeven, in dit geval is het thema 'wonen' van belang. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van het thema 'wonen' is gericht op:

- Behoud van een gevarieerd woningaanbod in het buitengebied, zowel qua inhoud van de woningen als qua verschijningsvorm;
- De afstemming van de maximale inhoudsmaat van woningen in het buitengebied op de gebiedskenmerken;
- Het bieden van ruime mogelijkheden voor inwoning;
- Het bieden van de mogelijkheid om aan vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen een woonfunctie toe te kennen; waarbij ruimere mogelijkheden gelden naarmate meer oppervlakte aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden afgebroken;
- Het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen;
- Het bieden van ruimte voor opvulling van open gaten in bebouwingslinten met woningbouw of kleinschalige bedrijvigheid.

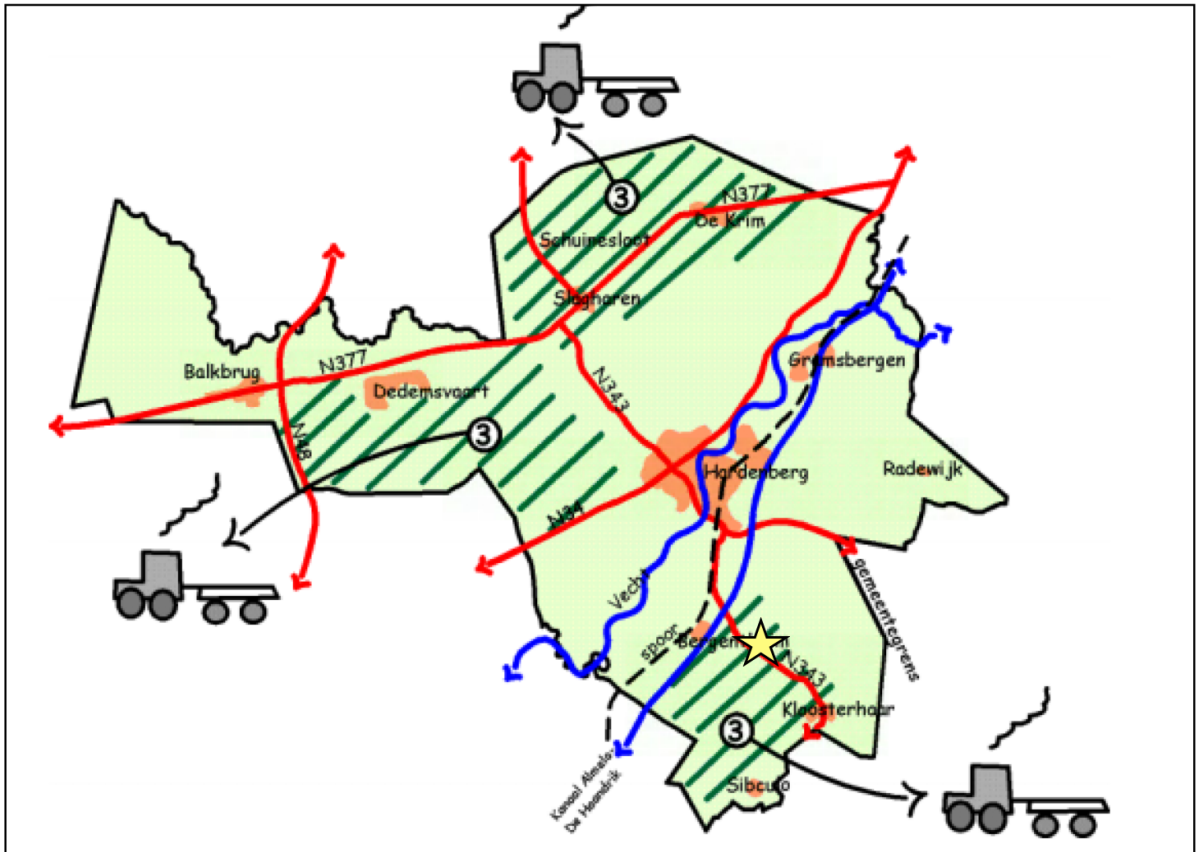
### **3.3.2.3 Gebiedsgerichte benadering**

#### **3.3.2.3.1 Algemeen**

De locatie van de compensatiekavel aan de Jan Prengerweg 2 ligt binnen het deelgebied 'Stuwwal'. De slooplocatie aan de Van Roijensweg 32 ligt binnen het deelgebied 'Bergentheim Zuid'. Hierna wordt op de beide locaties ingegaan.

#### **3.3.2.3.2 Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim Zuid**

Voor dit gebied geldt als landschapstype: Veenontginningslandschap. Kenmerkend zijn de openheid, regelmaat, vlakke ligging, openstreckende strokenverkaveling, herkenbare wijkenstructuur en bebouwing langs de ontginningsassen. De functies zijn met name gericht op landbouw en foerageergebied voor overwinterende vogels. De ontwikkelingsrichting is hoofdzakelijk gericht op landbouw. De locatie aan de Van Roijensweg 32 is met een gele ster aangeduid.

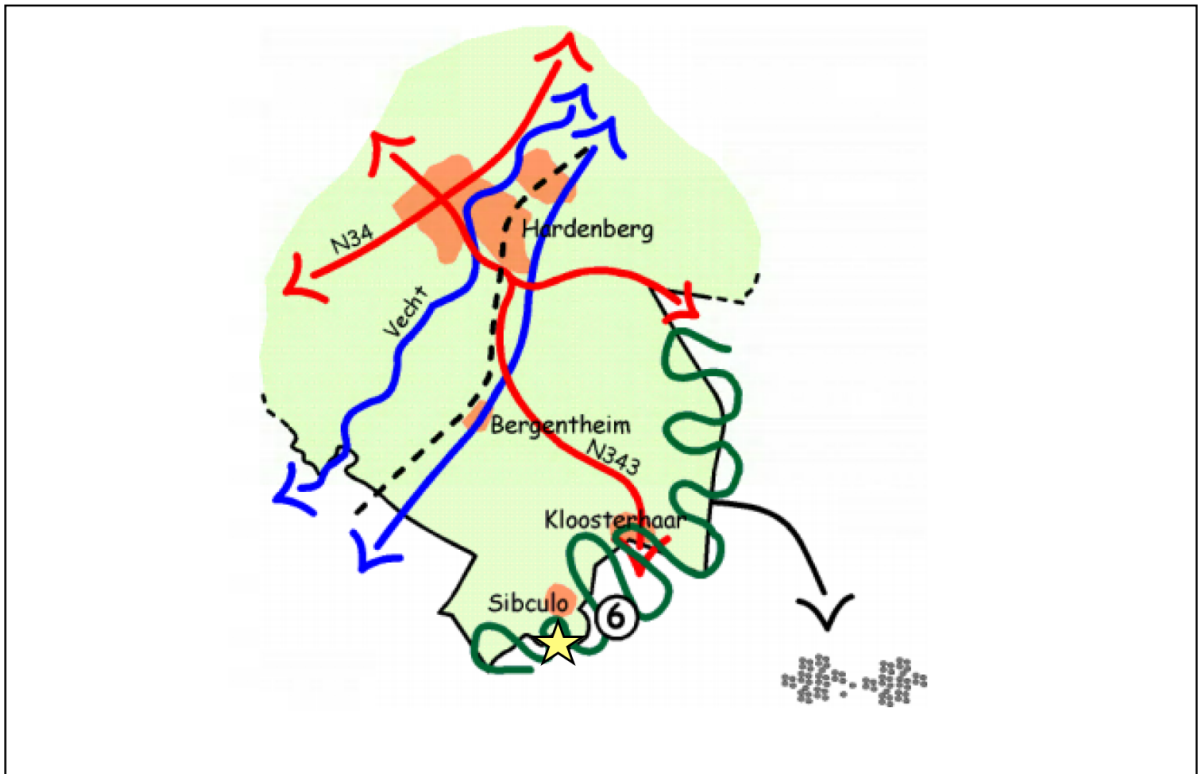


Afbeelding 3.6: Uitsnede gebiedsgerichte benadering Bergentheim-Zuid (Bron: Gemeente Hardenberg)

### 3.3.2.3.3 Stuwwal

Voor dit gebied geldt als landschapstype: Stuwwal. Het landschap varieert van kleinschalig vanaf het Bergentheimerveen tot grootschalig ten oosten van Bruchterveld. Belangrijke functies zijn zandwinning en natuur. De ontwikkelingsrichting is gericht op zandwinning, biodiversiteit en recreatie & toerisme.

In afbeelding 3.7 is een uitsnede van de visiekaart weergegeven, waarop de locatie met een gele ster is aangegeven.



Afbeelding 3.7 Uitsnede visiekaart Visienota Buitengebied (Bron: Gemeente Hardenberg)

#### 3.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Visienota Buitengebied Hardenberg

Door de sloop van een veelvoud aan landschapsontsierende bebouwing en de realisatie van compensatiewoning wordt bijgedragen aan de hoofddoelen van de visienota, die gericht zijn op het vergroten van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit. Ook wordt bijgedragen aan enkele punten die genoemd zijn in de thematische visie omtrent wonen, te weten: het behoud van een gevarieerd woningaanbod in het buitengebied en het bieden van mogelijkheid om aan vrijkomende agrarische bedrijfspercelen een woonfunctie toe te kennen, waarbij landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt.

Wat betreft de gebiedsgerichte benadering geldt voor beide locaties dat er sprake is van een adequate landschappelijke inpassing, aansluitend bij de kenmerken en karakteristieken van het daar voorkomende landschap. Hiervoor is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2, waar dit per locatie separaat is toegelicht. Ten aanzien van de gebiedsgerichte benadering voor Bergentheim-Zuid gaat men met name uit van landbouw. In dit geval is een nuancering mogelijk. De sloop van bedrijfsgebouwen en het omzetten van het erf naar een woonfunctie zorgt niet voor een belemmering van ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven.

Voor wat betreft de compensatiekavel geldt dat deze goed wordt ingepast en past binnen de kleinschalige omgeving.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de Visienota Buitengebied.

### 3.3.3 Toekomstvisiegemeente Hardenberg 2013-2023

#### 3.3.3.1 Algemeen

De toekomstvisie voor de gemeente Hardenberg is vastgesteld door de gemeenteraad van Hardenberg op 23 april 2013. Dit plan kent drie doelstellingen:

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

Het resultaat is een visie met strategische keuzes die een duidelijke ontwikkelingsrichting geeft. De toekomstvisie is een levend document dat de gemeente geregeld zal bijstellen



om in te kunnen spelen op nieuwe kansen en mogelijkheden. Het biedt houvast voor de langetermijnkoers van de gemeente.

### **3.3.3.2 Programmalijn 2: wonen**

De mensen waarderen de leefbare woonomgeving van de gemeente Hardenberg. Voorzieningen en de fysieke leefomgeving spelen daarbij een belangrijke rol. Om vitale kernen te houden, is het nodig dat alle leeftijdsgroepen kunnen blijven wonen. Vanwege demografische ontwikkelingen (kleinere huishoudens, vergrijzing) moet er anders gebouwd worden. Daarnaast zijn extra starterswoningen nodig. De gemeente wil naar behoefte bouwen, waarbij het zwaartepunt ligt op de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. Doel van woningbouw in de grote kernen (Balkbrug, Bergentheim, Gramsbergen, Slagharen) is om door groei van het aantal woningen de bevolking op peil te houden. Ook in de grote kernen is het particulier initiatief en het draagvlak binnen de kern voor de gemeente het uitgangspunt om voorzieningen te ondersteunen. De gemeente levert hier een grotere inspanning, omdat deze voorzieningen een functie hebben voor het omliggende gebied en daarmee een groter draagvlak hebben om kwaliteit te kunnen leveren. Bundeling en samenwerking zijn voor voorzieningen in de grote kernen van belang om kwaliteit en duurzaamheid te kunnen waarborgen. Niet alle grote kernen hoeven dezelfde voorzieningen te hebben.

Uitruil en samenwerking tussen kernen kan ook een hulpmiddel zijn om voorzieningen te behouden of te versterken. Een actieve bevolking is hierbij het uitgangspunt. De gemeente kan samenwerking tijdelijk ondersteunen en eventueel op gang brengen. Voor het publieke belang levert de gemeente een – niet financiële – inspanning om aanwezige voorzieningen met een ruim draagvlak in stand te houden.

Doelstellingen Programmalijn Wonen:

- Bouwen op basis van behoefte;
- Bouwen voor doelgroepen;
- Duurzaam bouwen;
- Bieden van een ontmoetingsplek op basis van draagvlak en versterken sociale cohesie;
- Zorg voor kwetsbare groepen en onderlinge hulp;
- Verbeteren kwaliteit van onderwijs en zorg, voor zover dat een wettelijke taak is;
- Verbeteren woon- en ondernemersklimaat;
- Bevorderen van een veilige en leefbare woonomgeving;
- Bevorderen zelfredzaamheid van de samenleving;
- Verminderen regels en deze strikter handhaven;

### **3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023**

De realisatie van de woning en de sloop van een meervoud op een locatie elders in het kader van Rood voor Rood draagt bij aan het bouwen voor lokale behoefte en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Met het plan wordt in algemeenheid het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied verbeterd. Geconcludeerd wordt dat het initiatief aansluit bij het gestelde in de Toekomstvisie Hardenberg 2013-2023.

## **3.3.4 LIK (Landschap Identiteit Kaarten)**

### **3.3.4.1 Inleiding**

De gemeente heeft voor het gebied een Landschap-Identiteit-Kaart (LIK) gemaakt. In de LIK wordt de identiteit van het gebied bepaald zoals de specifieke kenmerken en kwaliteiten. Op deze wijze wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterken.

### 3.3.4.2 Methodiek LIK's

De gemeente Hardenberg wil regie voeren op de ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip, dat deels subjectief van aard is. In de Visienota Buitengebied is dit gedefinieerd als "eigen identiteit". De identiteit van het gebied komt voort uit de ontstaansgeschiedenis en de daarmee samenhangende landschapstypen. In de LIK is daarom een onderscheid gemaakt tussen de verschillende landschapstypen die in het gebied voorkomen. Vervolgens is voor het gebied een schema opgesteld, waarin een overzicht is opgenomen van de aanwezige waardevolle en storende kenmerken. Ook zijn de kansen of juist bedreigingen voor deze kenmerken omschreven. De schema's ten aanzien van de landschapstypen zijn opgenomen in het volledige LIK.

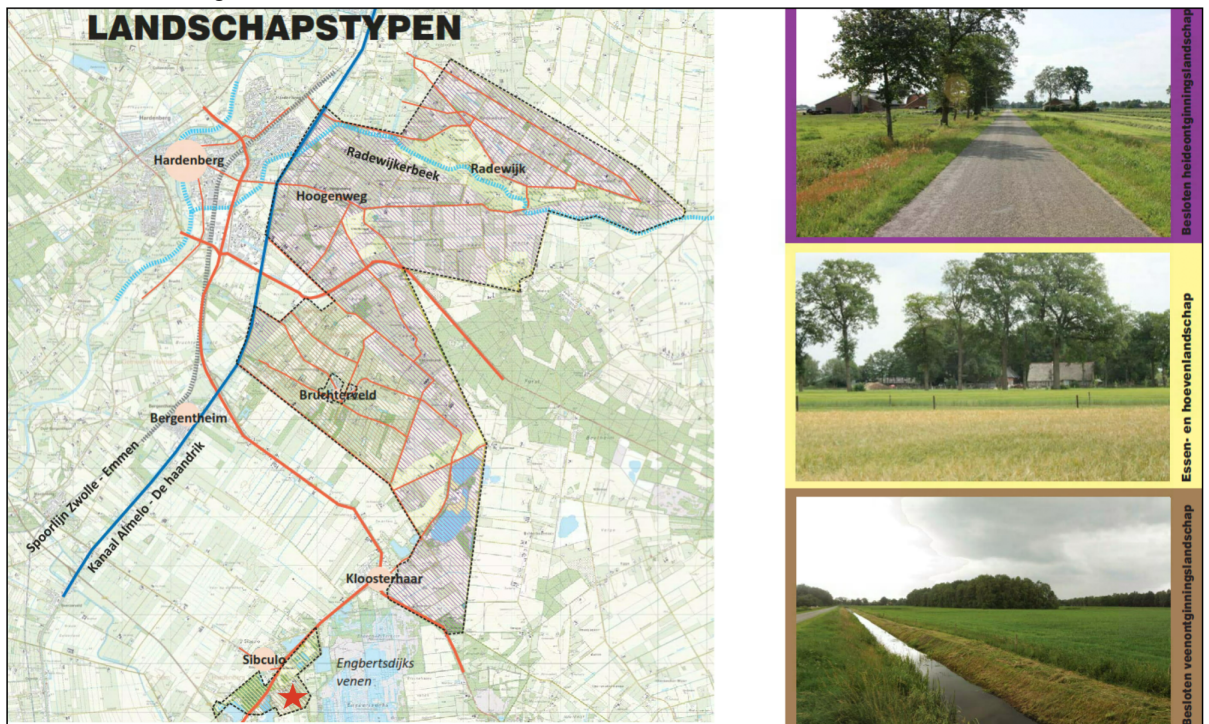
Na het opstellen van de LIK's is een visie (wensbeeld) op de toekomstige ontwikkelingen gegeven. Hierbij is rekening gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten uit de LIK's en het geldende beleid van rijk, provincie, waterschap en het gemeentelijke beleid. Hierna wordt separaat op de verschillende locaties ingegaan.

### 3.3.4.3 Ontwikkelingsvisie Radewijk - Hoogenweg - Bruchterveld - Sibculo

De locatie aan de Jan Prengerweg 2 te Sibculo ligt binnen het Essen- en hoevenlandschap. De voor dit plan relevante kansen, zoals genoemd in de ontwikkelingsvisie voor het 'essen- en hoevenlandschap' binnen dit deelgebied betreffen:

- terugbrengen bossingels en houtwallen;
- herstel houtwallen rond de essen;
- versterking groenblauw netwerk door terugbrengen bossingels en houtwallen.

In afbeelding 3.8 is de ligging van beide locaties visueel weergegeven. De locatie is met een rode ster aangeduid.



Afbeelding 3.8: Uitsnede LIK Deelgebied Radewijk, Hoogenweg, Bruchterveld en Sibculo (Bron: Gemeente Hardenberg)

### 3.3.4.4 Ontwikkelingsvisie Bergentheim-Zuid

De locatie aan de Van Roijensweg 32 te Bergentheim ligt binnen het open veenontginninglandschap. De voor dit plan relevante kansen, zoals genoemd in de ontwikkelingsvisie voor het 'Bergentheim-Zuid' binnen dit deelgebied betreffen:

- Behoud grootschaligheid/openheid;

- Verbeteren herkenbaarheid wijkenstructuur;
- Landbouw; ruimte voor schaalvergroting, nieuwvestiging (met uitzondering van de Rauwbloksweg).

Een uitsnede is in afbeelding 3.9 weergegeven. De locatie is met de rode ster aangegeven.



Afbeelding 3.9: Uitsnede LIK Deelgebied Bergentheim-Zuid (Bron: Gemeente Hardenberg)

#### 3.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan het LIK

Voorliggend plan heeft betrekking op een rood voor rood ontwikkeling, waarbij agrarisch bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en ter compensatie één compensatiewoning gebouwd wordt. Ten aanzien van de slooplocatie aan de Van Roijensweg 32 geldt dat het van belang is hier de openheid te behouden en landbouw ruimte te bieden voor schaalvergroting. De openheid blijft in dit geval behouden, aangezien ontsierende gebouwen gesloopt worden en de locatie als weiland in gebruik wordt genomen. Aangezien de ruimte voor landbouw belangrijk is, wordt de compensatiewoning verplaatst naar een locatie binnen het essen- en hoevenlandschap. Voor de compensatiewoning is het LIK voor deze locatie als basis gebruikt. Er is sprake van een landschappelijke inpassing conform de daar voorkomende gebiedskenmerken. Samenvattend wordt dan ook gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de verschillende LIK's.

#### 3.3.5 Welstandsnota Buitengebied

##### 3.3.5.1 Inleiding

De gemeente Hardenberg heeft op 3 december 2013 de Welstandsnota voor het buitengebied vastgesteld. In aansluiting op de welstandsnota voor de kernen is er in deze nota voor het buitengebied eveneens gekozen voor verschillende niveaus van welstand. Hierna worden de verschillende locaties behandeld.

##### 3.3.5.2 Situatie plangebied

De locatie van de compensatiekavel aan de Jan Prengerweg 2 is gelegen binnen het essen- en hoevenlandschap in een gebied met welstandsniveau 1. Voor dit gebied gelden de volgende criteria:

- Sturen op behoud en versterking van de agrarische architectuur(voor-achterhuis principe) met bijbehorende detaillering en materiaalgebruik zoals beschreven in de waardering.
- Sturen op alle gevels, vanwege alzijdige ligging.



### *3.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota*

Voor de compensatiekavel is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarin tevens de eisen voor beeldkwaliteit zijn weergegeven. De uiteindelijke bouwplannen zullen ter zijner tijd aan de welstandscommissie voorgelegd worden.

### **3.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.



## **Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten**

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het besluit milieueffectrapportage.

Opgemerkt wordt dat met name voor de compensatiekavel aan de Jan Prengerweg 2 relevante milieuaspecten gelden. Uitsluitend daar waar relevant wordt op de slooplocatie aan de Van Roijensweg 32 ingegaan.

### **4.1 Geluid**

#### **4.1.1 Algemeen**

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### **4.1.2 Situatie plangebied**

Het verrichten van een akoestisch onderzoek is in het voorliggende geval niet noodzakelijk voor de locatie aan de van Roijensweg 32. Het betreft een reeds aanwezige weg en reeds aanwezige woningen, in welk geval onderzoek niet nodig is gelet op artikel 76 Wgh. Daarbij is niet van belang dat de woonfunctie verandert van bedrijfswoning/plattelandswoning naar burgerwoning; voor de Wgh gaat het in beide gevallen om reeds aanwezige woningen.'

In dit geval wordt er aan de Jan Prengerweg een geluidsgevoelig object toegevoegd, namelijk de compensatiewoning. Hierna wordt achtereenvolgens op de aspecten wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai ingegaan.

##### **4.1.2.1 Wegverkeerslawaaï**

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied binnen stedelijk gebied of buitenstedelijk gebied. De woning ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Jan Prengerweg en de Paterswal.

Van de Jan Prengerweg en de Paterswal zijn in het verkeersmodel voor 2030 van de gemeente geen cijfers opgenomen. Zowel de Jan Prengerweg als de Paterswal betreffen rustige wegen die met name door bestemmingsverkeer gebruikt worden. Op basis van de wel bekende gegevens en gelet op de afstand van de locatie tot de Paterswal mag worden verwacht dat aan de voorkeurswaarde (48 dB) wordt voldaan. Een nader akoestisch

onderzoek is niet nodig.

#### **4.1.2.2 Railverkeerslawaaï en industrielawaaï**

De locatie aan de Jan Prengerweg 2 ligt niet in de nabijheid van een spoorlijn of een gezoneerd bedrijventerrein. De aspecten 'railverkeerslawaaï' en 'industrielawaaï' vormen dan ook geen belemmering voor dit planvoornemen. Voor de invloed van individuele bedrijvigheid op dit plan wordt verwezen naar paragraaf 4.5.3.2 van deze toelichting.

#### **4.1.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

### **4.2 Bodemkwaliteit**

#### **4.2.1 Algemeen**

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. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

In dit geval is voor beide locaties een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, aangezien voor beide locaties van belang is om in beeld te hebben of ze geschikt zijn voor het beoogde gebruik 'wonen met tuin'. In de volgende paragraaf wordt dit per locatie behandeld.

#### **4.2.2 Situatie plangebied**

##### **4.2.2.1 Van Roijensweg 32, Bergentheim**

Door Kruse Adviesgroep is een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest op deze locatie uitgevoerd. Hierna wordt op de resultaten ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting.

##### Analyseresultaten grond

Ter plaatse van de voormalige dieseltank (deellocatie A) is de bovengrond licht verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is niet verontreinigd.

Ter plaatse van het overige terreindeel wordt het volgende geconcludeerd:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium;

##### Analyseresultaten asbest

MM FF (mengmonster fijne fractie) 01 en 02 zijn niet asbesthoudend. MM FF 03 is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Het gewogen gehalte in de puinlaag in inspectiegat 5 overschrijdt de interventiewaarde.

##### Conclusies en aanbevelingen

##### Deellocatie A (voormalige dieseltank)

De voormalige bovengrondse opslag van dieselolie heeft een zeer geringe negatieve invloed gehad op de kwaliteit van de bovengrond; het minerale oliegehalte overschrijdt zeer licht de achtergrondwaarde. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is nader onderzoek niet nodig. Het grondwater in peilbuis A1 is niet verontreinigd met minerale olie componenten.

##### Overig terreindeel

De bovengrond BG I, BG II en de ondergrond (OG) zijn niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is

nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

De mengmonsters MM FF - 01 en MM FF - 02 zijn niet asbesthoudend. MM FF - 03 is asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

De puinlaag in inspectiegat 5 is sterk asbesthoudend. Een nader asbestonderzoek is noodzakelijk om de omvang van de asbesthoudende puinverharding in kaart te brengen. Bij huidig gebruik is sanering niet noodzakelijk, aangezien de asbestverontreiniging zich onder een verhardingslaag en een laag ophoogzand bevindt. Sanering is noodzakelijk als in de sterk verontreinigde puinlaag wordt gegraven.

#### Analyseresultaten asbest

In dit geval is door Kruse in oktober 2020 een nader onderzoek asbest uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 3. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Het asbestgehalte in beide sleuven is ruim lager dan de interventiewaarde. Er blijkt een duidelijke relatie te zijn tussen het visueel zichtbare asbest en het gewogen asbestgehalte (het gewogen asbestgehalte wordt met name bepaald door de asbesthoudende grove fractie). Aangenomen kan worden dat de visueel asbestvrije bodemlagen geen of weinig asbest bevatten.

Het vastleggen van de kwaliteit van de puinlaag met betrekking tot asbest heeft in voldoende

mate plaatsgevonden; de gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de interventiewaarde.

Aangezien geen overschrijdingen van de interventiewaarde zijn aangetoond, is sanering, met

instemming van de omgevingsdienst IJsseland, niet noodzakelijk. Geadviseerd wordt om bij graafwerkzaamheden binnen de onderzoekslocatie alert te blijven op eventuele "asbestnesten".

#### **4.2.2.2 Jan Prengerweg 2, Sibculo**

Door Sigma bouw en milieu is een verkennend bodemonderzoek op deze locatie uitgevoerd. Hierna wordt op de resultaten ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater bevindt zich op een diepte van meer dan 5 m-mv (meter-maaiveld) en is daarom, conform NEN-5740 niet onderzocht;

#### **4.2.3 Conclusie**

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

#### **4.3.1 Algemeen**

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende

luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

#### **4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen**

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### **4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen**

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

#### **4.3.2 Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

#### **4.3.3 Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

### **4.4 Externe veiligheid**

#### **4.4.1 Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);



- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### 4.4.2 Situatie in en bij het plangebied

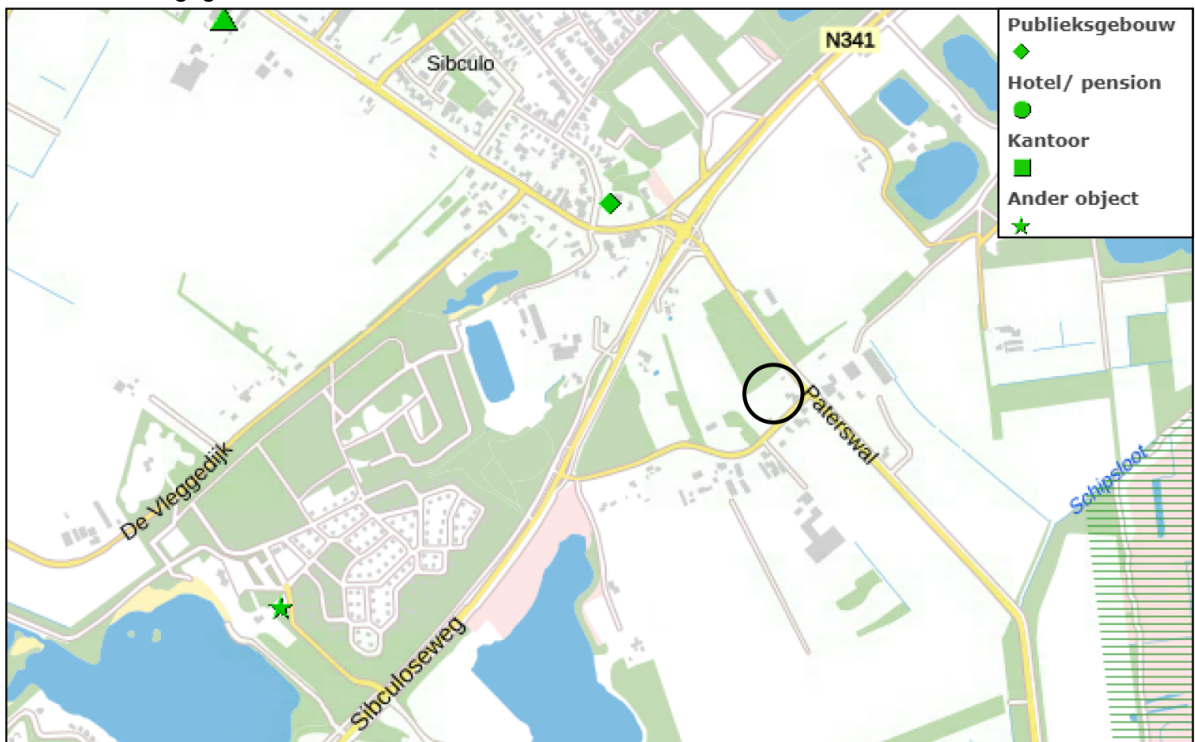
##### 4.4.2.1 Algemeen

Aan de hand van de Risicokaart is voor de locatie aan de Jan Prengerweg 2 een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. De locatie aan de Van Roijensweg 32 is buiten beschouwing gelaten. Ter plaatse is namelijk geen sprake van het toevoegen van personen en dus geen sprake van het toenemen van het plaatsgebonden en groepsrisico. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

In de volgende afbeelding een uitsnede van de risicokaart opgenomen. De locatie is met de zwarte cirkel aangeduid.

##### 4.4.2.2 Situatie plangebied

In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied op een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevinden binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevinden binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet zijn gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet zijn gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

#### **4.4.3 Conclusie**

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

### **4.5 Milieuzonering**

#### **4.5.1 Algemeen**

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

#### **4.5.2 Gebiedstypen**

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

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

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de

VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat noodzakelijk is. Beide locaties liggen in het buitengebied, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Daarom wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

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

#### 4.5.3 Beoordeling

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

##### 4.5.3.1 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

De functie 'wonen' vormt geen milieubelastende functie. In dit geval worden er uitsluitend woonfuncties gerealiseerd. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies.

##### 4.5.3.2 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Hierna wordt op beide locaties separaat ingegaan.

##### 4.5.3.2.1 Van Roijensweg 32, Bergentheim

Voor deze locatie geldt dat het hier gaat om een planologische omzetting van een agrarisch erf naar een regulier woonerf. De reeds aanwezige bedrijfswoning en plattelandswoning zijn reeds bestaande geurvoelige objecten. In de nieuwe situatie blijft dit onveranderd. Omliggende bedrijven worden door de bestemmingsplanherziening dan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Overigens liggen omliggende bedrijven allen op meer dan 50 meter afstand van het perceel.

Ten aanzien van de plattelandswoning kan worden gesteld dat het woon- en leefklimaat, als gevolg van het stoppen van de agrarische bedrijfsvoering, aanzienlijk wordt verbeterd.

##### 4.5.3.2.2 Jan Prengerweg 2, Sibculo

In de nabijheid van deze locatie bevinden zich twee agrarische bedrijfsbestemmingen en een niet agrarische bedrijfsbestemming. Het betreffen de agrarische bedrijven aan de Jan Prengerweg 11a en de Paterswal 6a. Het reguliere bedrijf ligt aan de Jan Prengerweg 15. Het betreft een autosloperij.

Beide agrarische bedrijven betreffen grondgebonden veehouderijen. Op basis van het bestemmingsplan is echter tevens een intensieve veehouderij toegestaan. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 4.6 nader op ingegaan. Uit deze paragraaf blijkt dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt.

Hierna wordt nader ingegaan op de overige aspecten. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid. In onderstaande tabel wordt op de bedrijven met bijbehorende milieucategorie en richtafstand ingegaan. Tevens wordt de daadwerkelijke afstand tot de locatie van de compensatiewoning weergegeven. Zoals aangegeven is voor de agrarische bedrijven het aspect 'geur' buiten beschouwing gelaten.

Bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Jan Prengerweg 11 a - Intensieve veehouderij	4.1	50 m	115 m
Paterswal 6a - Intensieve veehouderij	4.1	50 m	70 m
Jan Prengerweg 15 - Autosloperij b.o groter dan 1.000 m <sup>2</sup>	3.2	100 m	140 m

Zoals in voorgaande tabel is weergegeven, wordt in alle gevallen voldaan aan de richtafstand. Ter plaatse van de compensatiekavel is voor wat betreft de aspecten stof, geluid en gevaar dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Omgekeerd worden de (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt, zeker gezien er in alle gevallen reeds woningen op een kortere afstand van het betreffende bedrijf gelegen zijn.

#### 4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 4.6 Geur

### 4.6.1 Algemeen

#### 4.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.



Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

#### **4.6.1.2 Activiteitenbesluit**

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest). Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

#### **4.6.1.3 Geurverordening gemeente Hardenberg**

De Wgv maakt het voor gemeenten mogelijk om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderij te sturen. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wgv afwijken (artikel 6 Wgv), binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde "gebiedsvisie". De gemeente Hardenberg heeft een dergelijke 'geurverordening' opgesteld en gebiedsgericht geurbeleid ontwikkeld. In deze geurverordening zijn de wettelijke geurnormen (odeur) en afstanden aangepast. De afstand van de gevel van een bestaande stal tot de gevel van een geurgevoelig object moet in het buitengebied minimaal 25 meter bedragen. Dit geldt alleen als er sprake is van het houden van de in artikel 4.2 van de gemeentelijke geurverordening genoemde dieraantallen niet wordt overschreden. Worden deze aantallen overschreden, of gaat het om de bouw van een nieuwe stal, dan geldt de minimale afstandseis van 50 meter.

#### **4.6.2 Situatie plangebied**

In dit geval liggen er in de nabijheid van de compensatiewoning een tweetal veehouderijen. Zoals in paragraaf 4.5 al aangegeven zijn hier op basis van het bestemmingsplan intensieve veehouderijen mogelijk. In de praktijk zijn die echter niet aanwezig. Het gaat om grondgebonden veehouderijen, waarvoor vaste afstanden gelden. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstanden die zijn opgenomen voor grondgebonden veehouderijen in de gemeentelijke geurverordening. Deze vaste afstanden bedragen namelijk minimaal 25 meter voor bestaande stallen en 50 meter voor nieuwe stallen.

De afstanden tussen de bouwvlakken van deze agrarische bedrijven en het plangebied bedragen namelijk respectievelijk 70 m en 115 m. Redelijkerwijs kan ook niet worden verwacht dat de bedrijven zullen omschakelen naar een intensieve veehouderij, aangezien er al woningen (geurgevoelige objecten) op een kortere afstand van de betreffende bedrijven liggen dan de woning in het plangebied. Tevens ligt op korte afstand het Natura 2000-gebied 'Engbertsdijksvenen', waarvoor geldt dat een verhoging van de stikstofdepositie niet zondermeer mogelijk is. Gezien vorenstaande wordt gesteld dat er in het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten is en dat beide agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden.

## 4.7 Ecologie

### 4.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

### 4.7.2 Gebiedsbescherming

#### 4.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Om dit in beeld te brengen, is door BJZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd, waarin beide locaties zijn meegenomen. Hierna wordt op de resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 5 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

#### 4.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is onderdeel van het Nederlands natuurbeleid. In afbeelding 5.2 is de ligging van de compensatiekavel ten opzichte van zowel het Natura 2000-gebied en het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van de locaties ten opzichte van de NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Gronden die tot NNN behoren liggen in alle gevallen op meer dan 250 meter afstand. Het NNN is door de provincie begrensd. Het plangebied ligt niet in de NNN en tast het NNN dan ook niet aan.'

### **4.7.3 Soortenbescherming**

#### **4.7.3.1 Algemeen**

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

#### **4.7.3.2 Situatie plangebied**

In dit geval is door Natuurbank Overijssel een quickscan ecologie uitgevoerd op beide locaties. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 6 van deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de amfibieën- en beschermde grondgebonden zoogdierensoorten, die vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Het aantasten van de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren, leidt niet tot wettelijke consequenties.

### **4.7.4 Conclusie**

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

## **4.8 Archeologie & cultuurhistorie**

### **4.8.1 Archeologie**

#### *4.8.1.1 Algemeen*

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### *4.8.1.2 Situatie plangebied*

De gemeente Hardenberg heeft de archeologische verwachting verwerkt in de dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Ten aanzien van de locatie aan de Van Roijensweg 32 geldt dat er hier uitsluitend wordt gesloopt. Er is geen sprake van nieuwe gebouwen. Ter plaatse van de sloop zijn de gronden al verstoord. Voor deze locatie is een archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Voor de locatie aan de Jan Prengerweg 2 geldt dat deze locatie voor een klein deel (het noordelijk deel) is voorzien van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5". Hiervoor geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup>. De beoogde woning en het bijbehorend bouwwerk worden echter gesitueerd op gronden waar deze dubbelbestemming niet geldt. De gronden hebben dan ook geen archeologische waarde, waardoor een archeologisch onderzoek achterwege kan worden gelaten.

### **4.8.2 Cultuurhistorie**

#### *4.8.2.1 Algemeen*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

#### *4.8.2.2 Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in de locaties van het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In de directe nabijheid van de locaties van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt met betrekking tot voorliggend plan.

### **4.8.3 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.



## 4.9 Besluit milieueffectrapportage

### 4.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. Beoordeling gehanteerd.

### 4.9.2 Beoordeling

#### 4.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 530 meter afstand van het plangebied (dichtstbijzijnde locatie). In dit geval is uit de stikstofberekening reeds gebleken dat er geen sprake is van significante negatieve effecten ten aanzien van Natura 2000-gebied (zie Bijlage 5).

#### 4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van

m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

#### **4.9.3 Conclusie**

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig.

## Hoofdstuk 5      Wateraspecten

### 5.1      Vigerend beleid

#### 5.1.1    Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 5.1.2    Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

#### 5.1.3    Provinciaal beleid

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

#### 5.1.4    Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater.

Deze zijn gericht op:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

## **5.2 Waterparagraaf**

### **5.2.1 Algemeen**

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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).

### **5.2.2 Watertoetsprocedure**

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat voor alle locaties de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets wordt toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat van alle locaties is opgenomen in Bijlage 7 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.



## Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

### 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 6.2 Opzet van de regels

#### 6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

#### 6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Om op een eenduidig manier afstanden, oppervlaktes en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

#### 6.2.3 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals weergegeven op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap' is een vergunningstelsel voor bepaalde werkzaamheden opgenomen;
- Wijzigingsbevoegdheden: welke wijzigingsbevoegdheden gelden voor het bestemmingsplan (in de archeologische dubbelbestemming).

#### **6.2.4 Algemene regels**

- Artikel 8 Anti-dubbeltelregel;

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van bouwplannen.

- Artikel 9 Algemene gebruiksregels;

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven met specifieke aandacht voor uitsluiting van besluit-m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

- Artikel 10 Algemene bouwregels;

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven met betrekking tot de afstanden tot wegen en bestaande bouwregels.

- Artikel 11 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 12 Algemene wijzigingsregels;

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven de bevoegdheden van Burgemeester en wethouders weer om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.

- Artikel 13 Overige regels;

In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de werking wettelijke regelingen, afstemming welstandstoets, uitsluiting seksinrichting, afstemming APV en evenementen en parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

#### **6.2.5 Overgangs- en slotregels**

In Artikel 14 (Hoofdstuk 4) staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### **6.3 Verantwoording van de regels**

#### **6.3.1 Bestemmingen**

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan/wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de

gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

#### **Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap (Artikel 3)**

Ter plaatse van de gronden aan de Van Roijensweg 32, die buiten de bestaande woonerven vallen, is de agrarische gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap' opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf en de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken behorend bij het daar voorkomend landschapstype. De gronden zijn tevens bestemd voor voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, landschappelijke inpassing en hobbymatige agrarische activiteiten.

Op de gronden zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan, waaronder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Voor de andere bouwwerken zijn bouwbeperkingen opgenomen. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te kunnen inzetten voor natuurontwikkeling. Tot slot is er een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, waarin voor bepaalde werkzaamheden een vergunningplicht is opgenomen.

#### **Groen - Landschapselement (Artikel 4)**

Nabij de compensatiekavel aan Jan Prengerweg 2 zijn de gronden waar groen wordt aangeplant bestemd tot Groen-Landschapselement. Tevens is een deel van de bestaande woonkavel met deze bestemming bestemd, om zo het verlies aan groenbestemming te compenseren. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen, beplanting en landschapselementen. Op deze gronden zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan.

Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de landschapselementen. Hiervan kan worden uitgezonderd voor ondermeer maatregelen ten behoeve van het uitvoeren van het ruimtelijk kwaliteitsplan.

#### **Wonen - Essen-en hoevenlandschap (Artikel 5)**

Ter plaatse van de compensatiekavels aan de Jan Prengerweg is de bestemming 'Wonen - Essen- en hoevenlandschap' opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen, tuinen, landschappelijke inpassing en ontsluitingsvoorzieningen. Hieraan ondergeschikt zijn tevens bed- and breakfast en boerderijkamers toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat de woning vrijstaand gebouwd dient te worden. Het aantal woningen bedraagt maximaal één woning. De inhoud van de woning bedraagt 750 m<sup>3</sup>. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,5 en 10 meter. Bij de woning is maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Bijbehorende bouwwerken worden minimaal 1 m achter de voorgevel gebouwd.

Van de bouwregels kan op ondergeschikte punten afgeweken worden. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik en bepalingen omtrent aan-huis-gebonden beroepen, bed and breakfast en boerderijkamers opgenomen. Tevens is hier een voorwaardelijke verplichting voor de sloop en landschappelijke inpassing per locatie opgenomen.

In de afwijking van de gebruiksregels zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen om via een omgevingsvergunning kleinschalige bedrijfsactiviteiten en andere landschappelijke maatregelen dan in de voorwaardelijke verplichting bepaald, toe te staan.

#### **Wonen - Open Veenontginningslandschap (Artikel 6)**

Ter plaatse van de Van Roijensweg 32 is de bestemming 'Wonen - Open Veenontginningslandschap' opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen, tuinen, landschappelijke inpassing en ontsluitingsvoorzieningen. Hieraan ondergeschikt is tevens bed- and breakfast toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat maximaal twee woningen, conform de bestaande situatie, toegestaan zijn. De inhoud van de woningen bedraagt maximaal de bestaande inhoud. Bij de woning is maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, danwel de bestaande oppervlakte, met uitzondering van de in dit plan te slopen oppervlakte. Bijbehorende bouwwerken worden minimaal 1 m achter de voorgevel gebouwd. Van de bouwregels kan op ondergeschikte punten afgeweken worden. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik en bepalingen omtrent aan-huis-gebonden beroepen, bed and breakfast en boerderijkamers opgenomen. Tevens is hier een voorwaardelijke verplichting voor de sloop en landschappelijke inpassing opgenomen. In de afwijking van de gebruiksregels zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen om via een omgevingsvergunning kleinschalige bedrijfsactiviteiten en andere landschappelijke maatregelen dan in de voorwaardelijke verplichting bepaald, toe te staan.

#### **Waarde - Archeologie 4 (Artikel 7)**

Deze bestemming is conform het geldende bestemmingsplan overgenomen. Deze bestemming beoogt de daar verwachte archeologische waarden te beschermen. Er is binnen deze bestemming een omgevingsvergunningstelsel opgenomen teneinde deze waarden te beschermen.



## **Hoofdstuk 7            Economische uitvoerbaarheid**

De gemeenteraad moet in principe een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen bepaalde verhaalbare kosten zijn;
- c. de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

In dit geval is sprake van één of meer van deze gevallen. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. De gemeentelijke begeleidingskosten worden verhaald middels de legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zijn planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente.

## **Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen**

### **8.1 Vooroverleg**

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### **8.1.1 Het Rijk**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### **8.1.2 Provincie Overijssel**

Het plan zal in het kader van vooroverleg aan de provincie Overijssel worden voorgelegd.

#### **8.1.3 Waterschap Vechtstromen**

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben voor alle locaties geleid tot de 'korte procedure'. Het waterschap geeft een positief wateradvies. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

### **8.2 Inspraak**

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd door het college van Burgemeester en Wethouders.

### **8.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het vooroverleg is hiermee positief afgerond.