

**Bestemmingsplan Buitengebied  
Hardenberg, Landgoed Uilenkamp-  
Schalmaat te Diffelen**



V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**Bestemmingsplan Buitengebied  
Hardenberg, Landgoed Uilenkamp-  
Schalmaat te Diffelen**

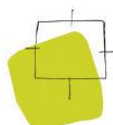
V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting en bijlagen  
Regels  
Verbeelding

3 juli 2012  
Projectnummer 115.73.50.00.00



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart



Gemeente Hardenberg, bron: Topografische Dienst



# Toelichting





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Beleid</b>	<b>11</b>
2.1	Provincie	11
2.2	Gemeente	16
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>19</b>
3.1	Huidige situatie	19
3.2	Voorwaarden	19
3.3	Toekomstige situatie	22
<b>4</b>	<b>Toets aan wet- en regelgeving</b>	<b>27</b>
4.1	Wegverkeerslawaaï	27
4.2	Luchtkwaliteit	28
4.3	Wet milieubeheer	29
4.4	Externe veiligheid	29
4.5	Water	29
4.6	Bodem	32
4.7	Ecologie	33
4.8	Archeologie	34
<b>5</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>37</b>
5.1	Inleiding	37
5.2	Opzet van de regels	38
5.3	Handhaving	39
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>41</b>
<b>7</b>	<b>Inspraak en overleg</b>	<b>43</b>



# Inleiding



De initiatiefnemers hebben de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het landgoed 'Uilenkamp-Schalmaat' te Diffelen. Dit landgoed krijgt een oppervlakte van ruim 16 ha en zal grotendeels worden ingericht als natuurgebied. Leidend voor deze ontwikkeling is het Landschapsplan en inrichtingsplan nieuw landgoed Diffelen (Bureau Waardenburg, november 2010). Onderhavig bestemmingsplan biedt het planologisch-juridische kader voor de bouw van het landhuis. In de bestemming van de overige gronden wordt voorzien middels het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied. Op 26 augustus 2010 heeft de gemeente aangegeven dat zij op basis van een bestemmingsplanprocedure medewerking verleent aan de ontwikkeling van het landgoed.

AANLEIDING

De globale ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op de overzichtskaart voorin deze toelichting. Het betreft een perceel in het landelijk gebied tussen de noordelijke Vechtoever en de Rheezerweg.

PLANGEBIED

Het plangebied maakt op dit moment deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg (1989) en heeft hierin de bestemming Agrarisch en natuur. Deze bestemmingen sluiten woningbouw uit. Om realisatie van het initiatief mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

VIGEREND  
BESTEMMINGSPLAN

In het volgende hoofdstuk is het ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige inrichting van het plangebied. Hoofdstuk 4 is gewijd aan onderzoeksaspecten met betrekking tot milieu, ecologie en archeologie. In de laatste twee hoofdstukken komen ten slotte de economische uitvoerbaarheid en de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan bod.

LEESWIJZER



# Beleid 2

## 2.1

### Provincie

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie vastgesteld. In dit integrale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving, geeft de provincie richting aan de ontwikkeling van Overijssel tot 2020 en verder. Hoofdbambitie is 'een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden'. Leidend voor beleidskeuzes op dit gebied zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

OMGEVINGSVISIE

#### Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie de zogenaamde SER-ladder. Dit komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

Het plangebied wordt in de Omgevingsvisie tot de Groene omgeving gerekend. Hiervoor geldt: "behoud en versterking van landschap en het realiseren van de groenblauwe hoofdstructuur samen laten gaan met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. "Landgoederen kunnen volgens de provincie van grote toegevoegde waarde zijn in de stadsrandgebieden en aan de randen van de groenblauwe hoofdstructuur. Het beleid voor nieuwe landgoederen is als volgt gespecificeerd: "Nieuwe landgoederen kunnen een bijdrage leveren aan het realiseren en versterken van andere opgaven, zoals stadsrandzones, landschapsstructuren EHS, behoud cultureel erfgoed en recreatief medegebruik. Via de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving stimuleren we daarom (nieuwe) landgoederen om een bijdrage aan deze ontwikkelingen te leveren."

## **Kwaliteitsopgaven en -voorwaarden**

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De bijlage Catalogus Gebiedskenmerken geeft meer in detail inzicht in de kenmerken van verschillende gebieden en wat in die gebiedskenmerken van provinciaal belang is voor hoe een ontwikkeling invulling krijgt. In het navolgende worden de relevante lagen besproken.

### **Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en -ruggen/Beekdalen en natte laagtes**

#### **Dekzandvlakte en -ruggen**

AMBITIE	De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.
NORM	Dekzandvlakten en -ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het huidige reliëf.
RICHTING	Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.

Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

#### **Beekdalen en natte laagtes**

AMBITIE	De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend.
NORM	Het waterpeil is niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.
RICHTING	<ul style="list-style-type: none"><li>- Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek.</li><li>- Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.</li></ul>

## Laag van het agrarische cultuurlandschap: Maten en flierenlandschap/Essenlandschap

### Maten en flierenlandschap

De ambitie is dit landschapstype weer herkenbaar te maken en de samenhang met de esdorpen en erven weer betekenis te geven. De nog gave delen verdienen een intensief op cultuurhistorische waarden gerichte inrichting en beheer. Voor de andere delen is het aanzetten van de randen, het beleefbaar maken van het waterrijke karakter, de continuïteit van het landschap het uitgangspunt. Nieuwe dragers als biomassateelt, (es)dorpsontwikkeling in de nabijheid, water(voorraad)berging, particulier natuurbeheer zijn voor dit landschap aan de orde.

AMBITIE

- In het Maten en Flierenlandschap is het waterpeil niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.
- De Maten, Flieren en beken krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het onbebouwde karakter, de continuïteit van de beekloop, voldoende ruimte voor water en het lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen.

NORM

- Als ontwikkelingen plaatsvinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water.
- Inrichting van nog gave delen richt zich op het behouden van de cultuurhistorische waarden

RICHTING

### Essenlandschap

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen.

AMBITIE

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf.
- Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

NORM

Als ontwikkelingen plaatsvinden 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.

RICHTING

## Stedelijke laag

Het plangebied komt niet voor op de stedelijke laag.

### Lust- en leisurelaag: donkerte

AMBITIE	Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden ten minste zo donker mogelijk te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen en dergelijke en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever inrichten. 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 vindt plaats in de 'lichte' gebieden.
NORM	In donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.
RICHTING	Veel aandacht voor het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

### Ontwikkelingsperspectief

Het Overijsselse buitengebied is onderverdeeld in drie typen gebieden:

- realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
- buitengebied: accent productie;
- buitengebied: accent veelzijdige gebruiksruimte.

Het ontwikkelingsperspectief van de zone waarin het plangebied ligt, valt in de omgevingsvisie onder drie deelgebieden:

- realisatie groene hoofdstructuur: natuur, gerealiseerd;
- realisatie groene hoofdstructuur: natuur, nog te realiseren;
- buitendijks gebied: Overijsselse Vecht;
- beekdal of veenweidegebied: beekdal.

Dit ontwikkelingsperspectief omvat meerdere aspecten. Van belang zijn vooral de ontwikkeling van de groene hoofdstructuur en de ligging in het beekdal van de Overijsselse Vecht en de ligging van een deel van het plangebied in het winterbed van de Vecht.

### Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood-voor-rood, Rood-voor-groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument.

De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving geeft geen kwantitatieve spelregels voor de aanleg van een nieuw landgoed. De provincie kent een doorslaggevende



betekenis toe aan de positieve bijdrage van een nieuw landgoed aan de ruimtelijke kwaliteit en de realisering van natuur- en landschapsdoelstellingen. Daarbij moet maatschappelijke meerwaarde en particulier voordeel met elkaar in evenwicht zijn. Richtinggevend hiervoor zijn de Partiële streekplanherziening Rood voor rood en nieuwe landgoederen (2005) en de Aanvullende handreiking nieuwe landgoederen (2008).

Primair doel van nieuwe landgoederen is het bereiken van kwaliteitsverbetering. Dit kan door het realiseren van nieuwe natuur, bos, voorzieningen voor recreatief medegebruik en verbetering van landschappelijke kwaliteiten door private investering in ruil voor een unieke woonsituatie.

Voor het in alle gevallen bepalen van de precieze hoogte van de kwaliteitsprestaties bestaan geen sluitende methoden. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geeft een aantal aanbevelingen die daarbij kunnen helpen. Het is uiteindelijk de gemeente die bepaalt welke methodiek zij voor welke gevallen wil toepassen. Met de gemeente worden de vaste prestatieafspraken gemaakt.

Het plangebied ligt aan de rand van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) en is aangeduid als 'nieuwe natuur'. Landgoederen zijn binnen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur toegestaan. Dat geldt niet voor de bijbehorende bebouwing. Dit betekent dat herbegrenzing en compensatie van het onttrokken areaal noodzakelijk is (zie hierna).

PROVINCIALE ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

In de provinciale Omgevingsverordening (1 september 2009) is in artikel 2.1.6 aangegeven dat bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn. Tevens moet zijn aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

OMGEVINGSVERORDENING

In de planbeschrijving een overzicht opgenomen waaruit blijkt hoe aan de vereisten uit de Omgevingsvisie, Partiële streekplanherziening, Aanvullende handreiking, Provinciale Ecologische Hoofdstructuur en Omgevingsverordening wordt tegemoet gekomen. Hieruit blijkt dat er vanuit het provinciale beleid gezien geen belemmeringen zijn voor realisering van het landgoed.

CONCLUSIES

De provincie stelt verder een aantal voorwaarden aan het realiseren van bebouwing op nieuwe landgoederen. In tabel 2.1 is weergegeven welke dat zijn en hoe hieraan zal worden voldaan.

Tabel 2.1 Conclusies provinciaal beleid met betrekking tot het bestemmingsplan

Voorwaarden bebouwing nieuw landgoed	Uitwerking
Landhuis van allure met een woonbestemming.	Zie uitgangspunten eerste ontwerp architecten (volgend hoofdstuk) en positieve beoordeling door Welstandscommissie.
Heeft een inhoud van minimaal 1.000 m <sup>3</sup> .	Zie uitgangspunten eerste ontwerp architecten.
Heeft als hoofdfunctie wonen, gekoppeld aan werken aan huis.	Dit is het geval.
Aangezien het nieuwe rood binnen, maar wel aan de rand van de PEHS wordt gerealiseerd, zal herbegrenzing van de PEHS nodig zijn.	De plangebieden liggen aan de grens van de EHS. Voor de herbegrenzing van de PEHS is een voorstel gedaan in het Landschapsplan en inrichtingsplan van bureau Waardenburg.
De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn toegepast.	1. Een bestaande weg wordt gebruikt als toegangsweg. 2. Het huis wordt zo ontworpen dat het een geringe impact op het terrein zal hebben.
De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.	Zie de positieve beoordeling door de Welstandscommissie van het eerste ontwerp: ook het nieuwe ontwerp zal een interessante relatie aangaan met haar context en is dienend ten opzichte van haar landelijke omgeving.

## 2.2

### Gemeente

#### BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

De gemeente Hardenberg beschikt niet over een specifiek beleid voor landgoederen. Het belangrijkste beleidskader voor het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg (1989). Zoals aangegeven in de inleiding geldt op basis van dit vigerend plan een agrarische bestemming. De gewenste bouw van twee woningen is op grond van de geldende regels uitgesloten.

#### VISIENOTA BUITENGEBIED

Op dit moment werkt de gemeente aan een herziening van haar bestemmingsplannen voor het buitengebied. Het kader voor die herziening wordt gevormd door de Visienota Buitengebied (juli 2006). Deze nota legt een ruimtelijke visie neer voor het gehele buitengebied van de gemeente Hardenberg en dient tevens als toetsingsdocument voor bestemmingsplanherzieningen. De nota verwoordt drie hoofddoelen voor het buitengebied:

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

Een vertaling van deze thema's vindt plaats in een thematische benadering en een gebiedsgerichte benadering van het buitengebied. Als uitgangspunten hierbij gelden de landschapstypen en de visuele landschapkenmerken. Daarnaast speelt een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen een grote rol. De Visienota biedt ruimte voor nieuwe woningen in het buitengebied in het kader van 'rood voor groen', landgoederen en buitenplaatsen.

In de welstandsnota 'Gemeente Hardenberg, voor altijd mooi' (2002) wordt ingezet op het bevorderen van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. Met deze nota wil de gemeente indieners van plannen en ontwerpers inspireren en uitdagen tot het ontwikkelen van plannen die de ruimtelijke kwaliteit duurzaam ten goede komen. Daarnaast dient het als toetsingskader voor concrete bouwplannen. Het plangebied is in de welstandsnota ingedeeld bij het 'essen en kampenlandschap'. Voor dit landschapstype geldt: 'handhaven van de belangrijkste karakteristieken van dit ontginningslandschap: de onregelmatigheid, de diversiteit en de kleinschaligheid.' De welstandscommissie heeft inmiddels aangegeven dat het eerste ontwerp niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

In aanvulling op de welstandsnota is een afzonderlijk toetsingskader met beeldkwaliteitscriteria vastgesteld. De criteria zijn hieronder weergegeven.

De hoofdvorm en situering van het bouwwerk voegen zich in de directe omgeving. In het 'essen en kampenlandschap' zijn daarbij in ieder geval relevant:

- de structuur van de verkaveling;
- schaal en maat;
- richting en oriëntatie van de voorgevel;
- vorm van de kappen en de gevelbeëindiging.

Het hoofdgebouw kent een bijzondere architectuur welke zich uit in:

- eigentijdse uitstraling met allure;
- beton gecombineerd met glas;
- aardkleuren (geen primaire opvallende kleuren toegestaan).



# Planbeschrijving

# 3

## 3.1

### Huidige situatie

Het plangebied ligt ten oosten van Diffelen, tussen de noordoever van de Vecht en de Rheezerweg. Figuur 3.1 geeft de ligging en begrenzing van het landgoed aan. Het landgoed bestaat grotendeels uit een natuurontwikkelingsgebied (een recentelijk ingericht natuurgebied, een akker die momenteel is begroeid met Italiaans raaigras) en een klein deel van een es. Het terrein is ontsloten vanaf de Rheezerweg en vanaf een landbouwweg die aansluit op de Marsweg. Het landgoed beslaat een oppervlak van ruim 16 ha. Voor een nadere omschrijving van de huidige situatie en beoogde ontwikkeling wordt verwezen naar het Landschapsplan en inrichtingsplan nieuw landgoed Diffelen.



Figuur 3.1 ligging en begrenzing landgoed (gearceerd, de locatie van de woningen is in rood weergegeven)

Het plangebied bestaat op dit moment uit grasland en jonge opgaande beplanting. Zoals blijkt uit het Flora- en faunawetonderzoek (zie paragraaf 4.6) vertegenwoordigt het plangebied een lage ecologische waarde.

## 3.2

### Voorwaarden

Om een nieuw landgoed met daarop een woning te kunnen oprichten, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Hierna is weergegeven welke voorwaarden het betreft en hoe hieraan zal worden voldaan.

Het landgoed krijgt een oppervlakte van minimaal 10 ha.

- De oppervlakte bedraagt ruim 16 ha.

Op het landgoed komt een landhuis van allure met een woonbestemming.

- Het eerste ontwerp van de architecten heeft een positieve beoordeling door Welstandscommissie gekregen.

Het landhuis heeft een inhoud van minimaal 1.000 m<sup>3</sup>.

- Het ontwerp van de architecten zal hieraan voldoen, zoals ook het eerste ontwerp hieraan voldeed.

Het landhuis heeft als hoofdfunctie wonen, gekoppeld aan werken aan huis.

- Dit is het geval.

Er wordt op eigen kosten ten minste 3,0 ha nieuwe natuur gerealiseerd.

- Grond met agrarische bestemming (AE 1314 en 1316) wordt zonder subsidie aangekocht en ten dele (3,0 ha) op eigen kosten ingericht en omgezet in natuur.

Aangezien het nieuwe rood binnen, maar wel aan de rand van de PEHS wordt gerealiseerd, zal herbegrenzing van de PEHS nodig zijn.

- Voor de herbegrenzing van de PEHS wordt een voorstel gedaan in het landschapsplan van bureau Waardenburg. De gemeente Hardenberg heeft toegezegd zelf gronden te zullen zoeken voor deze herbegrenzing als dit voorstel om een of andere reden niet zou worden geaccepteerd.

Ten minste 90% van het terrein is openbaar toegankelijk.

- De deelgebieden AE 790, 793, 1261, 1307, 1315, 519, 789, 1311, 1231 en 1313: 11 ha 47 a 75 ca. zijn toegankelijk als struingebied. Hiermee is de toegankelijkheid veel groter dan gebruikelijk wanneer het gebied door een padenstelsel zou worden ontsloten.

Alle gronden van het landgoed die binnen de PEHS vallen, worden ingericht en beheerd volgens de doelstellingen uit het natuurgebiedsplan

- Hierover is overeenstemming bereikt met de provincie.

Het landgoed heeft als startsituatie minimaal 1 ha landbouwgrond, die per 1 januari 2005 nog niet onder natuurschoonwet was gerangschikt.

- Het landgoed zal omvatten: een deel van AE 794 (op dit moment landbouwgrond); AE 790, 793, 1261, 1307, 1315, 519, 789, 1311, 1231 en 1313 (tot de datum dat deze percelen werden aangekocht op 28 november 2008 landbouwgrond); AE 1314 en 1316 (op dit moment landbouwgrond). In totaal wordt ruim 16 ha landbouwgrond ingebracht die per 1 januari 2005 nog niet onder de natuurschoonwet was gerangschikt.

Aangetoond wordt dat er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwde gebied.

- Binnen het bestaande bebouwde gebied van de gemeente Hardenberg is geen ruimte voor een landgoed).

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn toegepast.

- Het landhuis zal aansluiten op bestaande wegen;
- Het landhuis zal zo ontworpen worden dat het een geringe impact op het terrein zal hebben.

De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

- Er wordt verwezen naar de positieve beoordeling door de Welstandscommissie van het eerste ontwerp. Ook de nieuwe ontwerpen zullen een interessante relatie aangaan met hun context en dienend t.o.v. hun landelijke omgeving zijn.

Er zijn sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor de uitbreiding.

- De eigenaren zullen op eigen kosten 3,0 ha landbouwgrond in natuur omzetten, dit sluit aan bij de eisen voor een nieuw landgoed.
- Het plan past bij de provinciale doelstelling om meer particulier beheerde natuur te realiseren.
- De eigenaren zullen door in het gebied te gaan wonen toezicht kunnen houden op het op correcte wijze gebruik maken van het struingebied.
- De eigenaren zullen investeringen doen in de landschappelijke inpassing van de woning.

Er moet zijn aangetoond dat verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden worden gecompenseerd door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Dat er voldoende wordt gecompenseerd, moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing.

- Er zal een houtwal worden hersteld op een plek waar die volgens historische kaarten vroeger is geweest.
- Door beter toezicht wordt de huidige veelvuldig plaatsvindende vuilstort, illegale jacht en niet toegestane recreatievormen sterk ingeperkt.
- Door beter toezicht zullen beschermde diersoorten meer kans krijgen met name weidevogels en amfibieën zoals de knoflookpad.

De nieuwe ontwikkelingen strekken mede tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van gebieden behorend tot de gebiedscategorie nieuwe, nog niet gerealiseerde natuur.

- In de nieuwe situatie wordt 3,0 ha nieuwe, nog niet gerealiseerde natuur die nu landbouwgrond is, blijvend omgezet in natuur.
- Er ontstaat een aaneengesloten natuurgebied waarbij de gradiënten hoog-laag/droog-nat integraal kunnen worden beheerd.

Er zullen regels worden gesteld ter bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.

- Deze regels zal de provincie stellen in het Natuurgebiedsplan en Natuurbeheerplannen. De initiatiefnemers zullen zich hieraan binden.

Er is sprake van behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden.

- Het voorstel resulteert na de herbegrenzing van de PEHS, die nodig is om ruimte te maken voor het landhuis, in een groter oppervlak PEHS dan nu het geval is.
- Door het voorstel wordt de samenhang van de betrokken gebieden versterkt.
- Door het voorstel wordt ook de kwaliteit van het betrokken gebied versterkt. Nu wordt in het gebied door gebrek aan toezicht illegaal gejaagd, gestroopt met lijmstokken, en met quads en andere motorvoertuigen gereden. Vogels worden verstoord door loslopende honden, afval wordt achtergelaten et cetera.

### 3.3

#### **Toekomstige situatie**

LANDSCHAPS-  
INRICHTINGSPLAN

Voor het gebied is een landschapsinrichtingsplan opgesteld (Landschapsplan en inrichtingsplan landgoed Diffelen, Bureau Waardenburg, rapportnr. 10-178 d.d. 15 november 2010). In dit inrichtingsplan wordt uitgebreid ingegaan op het gebied, het beleid en de keuzes die zijn gemaakt bij het inrichten van het landgoed en de motivering ervan. De inrichtingskaart die bij dit landschapsinrichtingsplan hoort, is hierna weergegeven.

Het landgoed heeft een oppervlakte van ruim 16 ha. Het noordwestelijke deel van het landgoed is gelegen op een es, naar het oosten loopt het gebied af naar het beekdal van de Overijsselse Vecht. Bij het inrichten van het plangebied hebben de natuurontwikkeling en de historische situatie als uitgangspunten gediend.

Op een aantal belangrijke punten uit het inrichtingsplan wordt hierna ingegaan. Voor meer gedetailleerde gegevens wordt verwezen naar het landschapsinrichtingsplan.

NATUURONTWIKKELINGS-  
GEBIED

Voor het natuurontwikkelingsgebied is een beheeradvies opgesteld (Inberg, 2009). Met de resultaten hiervan wordt het beheer voor de komende tijd vastgesteld. Met het hierin geschetste beheer kan de ecologische kwaliteit van het gebied een grote impuls krijgen.

HOUTWAL

Een waardevolle toevoeging in het terrein is het vergroten van de lengte zoommantelvegetaties. Deze komen van nature langs bosranden voor. In het inrichtingsplan is een houtwal opgenomen langs een gedeelte van de es.



Van de akker met Italiaans raaigras aan de oostkant van het landgoed zal 3,0 ha worden omgezet in natuur en toegevoegd aan de Ecologische Hoofdstructuur. Dit zal worden omgevormd tot een vorm van extensief grasland.

AKKER

De belangrijkste huidige kwaliteit is de nog duidelijk aanwezige oude structuur van het rivierenlandschap en het essenlandschap: het laaggelegen rivierdal, de nog duidelijk aanwezige bol liggende es en het bosgedeelte op het dekzand. De kwaliteit is recentelijk versterkt door de natuurontwikkeling, waardoor een oude nevengeul weer grotendeels is gaan meestromen en waardoor de gronden langs de rivier meer onder invloed van die rivier zijn komen te staan. Door de verlaging van het maaiveld en de verhoging van de waterstand zal het natuurontwikkelingsgebied vaker overstromen. Ook het hoogteverschil tussen de es en het natuurontwikkelingsgebied is vergroot.

HET LANDSCHAP

Het grootste gedeelte van het landgoed blijft net als nu bestaan uit grasland. Waar op dit moment intensief beheerd grasland ligt, wordt dat door gewijzigd beheer omgezet in een extensief beheerd en soortenrijk grasland. Door verschillen in groeiomstandigheden en beheer ontstaat er een gevarieerd beeld van verschillende grasvegetaties.

GRASLAND

Op het landgoed zal in het noordwesten een landhuis worden gebouwd. De woning is ontsloten via de huidige toegangsweg van het landgoed langs het bosperceel van Staatsbosbeheer.

HET LANDHUIS

Uitgangspunt voor het landhuis is, dat het een huis 'in' het landschap moet zijn, dat door zijn architectonische kwaliteit een verrijking is van het landschap. De bebouwing wordt dus niet omringd door een tuin. In het landschapsinrichtingsplan zijn de situering, vormgeving en uitstraling van de woning uitvoerig beschreven. De woning wordt duurzaam gebouwd. De energie wordt zoveel mogelijk ter plaatse opgewekt. Nabij het plangebied ligt een gescheiden rioolstelsel. In principe zou het landhuis hierop kunnen worden aangesloten. Echter, de voorkeur gaat ernaar uit het landhuis aan te sluiten op een helofytenfilter, om de meest duurzame vorm van afvoer met de best beschikbare techniek en de grootste vernatting van het gebied te realiseren.

De architectonische kwaliteit maakt het huis een monument van de toekomst.

Het landhuis ligt aan de rand van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Bouwen in de PEHS is in principe niet toegestaan. Onder voorwaarden kan de begrenzing van de PEHS worden aangepast. De gemeente Hardenberg heeft zich bereid verklaard hieraan haar medewerking te verlenen. Het oppervlak PEHS dat verloren gaat door de bouw van de woning, wordt gecompenseerd door het toevoegen van een aantal stroken op het landgoed die buiten de PEHS liggen. Dit is de 'weg' langs de Vecht en de tracés van de twee voormalige waterleidingen, die bij de natuurontwikkeling zijn verlegd.

Het landhuis krijgt een oppervlak van maximaal 400 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m.











TOEGANKELIJKHEID

Op het landgoed worden geen nieuwe wegen of paden aangelegd. Het bestaande natuurontwikkelingsgebied is en blijft vrij toegankelijk als 'struingebied'. Dit gaat een stuk verder dan de geëiste 90% toegankelijkheid via een padenstelsel. De vrije toegankelijkheid heeft ook nadelen. Doordat in de huidige situatie weinig tot geen toezicht kan worden gehouden, treden er excessen op als stroperij, gemotoriseerd door het gebied crossen en het storten van afval. Bewoning van het terrein, waardoor er meer permanent mensen aanwezig zijn, heeft hierop een positief effect.



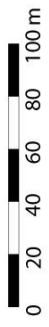
### Landschapplan en inrichtingsplan nieuw landgoed Diffelen

#### Legenda

- |   |                                 |   |                                  |
|---|---------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Gebiedsgrens                    |  | Bomen en struweel                |
|  | Erf met bouwvlak en toegangspad |  | Water                            |
|  | Grasland (van droog naar nat)   |  | Houtwal                          |
|  | Extensief agrarisch gebruik     |  | Overstapje (geel: toekomstpctie) |
|  | Ruigte                          |  | Bestaande waterloop (met duiker) |



Schaal 1:2.000





# Toets aan wet - en regelgeving

# 4

## 4.1

### **Wegverkeerslawaa**

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 250 m (gerekend uit de wegas). Indien er geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone wordt geprojecteerd, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. De Rheezerweg is van belang in het kader van de Wet geluidhinder. Deze weg kent ter plaatse van het plangebied een snelheidslimiet van 60 km/uur. De woning ligt binnen de zone van de Rheezerweg (circa 90 m). Ten behoeve van deze woning dient derhalve akoestisch onderzoek te worden verricht.

WET GELUIDHINDER

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).

NORMEN

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). In 'buitenstedelijk' gebied kan een hogere waarde tot maximaal 53 dB worden vastgesteld.

Van de Rheezerweg zijn ter hoogte van het plangebied geen verkeersintensiteiten beschikbaar. Met behulp van Standaard Rekenmethode I is daarom berekend bij welke verkeersintensiteit de geluidsbelasting van 48 dB aan de gevel wordt overschreden. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. Daarnaast zijn de berekeningen uitgevoerd onder zogenaamde vrijeveldcondities. Dat wil zeggen dat er geen rekening is gehouden met de afscherpende werking van eventueel tussengelegen objecten.

VERKEERSINTENSITEITEN  
EN BEREKENINGEN

Bij een verkeersintensiteit van meer dan 12.000 mvt/etmaal wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Gelet op de functie van Rheezerweg (ontsluiting van aanliggende agrarische percelen) en de bekende verkeersintensiteiten op de omliggende wegen, ligt het niet in de lijn der ver-

CONCLUSIE

wachting dat binnen de looptijd van dit plan de verkeersintensiteit op dit deel van de Rheezerweg toeneemt tot meer dan 12.000 mvt/etmaal. In de zin van de Wet geluidhinder is derhalve geen sprake van geluidhinder vanwege deze weg. Het rekenblad is opgenomen in de bijlagen.

## 4.2

### Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

INTERIM-PERIODE

Enerzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Tijdens deze interim-periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden.

Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 0,4 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu en Natuurplanbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub> met circa 0,4 tot 0,6 µg/m<sup>3</sup> per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of het niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van één woning. De CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) maakt duidelijk dat een woning (landelijk wonen) 8,2 ritten genereert. Dit betekent dat realisatie van de geplande woningbouw leidt tot een toename van ruim 8 mvt/etmaal. Aangezien de vorengenoemde grens van 1% (toename van 0,4 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) pas bij een toename van meer dan 700 mvt/etmaal wordt overschreden, is onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

AFWEGING

#### 4.3

### **Wet milieubeheer**

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen waarvoor een afstandszone geldt ten opzichte van hindergevoelige objecten. Aan de Rheezerweg is een aantal agrarische bedrijven gelegen. Aangezien de afstand meer dan 200 m bedraagt, kan worden geconcludeerd dat de woningbouw binnen het plangebied geen beperking vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijvigheid.

#### 4.4

### **Externe veiligheid**

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Welke inrichtingen onder de werking van het besluit vallen, blijkt uit artikel 2, lid 1. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen (bron: Risicokaart Overijssel). De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting betreft een bovengrondse propaantank (Rheezerweg 123) die op circa 350 m van het plangebied is gelegen.

INRICHTINGEN

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar risico, kan gebruik worden gemaakt van de gegevens uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt dat binnen de provincie geen wegvakken voorkomen waar het risico de normen overschrijdt. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar risico.

VERVOER

#### 4.5

### **Water**

De toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te bevatten. In die paragraaf moet worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie



heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: "het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten". Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Water heeft daarmee een vaste plaats gekregen als sturende factor bij de ruimtelijke inrichting. In de Wet ruimtelijke ordening en de Waterwet, die in 2008 respectievelijk 2009 van kracht werden, is de positie van de watertoets nog versterkt.

#### EUROPEES EN NATIONAAL BELEID

Het kader voor de watertoets is het beleid in onder andere de Vierde Nota Waterhuishouding, het Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water en de Nota Ruimte van het Rijk.

In het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Gedoeld wordt op onder andere klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing.

#### UITGANGSPUNTEN WATER- SCHAP VELT EN VECHT

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Velt en Vecht. Een belangrijk actueel beleidsdocument van dit waterschap is het Waterbeheerplan 2010-2015. Mede vanuit dit plan heeft het waterschap een aantal uitgangspunten voor het plangebied aangeleverd.

Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. Water dient zoveel mogelijk binnen een plangebied te worden vastgehouden en relatief schoon water dient ook schoon te blijven. Een toename van het verharde oppervlak met meer dan 1.500 m<sup>2</sup> moet worden gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, dient zoveel mogelijk te worden vastgehouden of geborgen en eventueel te worden hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Het plangebied is als geheel aangemerkt als kwetsbaar water. Voor gebieden met deze aanduiding is het beleid nadrukkelijk gericht op het verbeteren van de kwaliteit van het water. Onderdelen van dit beleid zijn:

- waar mogelijk worden brede oeverzones ingericht;
- nieuwe lozingen op het oppervlaktewater worden alleen toegestaan als de technieken achter deze lozingen meer zijn dan de best beschikbare technieken;
- bestaande lozingen op het oppervlaktewater worden gesaneerd;
- binnen het rioleringsbeleid wordt het waterkwaliteitsspoor gerealiseerd.

Zeer nabij het plangebied is het project Uilenkamp aankoppeling meander van de Vecht door het waterschap uitgevoerd. Vroeger was de Uilenkamp een meander van de Overijsselse Vecht. Met het oog op een snellere doorstroom werd deze bocht echter uit de rivier gehaald. Het waterschap heeft de oude meander in ere hersteld als hoofdstroom van de Vecht. Met als resultaat: een rijker planten- en dierenleven. De meander zorgt ook voor een vertragende afvoer



zodat meer water kan worden geborgen. Dit heeft weer positieve gevolgen voor de veiligheid.

In het plangebied komt oppervlaktewater voor in de vorm van een aantal bij de inrichting van de meander nieuw gegraven waterlopen. Deze waterlopen monden uit in de Vecht. Deze situatie wordt gehandhaafd.

OPPERVLAKTEWATER

Het plangebied ligt voor het merendeel buiten de regionale waterkering en in het winterbed van de Vecht. Het landhuis is gelegen binnen de waterkering. Volgens de hoogtekkaart varieert de hoogte van het maaiveld van het plangebied overwegend tussen circa 6,2 m en 7,9 m + N.A.P. Het landhuis is gelegen op de hoger gelegen gronden.

VEILIGHEID

Het zomer- en het winterpeil bedragen respectievelijk 5,9 m en 5,6 m + N.A.P. Door de hoge waterstand ten opzichte van het maaiveld zijn de laag gelegen gronden nat. Vanwege de ligging in het winterbed staan deze gronden al onder directe invloed van de Vecht.

GRONDWATER

Het verschil tussen het maaiveld en de hoogte van de verschillende peilen levert op basis van ervaring in een aangelegen perceel voldoende drooglegging voor het landhuis op om ook met kelder te kunnen bouwen.

Het plan voorziet in een toename van het verhard oppervlak met maximaal circa 450 m<sup>2</sup>. Compensatie in de vorm van extra waterberging is geen verplichting. Het hemelwater zal in het plangebied infiltreren, eventueel via een helofytenfilter. Zie ook de paragraaf over riolering.

TOENAME VERHARD OP-  
PERVLAK EN INFILTRATIE  
HEMELWATER

Voor de ontsluiting van het landhuis wordt gebruikgemaakt van de bestaande infrastructuur. Aan het afstromend hemelwater moeten kwaliteitseisen worden gesteld. Dit betekent dat geen bouwmaterialen op het perceel zullen worden gebruikt die het water verontreinigen.

Nabij het plangebied ligt een gescheiden stelsel. Het landhuis zal echter bij voorkeur worden aangesloten op een helofytenfilter, om de meest duurzame vorm van afvoer met de best beschikbare techniek en de grootste vernatting van het gebied te realiseren.

RIOLERING

Het plan is op 26 december 2011 voorgelegd aan het Waterschap Velt en Vecht door middel van de watertoets online. Het waterschap heeft op 23 mei 2012 gereageerd. De reactie van het waterschap is in deze paragraaf verwerkt. Het Waterschap Velt en Vecht heeft een positief wateradvies gegeven, op voorwaarde dat haar opmerkingen in het plan worden verwerkt.

WATERADVIES

## **4.6**

### **Bodem**

Door Sigma Bouw bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, Verkennend milieukundig bodemonderzoek Rheezerweg nabij nr. 82, perceel AE 794, te Diffelen, rapportnummer 10-M5438 d.d. 12 november 2010. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn hierna weergegeven. Het rapport is als bijlage toegevoegd.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

#### **Grond**

##### **Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)**

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 tot en met 8) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

##### **Ondergrond (0.6-2.0 m-mv)**

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1 en 2) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

#### **Grondwater**

##### **Peilbuis 1 (2.6-3.6 m-mv)**

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte naftaleen (vluchtige aromaten) ten opzichte van de streefwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte naftaleen (vluchtige aromaten) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 geeft geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

#### **Toetsing hypothese**

Op basis van de vooraf in paragraaf 2.4 gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieukundig onverdacht aangemerkt.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verontreinigingen ten opzichte van de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen aanleiding bestaat tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese 'onverdacht' dient formeel te worden verworpen. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er lichte beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

De vooraf gehanteerde hypothese is, gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten, echter voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, naar onze mening, geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde nieuwbouw van een woning op de onderzoekslocatie.

#### **Afwijkingen in de werkzaamheden**

Er hebben bij de uitvoering van veldwerkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden ten opzichte van de geldende protocollen BRL SIKB 2001 en 2002.

Er hebben bij de uitvoering van analysewerkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden ten opzichte van de geldende protocollen AS3000 en/of overige geldende analysemethoden.

#### **Aanbevelingen**

Indien op de locatie, als gevolg van grondverzet, grond vrijkomt dienen de toepassingsmogelijkheden te worden vastgesteld aan de hand van het Besluit Bodemkwaliteit (besluit november 2007).

Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd, zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties.

Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitel over geven.

De slotconclusie is dat het bodemonderzoek geen bezwaren oplevert voor het bestemmingsplan.

SLOTCONCLUSIE

### **4.7**

#### **Ecologie**

In de Flora- en faunawet wordt gesteld dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij ruimtelijke ingrepen is het daarom verplicht de effecten op flora en fauna te onderzoeken.

Door Bureau Waardenburg is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het betreffende onderzoeksrapport, Natuurtoets Landgoed bij Duffelen (november 2010), is separaat raadpleegbaar bij de gemeente. Geconcludeerd is dat bij de bouw van de woning rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van in

gebruik zijnde vogelnesten (die niet jaarrond zijn beschermd). Het plan leidt naar verwachting niet tot nadelige effecten voor dier- of plantensoorten. Van aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur op landschapsniveau is eveneens geen sprake. Er treedt een areaalverlies van 1.500 m<sup>2</sup> op, maar dit is niet van significante invloed op aanwezige waarden. Het onderzoeksrapport doet ook aanbevelingen om de effecten van de woningbouw te mitigeren (door voorafgaand of tijdens het grondwerk rekening te houden met de aanwezigheid van broedvogels en de aanleg van een houtwal) en compenseren (door toevoeging van 3.500 m<sup>2</sup> aan het EHS-areaal).

Naar verwachting zal ter plaatse van het landhuis de aanwijzing EHS op termijn komen te vervallen.

#### **4.8**

### **Archeologie**

Archeologische waarden dienen op grond van de (herziene) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Het Oversticht is om advies gevraagd. Op 20 oktober 2010 heeft Het Oversticht aangegeven dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is (zie bijlagen).

Opmerking: Het Oversticht heeft in de bijlage twee deellocaties benoemd: locatie 1 en locatie 2. In het hierna beschreven archeologisch onderzoek zijn deze twee locaties omgewisseld.

Er is archeologisch onderzoek verricht door MUG Ingenieursbureau b.v., Archeologisch bureau- en booronderzoek Landgoed Uilenkamp te Diffelen, gemeente Hardenberg (OV), rapportnummer 2010-145 d.d. 23 december 2010. Het rapport is separaat raadpleegbaar bij de gemeente. Dit onderzoek heeft betrekking op twee locaties in het plangebied, omdat op deze locaties ten tijde van het onderzoek sprake was van het voornemen van een bouwplan. Inmiddels is alleen voor locatie 1 in het voorliggend bestemmingsplan het realiseren van bebouwing mogelijk. Omdat locatie 2 deel uitmaakt van het plangebied, zijn de conclusie en aanbeveling van het gehele onderzoek hierna weergegeven.

### **Conclusie**

#### **Locatie 1**

Uit het booronderzoek blijkt dat op deze locatie de bodem bestaat uit een bouwvoor die via een vergraven bodemlaag overgaat in het onderliggende dekzand. De bodemopbouw is hier niet meer intact.

De vragen uit de inleiding kunnen voor locatie 1 als volgt beantwoord worden:

Vraag 1: Is de bodemopbouw intact en hoe ziet die eruit? De bodemopbouw bestaat uit een bouwvoor die via een vergraven restant van het esdek overgaat in dekzand. De bodemopbouw is niet meer intact.

Vraag 2: Zijn er archeologische indicatoren aanwezig en zo ja, wat is de aard, datering en horizontale en verticale spreiding hiervan? In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen.

Vraag 3: Komt het verwachtingsmodel overeen met de veldgegevens? Het verwachtingsmodel gaat uit van een goede trefkans op archeologische resten bij een intacte bodemopbouw. Uit het booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw niet meer intact is.

## **Locatie 2**

Op deze locatie is de bodemopbouw beïnvloed door de rivier de Vecht. Op een ondergrond van dekzand ligt een laag zandige leem, vermoedelijk een afzetting de Vecht. Op deze kleilaag is zand afgezet, dan wel ingewaaid, waarvan in de top bodemvorming heeft plaatsgevonden. Aan de basis van dit zandpakket heeft roestneerslag plaatsgevonden, omdat de grondwaterstroming hier op de kleilaag stagneert. In de bouwvoor zijn in alle boringen brokkenklei aanwezig die er op wijzen dat er pogingen zijn gedaan de leemlaag in de ondergrond te doorbreken om zo de waterhuishouding te verbeteren. Voor dit deelgebied geldt dat de bodemopbouw dus niet meer intact is.

De vragen uit de inleiding kunnen voor locatie 2 als volgt beantwoord worden:

Vraag 1: Is de bodemopbouw intact en hoe ziet die eruit?

De bodemopbouw bestaat uit een bouwvoor met leembrokken die via een roesthoudende zandlaag overgaat in een dunne laag sterk zandige klei waaronder het dekzand ligt. De kleibrokken in de bouwvoor wijzen er op dat de bodem tot in de kleilaag geroerd is. Ze is dus niet meer intact.

Vraag 2: Zijn er archeologische indicatoren aanwezig en zo ja, wat is de aard, datering en horizontale en verticale spreiding hiervan? In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen.

Vraag 3: Komt het verwachtingsmodel overeen met de veldgegevens? Het verwachtingsmodel gaat uit van een goede trefkans op archeologische resten bij een intacte bodemopbouw. Uit het booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw niet meer intact is.

## **Aanbeveling**

Gezien de aanwezigheid van een verstoorde bodemopbouw op beide locaties wordt voor beide locaties aanbevolen het terrein vrij te geven. Mocht men tijdens de uitvoering van het veldwerk onverhoopt alsnog op archeologische resten stuiten, dan dient de bevoegde overheid, de gemeente Hardenberg, hiervan meteen op de hoogte gebracht te worden.”

De slotconclusie is dat het onderdeel archeologie geen bezwaren oplevert voor het bestemmingsplan.

SLOTCONCLUSIE



# Juridische vormgeving

# 5

## 5.1

### Inleiding

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) toegepast. Met deze Standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Per 1 oktober 2010 zijn onder andere de bouwvergunning, aanlegvergunning, sloopvergunning en binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel geworden van de omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe begrippen uit de Wabo gehanteerd.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge verbeelding van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

## **5.2**

### **Opzet van de regels**

#### **Planvorm**

Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van de gemeente Hardenberg. In dit plan wordt aangesloten bij de inmiddels opgestelde conceptregels. Voor wat betreft de omvang van de woning is afgeweken van het conceptbestemmingsplan Buitengebied, in die zin dat een maximale oppervlakte in de verbeelding is opgenomen.

#### **Opzet van de regels**

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken, een en ander conform SVBP.

In hoofdstuk 1 staat een uitleg van de begrippen die in het plan zijn gebruikt en van de wijze van meten.

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen geregeld. Dit bestemmingsplan bevat de bestemmingen Natuur - Essen- en hoevenlandschap en Wonen - Essen- en hoevenlandschap.

In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen die voor het hele plangebied gelden. Dit betreft de anti-dubbeltelbepaling, de algemene gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels. Het overgangsrecht en de slotregel staan in hoofdstuk 4.

#### **Bestemmingsregels**

##### **Natuur - Essen- en hoevenlandschap**

Het landgoed heeft de bestemming Natuur- Essen- en hoevenlandschap gekregen. Binnen deze bestemming dienen de ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals stijland, onverharde wegen, onregelmatige verkaveling te worden behouden dan wel ontwikkeld. Gebouwen zijn slechts na afwijking van het plan middels omgevingsvergunning toegestaan, onder de in de regels gestelde voorwaarden.

##### **Wonen - Essen- en hoevenlandschap**

Het perceel met daarop de nieuwe woning en het bijgebouw heeft de bestemming Wonen - Essen- en hoevenlandschap gekregen. De toevoeging heeft betrekking op de landschappelijke gebiedsindeling. Naast het wonen is een aantal in de bestemmingsomschrijving genoemde niet-agrarische nevenactiviteiten mogelijk.

In de verbeelding en in de regels is aangegeven hoeveel vierkante meter er maximaal binnen het bestemmingsvlak mag worden gebouwd. Binnen het plangebied is ook ruimte voor tuinen en erven.

##### **Agrarisch - Essen- en hoevenlandschap**

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor cultuurgrond. Eveneens zijn deze gronden bestemd voor het behoud van de aanwezige natuur en



landschapswaarden. Er is een omgevingsvergunningverplichting opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ter bescherming van deze waarden. Binnen de bestemming is het uitsluitend toegestaan schuilgelegenheden, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en andere bouwwerken, zoals erf- of perceelsafscheidingen en tuinmeubilair te bouwen.

### **5.3**

#### **Handhaving**

De gemeentelijke overheid is verantwoordelijk voor de handhaving van het bestemmingsplan. Het doel is om situaties die in strijd zijn met de regels tegen te gaan. Handhaving omvat verschillende activiteiten. Zo zullen controle en toezicht moeten plaatsvinden om te constateren of overtredingen bestaan. Vervolgens zal in veel gevallen worden getracht met overleg een einde te maken aan de overtreding. Als dit niet lukt, zullen specifieke handhavingsmiddelen worden toegepast, zoals bestuursdwang.



# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De kosten voor de uitvoering van dit bestemmingsplan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Dit geldt ook voor eventuele planschadekosten. Hiervoor is een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers getekend.



# Inspraak en overleg 7

De resultaten van de inspraak en het overleg (ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk worden verwerkt.