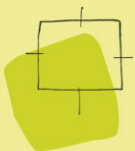


**Bestemmingsplan Buitengebied  
Hardenberg, Markeweg 4 Brucht**



V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**Bestemmingsplan Buitengebied  
Hardenberg, Markeweg 4 Brucht**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting en bijlagen  
Regels  
Verbeelding

17 april 2012  
Projectnummer 115.78.50.00.00

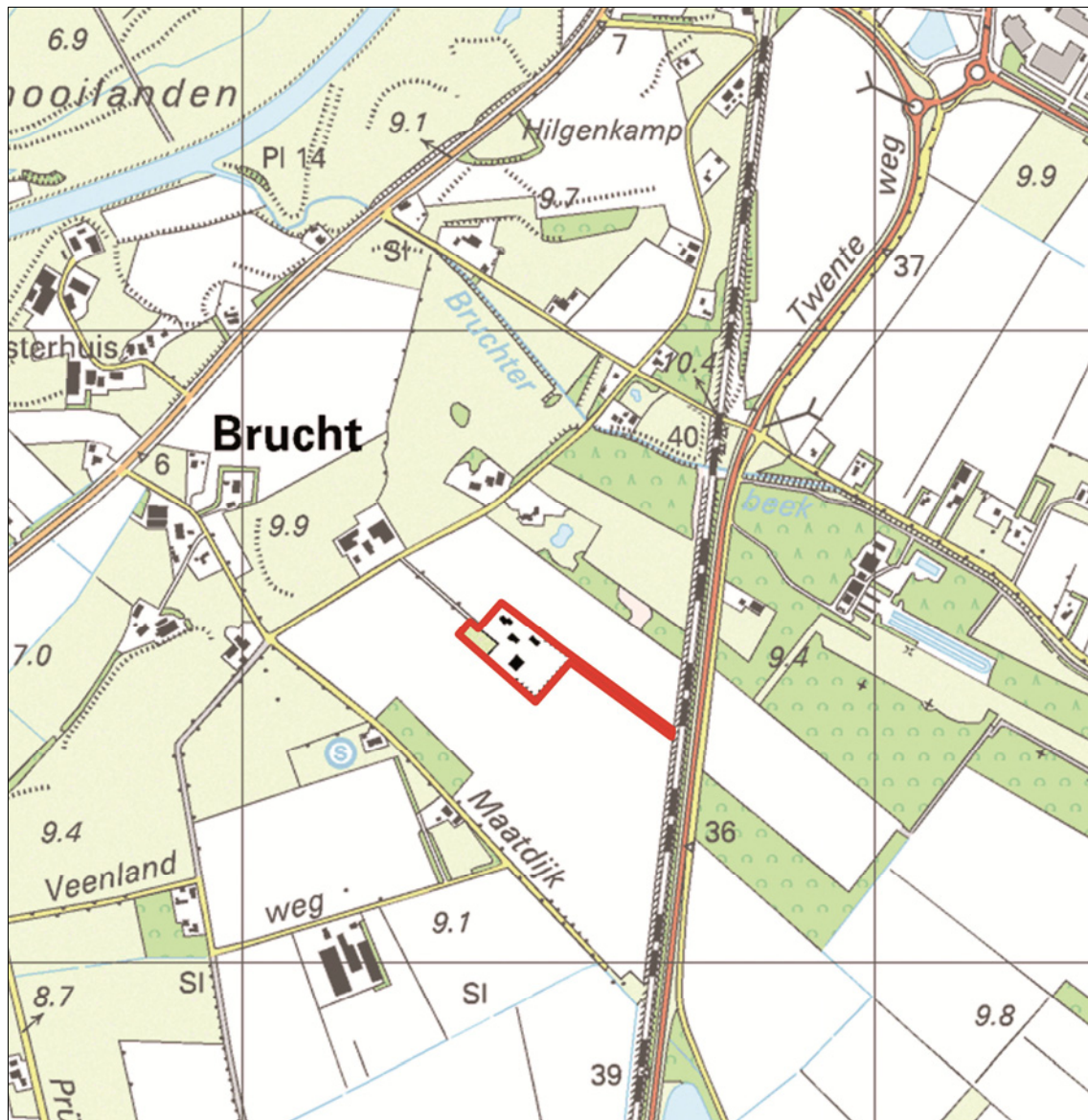
|                           | DATUM | NUMMER |
|---------------------------|-------|--------|
| ONTWERP TER VISIE:        |       |        |
| VASTSTELLINGSBESLUIT:     |       |        |
| UITSPRAAK RAAD VAN STATE: |       |        |
| ONHERROEPELIJK:           |       |        |
|                           |       |        |



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>Huidige situatie</b>                      | <b>11</b> |
| 2.1      | Ligging en ontsluiting                       | 11        |
| 2.2      | Het plangebied                               | 11        |
| 2.3      | Landschap                                    | 12        |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                          | <b>15</b> |
| 3.1      | Provinciaal beleid                           | 15        |
| 3.2      | Gemeentelijk beleid                          | 16        |
| <b>4</b> | <b>Planbeschrijving</b>                      | <b>19</b> |
| 4.1      | Algemeen                                     | 19        |
| 4.2      | Erfinrichtings- en inpassingsplan            | 19        |
| <b>5</b> | <b>Potentiële belemmeringen</b>              | <b>29</b> |
| 5.1      | Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem   | 29        |
| 5.2      | Archeologie                                  | 29        |
| 5.3      | Waterbeheer                                  | 30        |
| 5.4      | Luchtkwaliteit                               | 32        |
| 5.5      | Geluid van wegverkeer                        | 32        |
| 5.6      | Milieu- en geurzoning                        | 33        |
| 5.7      | Externe veiligheid                           | 34        |
| 5.8      | Flora en fauna                               | 34        |
| <b>6</b> | <b>Juridische vormgeving</b>                 | <b>39</b> |
| 6.1      | Algemeen                                     | 39        |
| 6.2      | Bestemmingen                                 | 40        |
| 6.3      | Afstemming op andere wetten en verordeningen | 40        |
| <b>7</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>           | <b>43</b> |
| <b>8</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>      | <b>45</b> |



# Inleiding



In het buitengebied van Hardenberg, in de omgeving van de buurtschap Brucht is een transportbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is ontstaan uit een varkenshouderij, maar heeft zich daarna ontwikkeld tot een transportbedrijf, gespecialiseerd in de varkenshandel. Op het bedrijf zelf komen geen varkens, deze worden elders afgehaald en afgeleverd. Wel worden vrachtwagens gestald op het bedrijfsperceel.

Op het perceel is het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg (vastgesteld op 26 april 1989 en goedgekeurd op 12 december 1989) van kracht. In dit plan heeft het perceel een agrarische bestemming. De functie van transportbedrijf, die er zich heeft ontwikkeld, heeft de gemeente in het verleden niet willen legaliseren, omdat zich destijds een waterwingebied in de directe omgeving bevond. In dit gebied werden beperkingen opgelegd aan het grondgebruik in verband met mogelijke verontreiniging van het grondwater.

Het bedrijf heeft nu het plan opgevat de bebouwing op het perceel aan te passen. Ondanks de stelregel dat een transportbedrijf thuishoort op een bedrijventerrein in plaats van in landelijk gebied, is de gemeente bereid daarvoor vergunning te geven, aangezien het een historisch gegroeide situatie betreft en de waterwinning inmiddels is opgeheven. De bestemming van het perceel dient dan uiteraard wel te worden herzien. Het resultaat van deze herziening is het voorliggende bestemmingsplan.

Naast een aanpassing van de bestemming heeft de gemeente nog twee bijkomende voorwaarden aan het bedrijf opgelegd:

- de inrichting van het perceel dient op een goede en zorgvuldige wijze in het landschap te worden ingepast;
- via een geluidsonderzoek dient te worden aangetoond dat omwonenden geen onaanvaardbare hinder ondervinden van het vrachtverkeer en ander verkeer dat het bedrijf oproept.

Beide voorwaarden zijn bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan meegenomen en komen in de toelichting op het plan aan de orde.

In het vervolg van deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie op en rond het bedrijfsperceel beschreven. In hoofdstuk 3 komt het bestaande beleid van de provincie en de gemeente aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de bouwplannen en de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel toegelicht.

LEESWIJZER

Bij het plan moet rekening worden gehouden met allerlei wet- en regelgeving die mogelijk belemmerend kan werken. Voornamelijk betreft dit milieuaspecten. Hoofdstuk 5 is hieraan gewijd. In hoofdstuk 6 wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan toegelicht.

In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Afsluitend wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

# Huidige situatie

# 2

## 2.1

### Ligging en ontsluiting

Het perceel van het transportbedrijf ligt in het buitengebied van Hardenberg, bij de buurtschap Brucht. Het wordt omgeven door open landerijen. Het perceel is aangesloten op de Markeweg via een eigen weg.

De Markeweg heeft een lokale erfontsluitingsfunctie en takt niet direct aan op wegen van hogere orde. Daarvoor moet eerst in noordelijke richting naar de Hardenbergerweg worden gereden, die aansluiting geeft op de N343 (Twenteweg) en de N36.

Circa 200 m ten oosten van het bedrijfsperceel liggen - parallel aan elkaar - de spoorweg Zwolle-Hardenberg en de Twenteweg.



Luchtopname van het bedrijfsperceel (Google Earth)

## 2.2

### Het plangebied

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1,25 ha. Het grootste deel hiervan bestaat uit verhard bedrijfsterrein, met daarop een garagegebouw van ruim 330 m<sup>2</sup> en een kantoor in de vorm van een boerderij (175 m<sup>2</sup>). Het bui-

tenterrein biedt volop ruimte voor de stalling van vrachtwagens en andere voertuigen.

Het westelijke deel van het plangebied bestaat uit de bebouwing en de tuin van de bij het bedrijf behorende woning.

Daarnaast behoort een nog onbebouwd stukje weiland tot het plangebied. Dit ligt eveneens aan de westzijde, aan de overzijde van de toegangsweg.



Vogelvluchtopname van het bedrijfsperceel

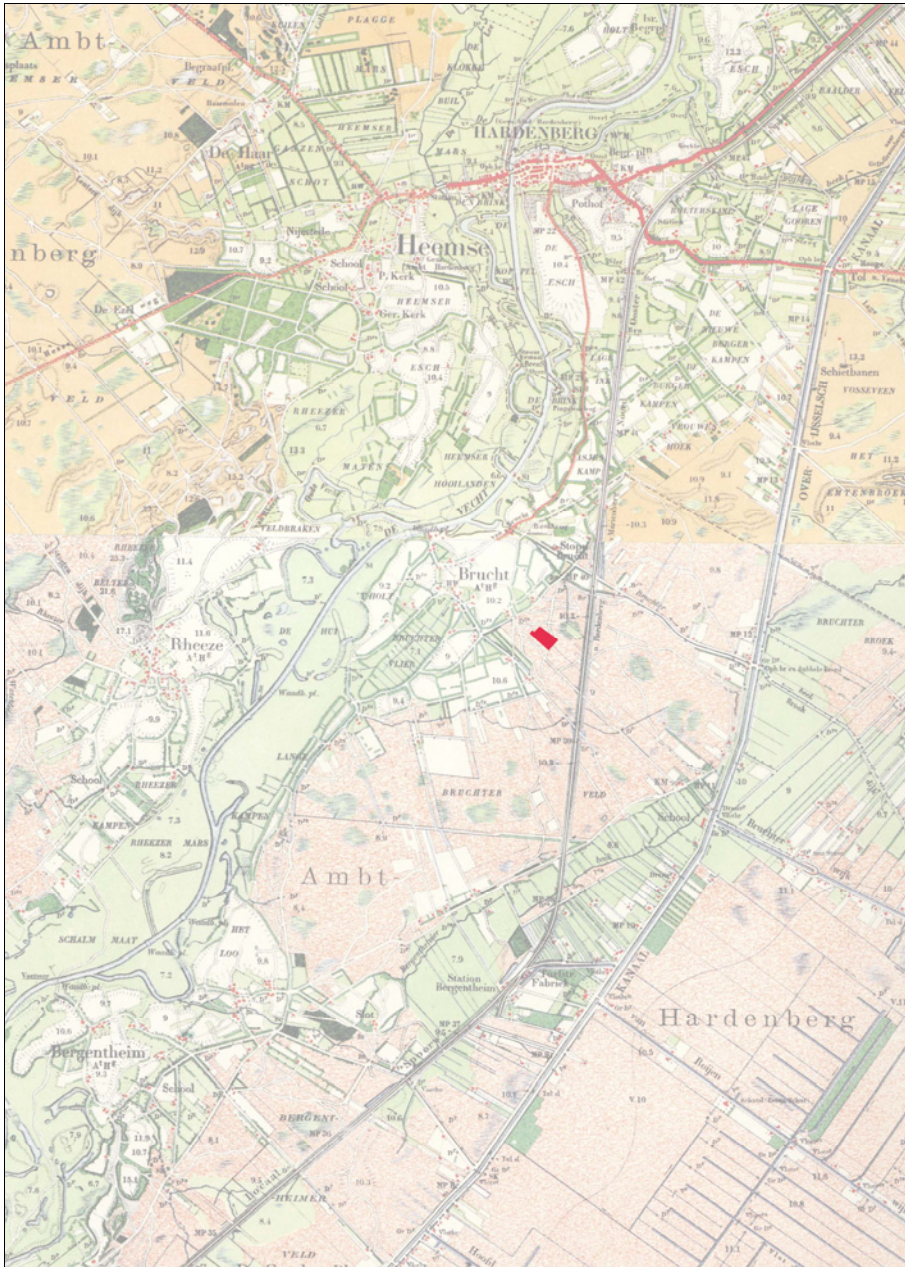
Het perceel wordt grotendeels omgeven door een aarden wal die met opgaand groen is beplant. Daaromheen ligt een watergang van het Waterschap Velt en Vecht. Aan de westzijde van het terrein ontbreekt de aarden wal, maar ook daar is langs de perceelgrens opgaand groen aanwezig, waaronder enkele bomen langs de toegangsweg.

### **2.3**

#### **L a n d s c h a p**

Het bedrijfsperceel ligt in een jong ontginningslandschap. Op de topografische kaart van 1900 is te zien dat er toen nog sprake was van onontgonnen hoogveen dat grensde aan de al lang bewoonde oeverwal van de Vecht, met daarop onder andere de buurtschap Brucht. De spoorweg was al wel door het hoogveengebied aangelegd. Na het afgraven en in cultuur brengen van het hoogveen in het begin van de twintigste eeuw zijn de gronden op rationele wijze in stroken verkaveld, haaks op de Markeweg. Meerdere percelen zijn echter niet voor de landbouw ingericht, maar met bos ingeplant. Daardoor is tegenwoordig sprake van een coulisselandschap, wat nog wordt versterkt door de wegbeplantingen.





Historische topografische kaart 1900

Door de aarden wal en het opgaande groen rond het perceel is het transportbedrijf vanuit de omgeving nauwelijks zichtbaar. Alleen vanaf de Markeweg is er iets van te zien, maar omdat aan die zijde de bedrijfswoning staat, die gebouwd is in de vorm van een boerderij, wordt niet echt de indruk van een bedrijfsterrein gewekt.



Zicht op het plangebied vanaf de oprijlaan

Langs de spoorbaan en de N343 is dichte opgaande beplanting aangebracht, waardoor vanaf die zijde niets van het plangebied zichtbaar is.



In dit hoofdstuk komt het beleid van de provincie en de gemeente aan de orde, voorzover dat relevant is voor het bestemmingsplan.

## 3.1

### Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel vormt het provinciale richtsnoer voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de periode tot 2030. Bepaalde beleidslijnen uit de Omgevingsvisie zijn juridisch vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2009. Het onderhavige bestemmingsplan behoort niet strijdig te zijn met deze beide beleidsdocumenten.

OMGEVINGSVISIE  
OVERIJSSSEL

In de Omgevingsvisie (vastgesteld op 1 juli 2009 door Provinciale Staten) formuleert de provincie ambities en doelstellingen die zij van provinciaal belang noemt en hoe zij die denkt te realiseren. Daarbij legt de provincie sterk de nadruk op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De provincie zegt selectief te zijn in het benoemen van wat zij als haar belang acht. De leidraad is dat die publieke belangen van provinciaal belang worden genoemd, die op dat niveau het meest effectief zijn te beïnvloeden. Door selectief te zijn, stelt de provincie de gemeenten in de gelegenheid om op lokaal schaalniveau doelmatig en doeltreffend afwegingen te maken.

De Omgevingsvisie bevat een overzicht van de thema's die van provinciaal belang worden geacht. Aan elk van deze thema's koppelt de provincie ambities en beleidsregels. Als het onderhavige bestemmingsplan aan de diverse thema's wordt gespiegeld, blijkt het provinciale belang in dit geval vooral op het vlak van economie en vestigingsklimaat te liggen. De provincie stelt zich een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie ten doel, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en midden- en kleinbedrijf.

De provincie streeft naar de totstandkoming en handhaving van vitale werklocaties, die aansluiten bij de vraag van ondernemingen.

Op de kaart 'ontwikkelingsperspectieven' van de Omgevingsvisie is het plangebied weergegeven als landbouwontwikkelingsgebied.

Bij de sturing van het ruimtelijk beleid vraagt de provincie van zichzelf en van de gemeenten een manier van werken waarbij eerst wordt gekeken of een ontwikkeling wenselijk is, vervolgens waar deze moet plaatsvinden en ten slotte hoe de ontwikkeling stedenbouwkundig en landschappelijk kan worden ingepast. Met deze wijze van werken denkt de provincie zoveel mogelijk recht

STURINGSMODEL

te kunnen doen aan de doelstellingen van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

CONCLUSIE Uit dit alles valt te concluderen dat het plan een goede onderbouwing vraagt die ingaat op de landschappelijke inpassing. In hoofdstuk 4 zal hier verder op worden ingegaan.

### 3.2

#### **Gemeentelijk beleid**

BEDRIJVENTERREINENVISIE De gemeente Hardenberg is geen voorstander van het functioneren van een fors transportbedrijf midden in landelijk gebied. In hoofdstuk 1 is toegelicht waarom en onder welke voorwaarden de gemeente in het onderhavige geval de bestaande situatie wil tolereren. Het vestigingsbeleid voor bedrijven in de gemeente is uiteengezet in de Bedrijventerreinenvisie van 2010. Centrale thema's in deze visie zijn duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte. Deze thema's zijn ook op individuele bedrijfslocaties van groot belang.

VISIENOTA  
BUITENGEBIED

De Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg is vastgesteld in 2006 en bevat het beleid van de gemeente Hardenberg voor haar buitengebied.

De hoofddoelen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor het buitengebied zijn:

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

Deze hoofddoelen zijn in deze visienota als volgt vertaald:

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

Met name van belang voor het onderhavige plan is het thema economie en infrastructuur. Hierin wordt een beleid voorgesteld waarbij in de kernzones langs de N34 en N343 agrarische kavels in aanmerking komen voor vestiging van bedrijvigheid. In de mengzones is dit ook mogelijk, terwijl in de landbouwontwikkelingszones alleen agrarische bedrijvigheid is gewenst.

In de gebiedsgerichte benadering valt de locatie Markeweg 4 in Brucht onder het gebied 14; Omgeving Mariëenberg tot en met Brucht. Bedrijvigheid is hier een van de gebiedskenmerken.

De visiekaart benoemd het gebied als onderdeel van het Vechtdal (ecologische verbindingzone) waarin recreatie en biodiversiteit de belangrijkste ontwikkelingen zullen gaan vormen.

Voor de inrichtingskwaliteit van het plangebied is de gemeentelijke welstandsnota richtinggevend (gewijzigde versie van december 2006). Deze nota bevat het welstandsbeleid voor het hele grondgebied van de gemeente Hardenberg. Leidende gedachte in de nota is dat bouwwerken en bouwplannen moeten worden beoordeeld in relatie tot de omgeving; dit vanuit de overtuiging dat de bebouwing passend moet zijn in haar omgeving en voor een belangrijk deel het beeld van de publieke ruimte bepaalt. De welstandsnota beschrijft daarom de ruimtelijke, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten die de gemeente aan verschillende (deel)gebieden toekent of die in de toekomst in een bepaald gebied worden gewenst. Vanuit deze kwaliteiten zijn criteria geformuleerd waaraan bouwplannen zouden moeten voldoen. De criteria hebben onder meer betrekking op ligging, massa en vorm, detaillering en materiaal- en kleurgebruik van bouwwerken.

Het perceel van het transportbedrijf valt in de welstandsnota onder het beleid voor de 'heideontginningen'. Karakteristiek voor deze relatief recente ontginningen is het rechte wegenpatroon in blokvorm. Door beplanting langs de wegen, enkele boscomplexen en beplanting op de erven is het landschap relatief kleinschalig.

De bebouwing ligt los of is geclusterd in buurtschappen. De erven liggen zowel aan de weg als verderaf gelegen.

Veel van de oorspronkelijke erfbeplanting en landschappelijke beplanting is verdwenen. Hiervoor in de plaats zijn tuinen aangelegd die veelal niet aansluiten op het 'agrarische karakter' van het buitengebied.

De erven worden gekarakteriseerd door diverse opstallen. De bebouwing in het gebied kent van oorsprong een grote diversiteit in stijl, maar is over het algemeen beperkt van maat en schaal. In de loop der tijd is deze diversiteit doorgezet.

Over het algemeen zijn de kleuren terughoudend: donkergroen, bruin en andere kleuren ontleend aan het landschap.

#### Beleid

- Handhaven van de belangrijkste karakteristieken van dit ontginningslandschap: de regelmatigheid en de relatieve kleinschaligheid.
- Het landschap biedt door zijn structuur en diversiteit aan bebouwing mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, zonder dat het oorspronkelijke patroon wordt verstoord. De versterking van de structuur van de landschappelijke beplanting is daarbij tevens een uitgangspunt.

#### Erfinrichtingsplan

In geval van grootschalige uitbreiding of (functionele) verandering van een erf, is het gewenst dat in een erfinrichtingsplan wordt aangetoond hoe deze wijzigingen passen in het landschap en op het erf. Beplanting, verharding, verlichting en erfafscheidingen moeten daarbij onder andere aan de orde komen.

### Toetsing

Met inachtneming van het voorgaande worden bouwplannen in het kader van het welstandsbeleid voor het heideontginningsgebied getoetst op de volgende punten.

- De hoofdvorm en situering van het bouwwerk voegen zich in de directe omgeving. Daarbij zijn 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.
- Hoe grootschalige uitbreidingen of veranderingen aan het erf passen in het landschap en op het erf.
- De samenhang van bouwwerken op een erf.
- Hoe de verschijningsvorm zich verhoudt tot de kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving.
- De afstemming in de gevels van plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen.
- In geval van uitbreidingen: de afstemming op het bestaande bouwwerk.
- In geval van bijgebouwen: de relatie tot het hoofdgebouw.
- Op materiaal- en kleurgebruik en detaillering van het bouwwerk.

# Planbeschrijving

# 4

## 4.1

### Algemeen

Het belangrijkste doel van het onderhavige bestemmingsplan is het transportbedrijf van een passende en nauwsluitende planologische regeling te voorzien. Het bestaande grondgebruik wordt getolereerd, de ontwikkeling naar een andere vorm van bedrijvigheid die niet in het buitengebied thuishoort, moet worden voorkomen. De juridische regeling die hiervoor is opgesteld, wordt In hoofdstuk 6 toegelicht.

BESTEMMINGSREGELING

Het bedrijf zelf heeft op de locatie geen al te ingrijpende plannen. De transportbewegingen van het vrachtwagenpark nemen niet toe. Het bedrijf streeft vooral naar modernisering en meer comfort. Het oude kantoorgebouw (175 m<sup>2</sup>) vraagt om vervanging, hiervoor zal een aanbouw worden gerealiseerd aan de bestaande bedrijfshal van (325 m<sup>2</sup>). De bedrijfshal zal verder worden aangevuld met een overkapping ten behoeve van een wasplaats. De totale bebouwde oppervlakte op het perceel zal door deze ingrepen netto met 150 m<sup>2</sup> toenemen.

BEBOUWINGSOPZET

Het is zaak het bedrijfsperceel in zijn nieuwe opzet goed in het omliggende landschap in te passen. Naast aandacht voor de vormgeving van de bebouwing vraagt dit om een goed en zorgvuldig landschapsplan. Hieraan is het vervolg van dit hoofdstuk gewijd.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

## 4.2

### Erfinrichtings- en inpassingsplan

Volgens de Omgevingsvisie Overijssel dient elke ontwikkeling bij te dragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkelingsruimte die wordt geboden, dient in evenwicht te zijn met investeringen en prestaties in de ruimtelijke kwaliteit.

PROVINCIALE EISEN

Indien er op het eigen erf onvoldoende ruimtelijke kwaliteit kan worden toegevoegd, dienen er aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving te worden geleverd.

De provincie Overijssel hanteert de volgende vragen in het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene omgeving:

1. Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?
2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
3. Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen?

Ad 1

De ontwikkeling is gebiedsvreemd, een transportbedrijf hoort in principe op een bedrijventerrein. Er is echter een doorontwikkeling van een agrarisch bedrijf naar een transportbedrijf opgetreden, waardoor het bedrijf is gebonden aan de plek.

Ad 2

De ontwikkeling behelst het vergroten van de bedrijfshal om de bouw van een nieuw kantoor mogelijk te maken. De impact hiervan op de omgeving is dat er meer bebouwing in beeld komt in het landschap, maar ook dat het bestaande bedrijfsgebouw architectonisch kleinschaliger wordt door de aanbouw van het kantoor met een lage gootlijn. Per saldo is de impact daarom neutraal te noemen.

Ad 3

Het initiatief dient het eigen belang van de initiatiefnemer. Het maatschappelijke belang zit in het behoud van werkgelegenheid en de bereidheid een kwaliteitsimpuls aan het landschap te geven.

## **Gebiedskenmerken**

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarische cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals gesteld in de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

### **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 er voor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden.

De locatie Varkenshandel Dijk is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'dekzandvlakten en ruggen'. Met betrekking tot dekzandvlakte is de ambitie gericht op het beleefbaar maken van de verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. Ook de strekkingsrichting van het landschap kan worden benut.

### **2. De laag van het agrarische cultuurlandschap**

In het agrarische 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 cultuur-

landschappen door óf versterking, óf behoud, óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie Varkenshandel Dijk is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarische cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.

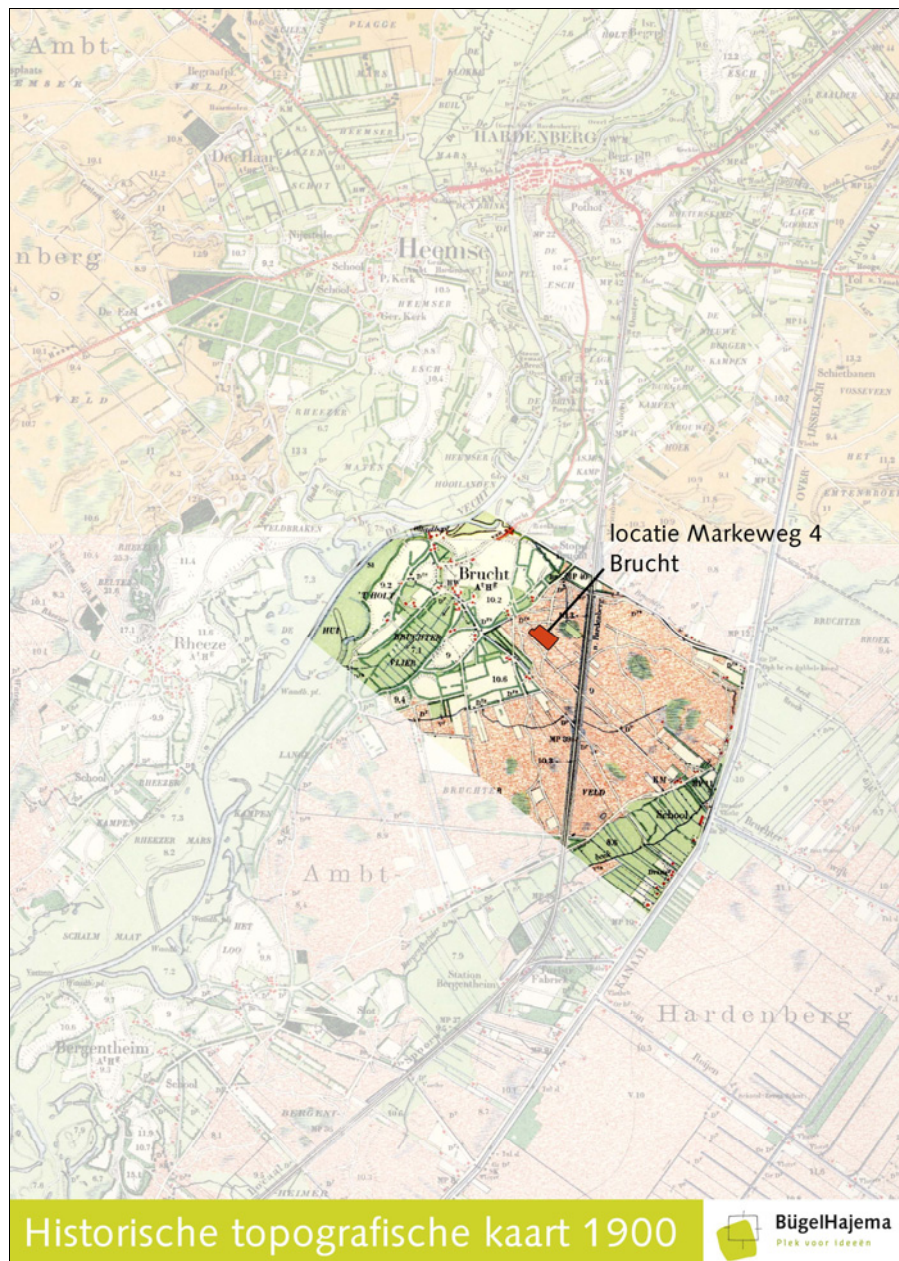
Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

3 en 4. De stedelijke laag en de 'lust- en leisurelaag'

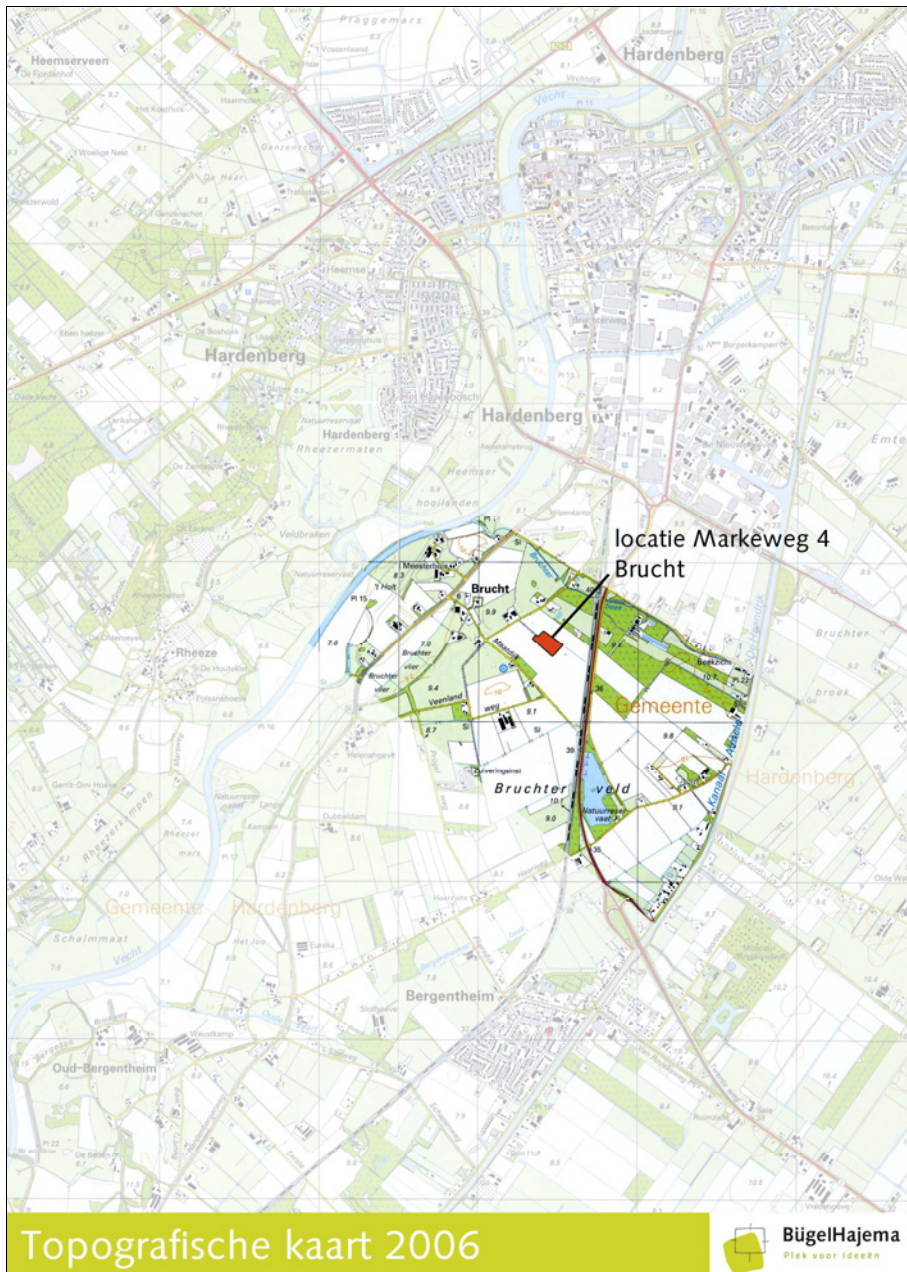
De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' en 'lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten

De historische topografische kaart van omstreeks 1900 geeft een goed inzicht in de opbouw van het landschap rond Brucht. Het is duidelijk te zien hoe de buurtschap is gelegen op de hogere zandgronden langs de Vecht. Brucht heeft een es en het landschap is hier te typeren als essen- en kampenlandschap.

Direct ten zuidoosten van Brucht liggen de woeste gronden van het Bruchterveld. Deze gronden zijn pas in het begin van de twintigste eeuw ontgonnen. Na ontginning is hier sprake van rechthoekige wegen, een opstreekende verkaveling afgewisseld met erven en boscomplexen. Dit is zichtbaar op de topografische kaart van 2006. Dwars door de landschappelijke structuur heen is de spoorlijn Hardenberg-Mariëberg aangelegd. Langs dezelfde lijn is later ook de Twenteweg (N343) aangelegd.







Als wordt ingezoomd op het landschap rondom het erf van Varkenshandel Dijk zien we dat er binnen de veldontginning Bruchterveld sprake is van een afwisseling van verkavelingslijnen die zich opspannen tussen de Markeweg en het kanaal Almelo-De Haandrik. Langs deze lijnen zijn op diverse delen boscomplexen te vinden. Het erf van Varkenshandel Dijk (rood) ligt in dit patroon van bossen, houtsingels (groen) en verkavelingslijnen (wit).



### **Uitgangspunten vormgeving erf in het landschap**

Uit de analyse van het landschap komt een landschapspatroon naar voren dat bestaat uit een duidelijke verkavelingsrichting. Verder is er sprake van een afwisseling tussen bospercelen, houtsingels en landbouwgronden. In dit patroon voegt het erf van Varkenshandel Dijk zich.

#### **Analyse huidig erf**

In de huidige situatie is het achtererf van Varkenshandel Dijk omgeven door een grondwal met daarop beplanting. Het gehele achtererf is verhard met asfalt en biedt plaats aan de vrachtwagens, een onderhoudswerkplaats, een opslagloods en het in de voormalige boerderij gevestigde kantoor. Het voorerf wordt in de huidige situatie bepaald door de woning en vijf beeldbepalende zomereiken.

#### **Uitgangspunten inrichting erf**

Erven in het buitengebied kennen vaak een opbouw die wordt bepaald door een voorerf waar zich de woonfunctie en een tuin bevinden en een achtererf dat door de bedrijfsfunctie in beslag wordt genomen. Bij de aanpassing van het erf van Varkenshandel Dijk zal dit principe ook worden toegepast als uitgangspunt.

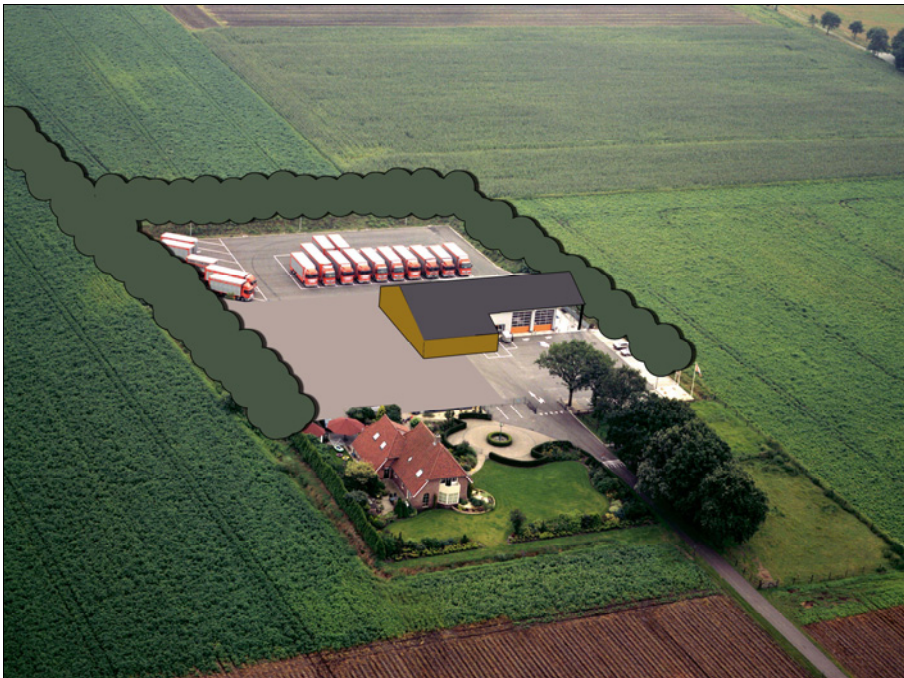
#### **Uitgangspunten erf in het landschap**

Het erf van Varkenshandel Dijk is enigszins groter dan andere erven in het landschap. Toch past het erf qua schaal in het gebied doordat het binnen de verkavelingslijnen ligt. Verder is het gehele erf op te vatten als een blok dat kan meedoen in het afwisselende beeld van het landschap van boscomplexen en houtsingels door het stevig in de beplanting te zetten.





Huidige situatie



Toekomstige situatie



Plan in de context

### Erfinrichtingsplan

Om tot een goede ruimtelijke inpassing te komen, is een erfinrichtingsplan vervaardigd als borging van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke aspecten hiervan zijn het erf in het landschap, de situering van de gebouwen op het erf en de erfbeplanting.

Op het hoogste schaalniveau zal het erf van Varkenshandel Dijk opgaan in het landschap. Dit wordt bereikt door de beplanting rond het achtererf sterk aan te zetten zodat dit als boscomplex gaat ogen. Verder zal in het verlengde van het erf een 10 m brede houtsingel worden aangeplant om de verkavelingsrichting extra te benadrukken.

Op het schaalniveau van het erf is de scheiding voor- en achtererf van belang. Het achtererf is groter van schaal dan het voorerf. Dit komt tot uitdrukking in de beplanting, maar ook in de verharding en de bebouwing. Er staat hier één groot gebouw en er is sprake van een robuuste beplantingssingel van 10 m breed als één gebaar rond het achtererf.

Het voorerf is kleiner van schaal. Hier staat het woonhuis met de omliggende tuin. Verder is er plaats gemaakt voor een boomgaard. De beplanting is meer gevarieerd en open van karakter.

### Beplanting

De houtsingel zal worden aangeplant met de gewone es (*Fraxinus excelsior*) als hoofdassortiment. De onderbegroeiing zal bestaan uit een mengsel van gewone vlier (*Sambucus nigra*) en veldesdoorn (*Acer campestre*).

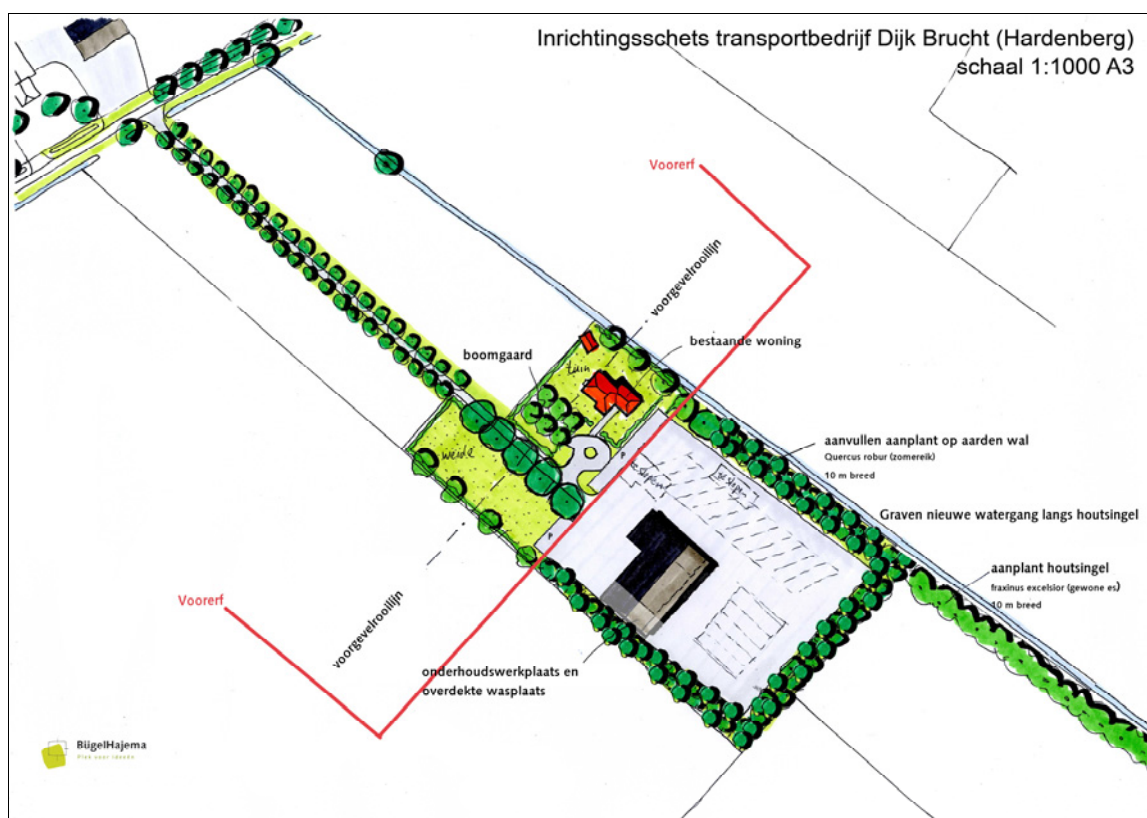


Op het achtererf is nu al beplanting aanwezig op de aarden wal. Om op termijn een robuuste beplanting te krijgen, wordt de beplanting aangevuld met zomereiken (*Quercus robur*).

Het voorerf kent nu al vijf bestaande volgroeide zomereiken. Om de weide te omzomen, is het voorstel hier ook een viertal zomereiken te planten. Tussen de weide en de woning kan een boomgaard worden aangeplant met zes hoogstam appelbomen (zelfbestuivers).

## Water

Uit het overleg met het waterschap Velt en Vecht is de wens naar voren gekomen om de watergang rond het perceel te verbreden. Het voorstel is om een watergang te graven langs de nieuw aan te planten houtsingel. Hiermee wordt de waterberging in het gebied vergroot. Dit past in het beleid dat het waterschap voert.



## Kwaliteitsimpuls omgeving

De kwaliteitsimpuls die aan de omgeving wordt gegeven is met name de toevoeging van een nieuwe houtsingel en een nieuwe watergang die de verkavelingsrichting van het gehele gebied gaat verduidelijken. Ten tweede is de aanvulling van de beplanting rond het achtererf een versterking van het landschapsbeeld. In plaats van een erfbeplanting zal het groen veel meer als een

boscomplex gaan ogen. Hiermee past het in het landschapspatroon dat wordt gekenmerkt door een afwisseling van openheid en boscomplexen. Ten derde wordt door de aanplant van een boomgaard op het voorerf het beeld vanaf de Markeweg op de bedrijfshal verzacht.

### **Beeldkwaliteit gebouwen**

Varkenshandel Dijk zal de onderhoudswerkplaats uitbreiden. Dit is een aanleiding om te kijken naar het kleur- en materiaalgebruik. Kleuren als wit (huidige kleur) springen erg in het oog in het landschap. Het voorstel is daarom om de uitbreiding van het gebouw in meer natuurlijke kleur te doen, bijvoorbeeld bruin, donkergroen of antraciet.

### **Basisinspanning versus kwaliteitsimpuls omgeving**

Met het voorgenomen plan van Varkenshandel Dijk is sprake van een ontwikkeling die wordt getoetst aan de provinciale Omgevingsvisie. In de navolgende tabel zijn puntsgewijs de basisinspanning en de kwaliteitsimpuls omgeving benoemd.

| <b>Basisinspanning</b>         | <b>Kwaliteitsimpuls omgeving</b>  |
|--------------------------------|---|
| Aanvulling beplanting rond erf | Aanplant nieuwe houtsingel<br>Aanplant boomgaard<br>Graven nieuwe watergang |

# P o t e n t i ë l e b e l e m m e r i n g e n

# 5

In dit hoofdstuk komen een aantal randvoorwaarden aan de orde die de ontwikkeling in het plangebied kunnen belemmeren. Merendeels zijn dit milieuaspecten.

## 5.1

### **Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem**

Voordat vergunning voor de bouw van het kantoor en de uitbreiding van de werkplaats kan worden verleend (onderdeel van de omgevingsvergunning), dient te zijn onderzocht of de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen. Komen daarbij onverhoopt verontreinigingen aan het licht, dan kan dat er toe leiden dat de bodem moet worden gesaneerd. De resultaten van het bodemonderzoek tonen aan dat er geen ‘verdachte’ activiteiten hebben plaatsgevonden die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden. Verder toont het onderzoek aan dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- en ondergrond. Wel is er een licht verhoogd gehalte aan nikkel en barium in het grondwater aanwezig. Uit de bekende gegevens van het uitgevoerde bodemonderzoek op de onderzoekslocatie kan worden geconcludeerd, dat in de bodem (grond en grondwater) geen of geen noemenswaardig verhoogde gehalten zijn gemeten aan onderzochte componenten. Het bodemonderzoek is te raadplegen op de website van de gemeente Hardenberg.

## 5.2

### **Archeologie**

Krachtens de Wet op de archeologische monumentenzorg dienen archeologische waarden te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Uitgangspunten van deze wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en hantering van het zogenaamde ‘veroorzaker-principe’. Dit principe houdt in dat degene die in de bodem ingrijpt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen en voor het onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

WET OP DE ARCHEOLOGISCHE MONUMENTENZORG

De gemeente Hardenberg beschikt over een eigen Beleidsplan Archeologie. Als basis voor dit plan is een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld. Uit deze kaart blijkt dat het perceel van het transportbedrijf niet de

BELEIDSPAN ARCHEOLOGIE VAN DE GEMEENTE HARDENBERG

status heeft van bekend waardevol archeologisch terrein. Daarnaast blijkt dat het perceel deel uitmaakt van gronden waar weinig kans is op het aantreffen van nog onontdekte archeologische waarden (dekzandvlakte en dekzandlaagte). Volgens het gemeentelijke beleidsplan is (veld)onderzoek in gebied met een lage archeologische verwachting niet nodig.

Dit leidt tot de conclusie dat archeologische belangen geen belemmering voor het plan vormen.

#### MELDINGSPLICHT

Wel blijft de meldingsplicht conform artikel 53 van de Monumentenwet van kracht. Dit houdt in dat mochten er tijdens sloop- en graafwerkzaamheden archeologische resten worden gevonden, de initiatiefnemer dit onmiddellijk dient te melden bij de archeoloog van de gemeente Hardenberg en bij de provinciaal archeoloog in Zwolle.

### 5.3

## Waterbeheer

#### WATERTOETS

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 op de ruimtelijke ordening. Water heeft daarmee een vaste plaats gekregen als sturende factor bij de ruimtelijke inrichting. In de nieuwe 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, Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water en de Nota Ruimte van het Rijk.

In 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 perceel van het transportbedrijf 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 perceel van het transportbedrijf ligt in het stroomgebied van de Bruchterbeek, waarvoor het waterschap op 14 december 2010 een nieuw waterbeheerplan heeft vastgesteld. Een van de redenen daarvoor was de beëindiging van de drinkwaterwinning Brucht (in januari 2006), waardoor de grondwaterstand in principe weer stijgt tot het niveau van vóór de winning. In verband hiermee is in het hele beheergebied gezocht naar waterberging. Deze berging is bij Brucht met name in de 'haarvaten' van het systeem gezocht. Het komt erop neer dat het water voortaan de ruimte krijgt. Hiervoor krijgen de aanwezige sloten een nieuw profiel. Het idee achter deze nieuwe profielen is dat er meer water kan worden geborgen en tevens dat het water minder snel een weg vindt naar andere gebieden. Het water wordt tijdelijk daar opgevangen, waar het valt. Dit is nodig om overlast elders te voorkomen.

WATERBEHEERPLAN  
BRUCHT

Een en ander kan consequenties hebben voor het perceel van het transportbedrijf, bijvoorbeeld voor de noodzakelijke drooglegging van de gebouwen en de verharding op het perceel.

Hoewel de verharde oppervlakte met veel minder dan 1.500 m<sup>2</sup> toeneemt, waardoor compensatie in de vorm van extra berging geen verplichting is, lijkt een herprofilering van de watergang rond het perceel in het licht van het vorenstaande niet onlogisch. Hierover is nader overleg met het waterschap noodzakelijk.

In principe zal het hemelwater, dat van het dak van de nieuwe gebouwen afstroomt (kantoor en garagegebouw), in de watergang worden opgevangen. Andere ingrepen in het waterbeheer op het perceel worden voorlopig niet voorzien.

WATERBEHEER IN HET  
PLANGEBIED

Aan het afstromend hemelwater moeten kwaliteitseisen worden gesteld. Dit betekent dat geen bouwmaterialen op het perceel mogen worden gebruikt die het water verontreinigen. Voorbeelden hiervan zijn metalen als lood en koper. Als alternatief kunnen dergelijke materialen worden voorzien van een coating. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen in het buitenterrein moet worden tegengegaan.

WATERKWALITEIT  
EN ECOLOGIE

Het waterschap is vroegtijdig over het plan geïnformeerd door gebruik te maken van de digitale watertoets. Als reactie daarop is van het waterschap een uitgangspuntennotitie en aanvullende opmerkingen/aanvullingen ontvangen die zijn verwerkt in het vorenstaande en tevens in de bijlagen van dit bestemmingsplan opgenomen.

WATERTOETS PROCES

## 5.4

### **Luchtkwaliteit**

REGELGEVING Op grond van de Wet milieubeheer dienen de effecten van ruimtelijke projecten op de luchtkwaliteit binnen bepaalde normen te blijven. Het effect van het transportbedrijf op de luchtkwaliteit bestaat vooral uit de uitlaatgassen van het gemotoriseerde verkeer dat het bedrijf oproept. Op het bedrijfsperceel zal weliswaar nieuwe bebouwing tot stand worden gebracht, maar het is niet de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen (van vrachtwagens, bezoekers, kantoorpersoneel) substantieel zal toenemen. Het effect op de luchtkwaliteit valt daarmee te verwaarlozen en zal ter plaatse zeker niet tot overschrijding van de normen leiden. Onderzoek naar de effecten is dan ook niet nodig.

## 5.5

### **Geluid van wegverkeer**

REGELGEVING Indirecte hinder  
Onder indirecte hinder wordt verstaan: de nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt door activiteiten die, hoewel ze plaatsvinden buiten het terrein van de inrichting, aan de inrichting zijn toe te rekenen. Indirecte hinder zou kunnen ontstaan als gevolg van transportbewegingen van (vracht)auto's van en naar de inrichting via de openbare weg.  
De Circulaire indirecte hinder adviseert de transportbewegingen separaat van de directe hinder van de inrichting en separaat van het overige wegverkeer te beoordelen. De beoordeling vindt plaats op een manier die nagenoeg overeenkomt met die voor verkeerslawaaï.  
Uitsluitend aan de geluidsbelasting wordt een maximum gesteld; het maximale geluidsniveau wordt niet beoordeeld. Voor de geluidsbelasting gelden een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en een maximaal toelaatbare waarde van 65 dB(A).  
De vaststelling van de geluidsbelasting vindt in principe plaats overeenkomstig het 'Rekenen meetvoorschrift geluidhinder 2006' op grond van de artikelen 110d en 110e van de Wet geluidhinder. Daarbij wordt geen rekening gehouden met een aftrek op het rekenresultaat op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.  
In de berekeningen is uitgegaan van de geluidsemisatie van het gemiddelde Nederlandse wagenpark conform het 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006'.  
De indirecte hinder wordt tot een bepaalde afstand aan de inrichting toegerekend. Voor de reikwijdte geeft de handreiking een aantal mogelijke criteria. In de meeste gevallen voldoet het criterium dat de indirecte hinder moet worden beoordeeld tot de afstand waarop het verkeer van en naar de inrichting zich qua rijnsnelheid en stopgedrag niet meer onderscheidt van het mogelijke overige verkeer op die weg.

De inrichting van Varkenshandel Dijk veroorzaakt in de representatieve bedrijfssituatie bij woningen van derden een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van ten hoogste 32 dB(A) in de dagperiode, 37 dB(A) in de avondperiode en 34 dB(A) in de nachtperiode. De hoogste waarden treden op bij de woningen Markeweg 5 en 7, gelegen nabij de uitrit van Varkenshandel Dijk, en worden veroorzaakt door het vrachtautoverkeer op de uitrit. Aan de standaardgrenswaarden van 50, 45 en 40 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode wordt voldaan.

De maximale geluidsniveaus die de inrichting veroorzaakt, bedragen bij de woningen ten hoogste 62 dB(A) gedurende de dagperiode en 64 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Aan de standaardgrenswaarden van het Activiteitenbesluit van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode wordt daarmee voldaan, uitgezonderd bij de woning Markeweg 5 in de nachtperiode. Maatregelen zoals een afscherming zijn niet mogelijk. Het verplaatsen van de aansluiting van de uitrit op de Markeweg kan redelijkerwijs niet van het bedrijf worden gevergd. Indien het gaat om een feitelijke, bestaande, vergunde situatie kan voor Markeweg 5 een grenswaarde van 64 dB(A) voor de nachtperiode toelaatbaar worden geacht. Een andere oplossing is dat de vrachtauto's bij vertrek in de nachtperiode pas optrekken op het moment dat ze de openbare weg hebben bereikt. Mogelijk is dit al de praktijk vanwege het feit dat het uitzicht vanaf de inrit naar de Markeweg beperkt is. Hiermee wordt het maximale geluidsniveau beperkt tot 60 dB(A).

De geluidsbelasting van de indirecte hinder bedraagt bij de woningen ten hoogste 49 dB(A) etmaalwaarde. Aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat de situatie ten aanzien van het aspect geluid kan worden beschouwd als één van goede ruimtelijke ordening. Het onderzoek is te raadplegen op de website van de gemeente Hardenberg.

## 5.6

### **Milieu- en geurzonering**

In de directe omgeving van het transportbedrijf staan geen woningen van derden die hinder kunnen ondervinden van de activiteiten op het bedrijfsperceel. Omgekeerd bevinden zich in de omgeving evenmin bedrijven (zoals agrarische bedrijven) met een zodanige hinderzone dat ze een milieuprobleem vormen voor de bedrijfswoning van het transportbedrijf.

Uit gemeentelijke gegevens blijkt wel dat enkele agrarische bedrijven in de omgeving een geurcontour rondom zich hebben vanwege hun veestapel (waarvan de maximale omvang is vastgelegd in hun milieuvergunning). Deze contouren reiken echter niet tot aan het perceel van het transportbedrijf.

## 5.7

### Externe veiligheid

BEDRIJFSACTIVITEITEN

Blijkens de provinciale risicokaart komen in de directe omgeving van het bedrijfsperceel geen bedrijven voor die met gevaarlijke stoffen werken en daardoor een calamiteitenrisico vormen voor hun omgeving (op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen).

TRANSPORT VAN  
GEVAARLIJKE STOFFEN

Behalve de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen dient te worden onderzocht of er transporten van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. In de omgeving van het bedrijfsperceel liggen de spoorweg Zwolle-Hardenberg en de Twenteweg (N343). Deze gelden als route voor gevaarlijke stoffen. De afstand van het bedrijfsperceel tot het spoor bedraagt circa 180 m en tot de Twenteweg ruim 200 m. Deze afstanden zijn zodanig dat de risico's voor het perceel van het transportbedrijf zijn te verwaarlozen. Het perceel ligt ver buiten de contour van het zogenaamde plaatsgebonden risico van de weg en de spoorweg. Ook het zogenaamde groepsrisico speelt geen rol van betekenis, niet alleen vanwege de relatief grote afstand tot de weg en de spoorweg, maar ook vanwege de zeer lage personendichtheid in het omliggende gebied ter hoogte van het bedrijfsperceel. Onderzoek naar de risico's is daarom in dit geval niet zinvol.

Circa 600 m ten westen van het bedrijfsperceel ligt langs de Hardenbergerweg een hogedrukgasleiding van Gasunie (NEN 3650-leiding). Ook deze afstand is dusdanig groot dat het perceel van het transportbedrijf geen gevolgen van de calamiteitenrisico's van de leiding ondervindt.

## 5.8

### Flora en fauna

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 5 januari 2011 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. Dit moment valt buiten het geschikte veldseizoen, maar gezien de aard van het plangebied kan met dit veldbezoek worden volstaan.

### Soortenbescherming

FLORA- EN FAUNAWET

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Een zeer groot deel van het plangebied is geasfalteerd. De te slopen en te verbouwen bebouwing is voornamelijk opgetrokken uit plaatmateriaal en is niet geschikt voor gebouwbewonende fauna. Een uitzondering hierop vormt de bestaande opslagloods. Hierin werden tegen de houten balken enkele nesten van boerenzwaluw aangetroffen. Op de rond het erf gelegen aarden wal is een grote verscheidenheid aan bomen en struiken aangeplant. Het gaat hierbij onder meer om berk, Gelderse roos, haagbeuk, hulst, kornoelje, paardenkastanje, veldesdoorn en zwarte els. De aarden wal is ongeveer acht jaar geleden ingeplant en de begroeiing is dan ook nog relatief jong. Tussen de aanplant zijn veel wilde ruderaal kruiden aanwezig. De locatie van de nieuwe houtsingel betreft een deel van grasland met een intensief agrarisch gebruik. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals (spits)muizen) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Naast boerenzwaluw, waarvan nesten in de opslagloods zijn aangetroffen, zullen vogelsoorten zoals merel, heggenmus, houtduif, roodborst en winterkoning in de struiken en bomen binnen het plangebied tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

INVENTARISATIE

Als gevolg van de werkzaamheden worden mogelijk verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten verstoord en/of vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

EFFECTEN

Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen nesten van broedvogels worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen. Om een verbodsovertreding te voorkomen dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt. Voor boerenzwaluw loopt het broedseizoen evenwel van april tot en met half oktober.

## Gebiedsbescherming

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| NATUURBESCHERMINGS-<br>WET 1998 | <p>Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.</p> <p>Onder de Natuurbeschermingswet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.</p>   |
| ECOLOGISCHE HOOFD-<br>STRUCTUUR | <p>De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. De Ecologische Hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en uitgewerkt in de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel 2009 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).</p>   |
| NATUUR BUITEN DE EHS            | <p>Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt verder specifiek ingezet op de bescherming van Bestaande bos- en natuurgebieden en belangrijke Weidevogel- en Ganzengebied, die buiten de Ecologische Hoofdstructuur vallen.</p>   |
| INVENTARISATIE                  | <p>Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied, dat is gelegen op een afstand van ruim 5,5 kilometer. Op ongeveer 600 m ten noordwesten van het plangebied ligt het meest nabijgelegen gebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft hier de Vecht met zijn uiterwaarden.</p> <p>Het plangebied ligt in zijn geheel in een gebied dat op basis van Omgevingsvisie wordt aangegeven als Ganzengebied. De bescherming van Ganzengebied vindt plaats via gebiedskenmerken (Omgevingsverordening Overijssel 2009, artikel 2.1.5). Gebiedskenmerken die van toepassing zijn, zijn gericht op het handhaven van de openheid en het handhaven van een waterpeil waarbij met name grasland is gediend.</p> |
| EFFECTEN                        | <p>Beschermd gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een voldoende afstand van het plangebied. Er zijn geen negatieve effecten op betreffende beschermd gebieden als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten.</p> <p>Door de aanleg van de nieuwe houtsingel zal de openheid van het agrarische gebied afnemen. Hierdoor vindt er een aantasting van het Ganzengebied plaats.</p>   |

## Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat, wanneer er bij de planning en werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur uit te voeren. Bevoegd gezag in deze is de provincie Overijssel.

Met betrekking tot de aanleg van de nieuwe houtsingel en de hiermee samenhangende aantasting van de openheid van het Ganzengebied is overleg met het bevoegd gezag, de provincie Overijssel, nodig. Het is aan het bevoegd gezag om te oordelen of de landschappelijke meerwaarde van de nieuwe houtsingel opweegt tegen de aantasting van het Ganzengebied.





# Juridische vormgeving



## 6.1

### **Algemeen**

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). 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.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Het Bro bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingplan. Dit betreft:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Bro vervat in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven.

Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het Bro. Dit geldt tevens voor de opzet van de algemene regels (anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels) en het overgangsrecht.

## **6.2**

### **Bestemmingen**

Agrarisch met waarden - Besloten heideontginningsland-  
schap

Het bestemmingsplan bevat de bestemming Agrarisch met waarden - Besloten heideontginningsland-  
schap ten behoeve van de instandhouding van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals halfopen landschap, regelmatige verkaveling en rechtlijnigheid. De aan te planten houtsingel is binnen de bestemming specifiek aangeduid met 'houtsingel'.

Ook watergangen en bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen, zijn in de bestemming inbegrepen.

Bedrijf - Besloten heideontginningsland-  
schap

Deze bestemming is bedoeld voor het transportbedrijf (inclusief kantoorfunc-  
tie) en de bedrijfswoning. Indien het transportbedrijf verdwijnt, zijn bedrijfs-  
activiteiten toegestaan tot en met categorie 2 van de in de bijlagen bij de  
regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsgebouwen dienen  
binnen het bouwvlak te worden gebouwd en binnen het plangebied wordt ten  
hoogste één bedrijfswoning toegelaten, welke ter plaatse van de in de ver-  
beelding opgenomen aanduiding 'bedrijfswoning' mag worden gesitueerd. Voor  
de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn  
regels gegeven met betrekking tot de goot- en bouwhoogte en dergelijke. De  
aan te planten houtsingel is binnen de bestemming specifiek aangeduid met  
'houtsingel'.

## **6.3**

### **Afstemming op andere wetten en ver- ordeningen**

#### **Prostitutiebeleid**

In het bestemmingsplan is aangegeven dat het bestemmingsplan zich verzet  
tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

#### **Handhaving**

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

onder handhaving<sup>1</sup>. Hierna wordt ingegaan op de instrumenten waarmee een gemeente handhavend kan optreden.

### Preventieve handhaving

Preventieve handhaving heeft als doel om op voorhand overtreding van het bestemmingsplan te voorkomen. Voor een doelmatige handhaving van een actueel bestemmingsplan dient aan een aantal (algemene) voorwaarden te worden voldaan.

#### 1. Voorlichting

Duidelijkheid verschaffen over de inhoud en de doelstellingen van het bestemmingsplan. Hieraan zal in ieder geval via de inspraak over het bestemmingsplan inhoud worden gegeven.

#### 2. Klachtenregistratie

Door toepassing van een (geautomatiseerd) klachtenregistratiesysteem kunnen de binnengekomen klachten worden geregistreerd. Bijvoorbeeld door het halfjaarlijks opstellen van een trendrapport, kan inzicht worden verschaft over hoe vaak een bepaald soort klacht voorkomt. Door verbeteracties kunnen in de toekomst klachten worden voorkomen.

#### 3. Toezicht

Structurele controle in het veld heeft consequenties voor de inzet van personeel. Er zal tijd moeten worden vrijgemaakt voor regelmatige controles. In dit kader kan een afstemming tussen ruimtelijke ordenings- en milieucontroles mogelijk worden gemaakt door het geïntegreerd opstellen van een handhavingsprogramma. De buitendienstambtenaar dient herkenbaar te zijn, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van speciale kleding of een auto met logo van de gemeente.

#### 4. Financiële maatregelen

Financiële maatregelen, zoals de verplichting extra legeskosten te betalen als pas achteraf een vergunning wordt aangevraagd, of het verbinden van legeskosten aan de afgifte van een gedoogbeschikking.

#### 5. Heldere lijn

Door een eenduidige lijn te brengen in de gedragingen van de gemeente kan het optreden tegen overtredingen gemakkelijker worden gemotiveerd. Er ontstaat meer draagvlak voor het bestemmingsplan, omdat op gelijke wijze tegen gelijke gevallen wordt opgetreden.

---

<sup>1</sup> Legaliseren is het in overeenstemming brengen van de overtreding met de geldende regelgeving. Legalisatie is mogelijk door vergunningverlening of wijziging/herziening van het bestemmingsplan. Gedogen is het bewust afzien van handhaving. Het gedogen kan zowel expliciet geschieden in een schriftelijke gedoogbeschikking als impliciet in uitlatingen of gedragingen waaruit de overtreder kan afleiden dat wordt afgezien van handhaving.

## Repressieve handhaving

Handhaving kan plaatsvinden door publiekrechtelijk, privaatrechtelijk of strafrechtelijk optreden. Deze vormen van handhaving zijn repressief van karakter. Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente middelen heeft waarmee zij naleving kan afdwingen of tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden. De repressieve handhavingsmiddelen worden hierna kort beschreven.

### 1. Publiekrechtelijke handhaving

Deze vorm van handhaving bestaat uit het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom. Bestuursdwang omvat het doen wegnemen of herstellen van hetgeen in strijd is met de te handhaven regels of verplichtingen die uit de regels volgen. Dit houdt meestal in dat illegaal gebouwde bouwwerken worden afgebroken en illegaal gebruik van gronden en opstallen wordt beëindigd. Het kan ook gaan om het beletten van een overtreding; in dat geval heeft een aanzegging tot bestuursdwang een preventieve werking. Voordat tot bestuursdwang wordt overgegaan, moet sprake zijn van een volledige belangenafweging van het belang van de overtreder tegen het openbare belang.

### 2. Privaatrechtelijke handhaving

Een overheidsorgaan kan slechts in bepaalde gevallen privaatrechtelijk optreden in geval van een overtreding van een bestemmingsplan. Bij deze vorm van handhaving moet sprake zijn van een privaatrechtelijke relatie tussen de overheid en de burger. Dit kan het geval zijn doordat het overheidsorgaan eigenaar is van grond of gebouwen, als een privaatrechtelijke overeenkomst bestaat bij verkoop of erfpacht of als sprake is van een jegens de overheid onrechtmatige daad. Hierbij moet het belang van een overheidsorgaan worden geschaad; het enkel overtreden van een voorschrift is niet voldoende.

### 3. Strafrechtelijk optreden

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken, zodat het bestemmingsplan niet langer een strafbaarstelling met daarbij behorende strafmaxima bevat.

Opsporingsambtenaren worden genoemd in de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn algemene opsporingsambtenaren van het Openbaar Ministerie (politie) bevoegd tot opsporing van strafbare feiten. Het strafrecht wordt als laatste middel in handhaving gezien; het bestuursrechtelijk optreden heeft de voorkeur.

## Convenant 'De ruimte op orde'

De gemeente heeft het convenant 'De ruimte op orde' met de provincie Overijssel ondertekend, waarbij de gemeente onder meer heeft aangegeven dat zij met een plan van aanpak komt om gestructureerde handhaving van bestemmingsplannen vorm te geven.

# 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 gemeente zal geen financiële middelen aan de ontwikkelingen in het plan-  
gebied spenderen. Deze ontwikkelingen zijn volledig een particuliere zaak.  
De gemeente zal zo nodig met de initiatiefnemer een planschade- en exploita-  
tieovereenkomst sluiten.



# M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan in de versie van voorontwerp voor advies aan de provincie voorgelegd. Het waterschap is vroegtijdig over het plan geïnformeerd in het kader van de digitale watertoets. Als reactie daarop zijn van het waterschap een uitgangspuntennotitie en aanvullende opmerkingen/aanvullingen ontvangen, ten aanzien hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

De bevolking krijgt de gelegenheid zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

## **Provincie Overijssel**

De provincie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan past in het ruimtelijk beleid. De provincie beschouwt de locatie als een VAB-locatie waarbij niet alleen de bestaande bebouwing is benut, de varkenshouderij is opgevolgd door het transportbedrijf en sprake is van complete verharding van het bouwblok. De toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) ziet er naar de mening van de provincie redelijk uit, met de achterliggende landschappelijke gedachte. Aansluiting bij/verwijzing naar de Landschap IdentiteitsKaart (L.I.K.) is aan te bevelen. Daarnaast wordt de verwachting uitgesproken dat de maatregelen die zijn opgenomen in het plan op een goede manier worden geborgd, waaronder de uitvoering en beheer.

## **Reactie**

Aangezien de gemeentelijke Landschap IdentiteitsKaart (L.I.K.) nu nog in voorbereiding is en dus nog geen status heeft, kan hierbij nu nog niet worden aangesloten/naar worden verwezen. De in het plan omschreven maatregelen aangaande de erfinrichting zijn geborgd door de in de regels opgenomen voorwaardelijke bepaling ten behoeve van de uitvoering en borging van de gewenste landschappelijke inpassing.