

Toelichting behorend bij het
bestemmingsplan Buitengebied Avereest,
den Kaat 2 te Balkbrug

Vastgesteld 16-10-2012

Inhoudsopgave

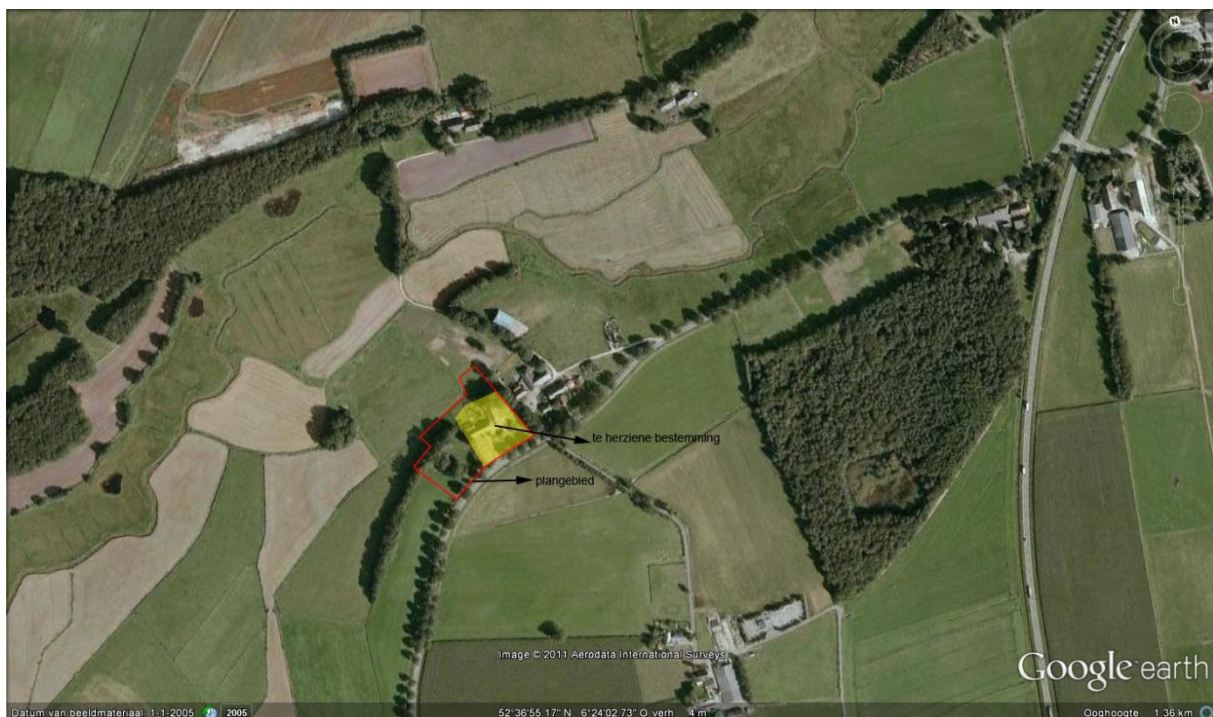
1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
2	Huidige situatie	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1	Visienota buitengebied	10
3.3.2	LK Reestdal	11
3.3.3	Voorontwerp Reestdal & Bergentheim-zuid	11
3.3.4	Welstandsnota	11
4	Onderzoeken	12
4.1	Archeologie	12
4.2	Ecologie	12
4.2.1	Flora en fauna	12
4.2.2	Habitattoets	13
4.2.3	Ecologische Hoofdstructuur	13
4.3	Bodem	13
4.4	Watertoets	14
4.5	Bedrijvigheid en milieuzonering	14
4.6	Geluid	14
4.7	Geurhinder	15
4.8	Luchtkwaliteit	15
4.9	Externe veiligheid	16
5	Toekomstige situatie	17
5.1	Planologisch kader	17
5.2	Ruimtelijke kwaliteit	17
5.3	Erfinrichtingsplan	18
5.4	Bouwplan drie wooneenheden	19
5.5	Bouwplan gastenverblijf	21
6	Juridische vormgeving	22
6.1	Algemeen	22
6.2	Wijze van bestemmen	22
6.3	De bestemmingen	22
7	Economische uitvoerbaarheid	23
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

2. Inleiding

1.1 Aanleiding

Den Kaat 2 is een rijks-monumentale boerderij in het Reestdal ca. 2 kilometer ten noorden van de dorpskern Balkbrug. De boerderij maakt deel uit van de kleine buurtschap den Kaat, één van de karakteristieke buurtschappen in het Reestdal. Generaties lang heeft de bedrijfsopvolging van vader op zoon plaatsgevonden. Bij de laatste bedrijfsopvolging is de agrarische bedrijfsactiviteit op den Kaat 2 beëindigd, maar is de boerderij wel door de familie bewoond gebleven. Het voorliggend plan heeft als doel de instandhouding van de karakteristieke boerderij, erf en bijgebouwen te kunnen waarborgen. Daartoe heeft de aanvrager het voornemen om in de boerderij drie wooneenheden met mogelijkheid voor kleinschalige nevenactiviteiten waaronder een gastenverblijf te realiseren.

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Avereest. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Avereest' werd op 23 november 2000 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Avereest. Op 3 juli 2001 werd het, m.u.v. een aantal onderdelen, goedgekeurd door Provinciale Staten van de provincie Overijssel. Het betreffende perceel heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Avereest de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' met de aanduiding "monument". Het toevoegen van twee wooneenheden is in strijd met het bestemmingsplan. Middels onderliggende herziening van het bestemmingsplan kan medewerking worden verleend aan het initiatief. De gemeente Hardenberg heeft middels een planologische principe uitspraak (1 juni kenmerk RO-PP/2010-107) aangegeven hieraan mee te willen werken.



Plangebied den Kaat 2

Het gehele plangebied is rood omkaderd, het gele vlak betreft de te wijzigen bestemming.

2. Huidige situatie

Het plangebied ligt in het Reestdal, in de 'Visienota buitengebied, 2006' omschreven als een 'essen en kampenlandschap'.

Landschapskenmerken van dit gebied zijn:

- *Kleinschalig karakter door houtwallen en –hagen*
- *Licht glooiend landschap*
- *Kronkelend patroon van wegen en waterlopen*
- *Bebouwing op overgang naar hoger gelegen gronden*
- *Onregelmatige verkaveling*

'Kenmerkend zijn de dalvormige laagte waar de Reest doorheen meandert en de hogere zandgronden die in cultuur zijn gebracht waardoor essen zijn ontstaan. De op de essen gelegen buurtschappen zijn ontstaan door de geclusterde ligging van een aantal boerderijen. Het gebied heeft een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.' (LIK Reestdal 2009)

Den Kaat 2 maakt deel uit van een cluster van 3 boerderijen op buurtschap Den Kaat. Kenmerkende landschappelijke elementen, zoals stijlranden, hakhoutbosjes, groepen eikenbomen, kleine weides t.b.v. kleinvee, zijn in het plangebied te herkennen.



De boerderij bestaat uit een hoofdgebouw en drie bijgebouwen: Een hoofdgebouw met een inhoud van 2300 m³ bestaand uit een woon-en bedrijfsgedeelte, een houtenhooischuur met een inhoud van 1280 m³, een kleine houten schuur met een inhoud van 215 m³ en een houten garage van 70 m³. Rondom de gebouwen liggen een erf, sier- en moestuinen, boswallen met hakhout en monumentale eiken en enkele kleine weides. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van 14.880 m². De boerderij is als rijksmonument ingevolge artikel 6 van de monumentenwet 1988 opgenomen in het register.

Oorspronkelijk is de boerderij gebouwd als een driebeukig halletype. De huidige vorm is ontstaan door diverse veranderingen en uitbreidingen die met name in de eerste decennia van de 19^e eeuw plaatsvonden. In de eerste helft van de 20^e eeuw is vanwege de schaalvergroting in de landbouw het bedrijfsgedeelte sterk uitgebreid. In 1992 zijn bij de laatste verbouwing deze niet waardevolle en niet beschermde bijgebouwen gesloopt en is de oorspronkelijke hoofdvorm weer teruggebracht.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk staat een kort overzicht van het beleid van de verschillende overheidslagen, dat relevant is voor de wijziging van agrarische bestemming naar woonbestemming in het plangebied. Het rijks- en provinciale beleid is vastgelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening. Dit beleid is in gemeentelijke visienota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen verder uitgewerkt.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

De ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ hebben in de *Nota Ruimte* het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening verwoord. Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte door het kabinet vastgesteld, de eerste kamer heeft de Nota Ruimte op 17 januari 2006 aangenomen.

“De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’ en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.”

“Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Bundeling staat daarbij voorop. Het rijk beperkt zich over het algemeen tot het aangeven van kaders en normen. Bij de uitvoering krijgen decentrale overheden meer ruimte. Wel toetst het rijk in een aantal gevallen of de normen in voldoende mate worden nageleefd.” (bron: www.vrom.nl)

Agenda Vitaal Platteland – Meerjarenprogramma Vitaal Platteland 2007-2013

De *Agenda Vitaal Platteland* (AVP) is een uitwerking van de Nota Ruimte. Om de doelstellingen in de AVP uit te werken is het Meerjarenprogramma Vitaal Platteland (MJP) opgesteld. Eén van de onderwerpen in het MJP is de woonfunctie op het platteland.

3.1 De functies van het platteland

Voor de burger is het platteland een plek om te leven, te werken en te genieten. Daarnaast is het platteland een voorraadkamer voor water, natuur en biodiversiteit. Met de Agenda voor een Vitaal Platteland wil de overheid deze betekenissen van het platteland zowel nationaal als voor individuele burgers behouden en versterken. De opgave voor het platteland luidt daarom: het op samenhangende wijze combineren van een duurzame en concurrerende landbouw, een vitale natuur, een vertrouwd platteland en een duurzaam beheer en gebruik van water met de wensen van de burger op het gebied van wonen, werken en vrije tijd.

6.2 Bouwen in het buitengebied

Het is een belangrijke uitdaging om - aansluitend bij de kenmerkende gebiedskwaliteiten – te voldoen aan de woonbehoefte, zonder dat dit leidt tot vergaande verstening van het landschap. De Nota Ruimte geeft ruimte aan provincies en gemeenten voor een gebiedsspecifieke invulling van de wijze waarop omgegaan wordt met bouwen (wonen en werken) in het buitengebied. Provincies en gemeenten kunnen hierop inspelen door bijvoorbeeld vrijkomende (agrarische) bebouwing een woonfunctie te geven.

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

De nieuwe bestemming ‘woondoeleinden’ past binnen het rijksbeleid omdat de woonfunctie op een gebiedsspecifieke wijze in het plangebied wordt ingepast en een duurzaam behoud van de landschappelijke waarde van het plangebied mogelijk maakt.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel (2009)

Op 1 juli 2009 is door Provinciale Staten van Overijssel de *Omgevingsvisie Overijssel* vastgesteld. In deze Omgevingsvisie schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. De omgevingsvisie heeft de status van:
Structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening;
Regionaal Waterplan onder de Waterwet;
Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer;
Bodemvisie in het kader van ILG-afspraken met het rijk.

Ambities

De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. De ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit is één van de leidende thema's in de omgevingsvisie waarop wordt gestuurd en wordt door de provincie als volgt gedefinieerd: *'datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.'*

Om ambities en ruimtelijke kwaliteit te verwezenlijken is in de omgevingsverordening, vastgesteld op 1 juli 2009, opgenomen welke aspecten in de toelichting op een bestemmingsplan moeten worden meegenomen. In de toelichting moet worden onderbouwd op welke wijze de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de gebiedskenmerken zoals genoemd in de catalogus 'Gebiedskenmerken'. De toelichting dient tevens invulling te geven aan de vierlagenbenadering zoals in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 voor het gebied is beschreven.

Gebiedskenmerken aan de hand van de vierlagenbenadering

Laag van de natuurlijke ondergrond : Het plangebied ligt op de laag van dekzandvlakte en ruggen en heeft een overgang naar beekdalen en natte laagtes. Het erf met boerderij en bijgebouwen ligt op de hoger gelegen zandkop, de weide aan de noordzijde in het lager gelegen beekdal. De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

In het plan wordt het bestaande reliëf niet aangetast. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is het beter beleefbaar maken van de hoogteverschillen uitgewerkt door de stijlranden die de overgang vormen naar de weides in de beekdalen en laagtes waar nodig te herstellen. Dit is uitgewerkt in het ruimtelijk kwaliteitsplan en opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Het plangebied maakt deel uit van het essenlandschap.

De norm bij ontwikkelingen in dit gebied is dat een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf geldt. De kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen krijgen tevens een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

Het plan gaat uit van handhaving en versterking van de aanwezige kleinschalige landschapselementen alsmede van de karakteristiek van het erf. Dit is uitgewerkt in het ruimtelijk kwaliteitsplan en opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Stedelijke laag: Het plangebied maakt deel uit van de verspreide bebouwing. Kenmerkend voor het agrarische erf is sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: waaronder ook het essenlandschap dat zijn eigen erf-type heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbepantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Norm bij de ontwikkeling is dat deze bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (zie Omgevingsverordening Overijssel 2009).

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

Bij de wijziging van agrarische naar woonbestemming wordt zorg gedragen voor het behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, er blijft een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en er vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Dit is uitgewerkt in het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Lust and leisure: Het plangebied ligt op de grens van het 'donkertegebied'. Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. De 'donkere' gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier. De sturing t.a.v. de donkere gebieden is alleen een minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

Er zal door de toename met twee wooneenheden op het plangebied een kleine toename van gebruik van kunstlicht plaatsvinden. De wijze waarop kunstlicht in de buitenruimte wordt toegepast is aangegeven in het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Ontwikkelingsperspectief

Voor het plangebied is het ontwikkelingsperspectief 'Aaneengesloten structuur van natuurgebieden' met ruimte voor ontwikkeling van natuur (EHS, Natura-2000, ecologische verbindingzones) van toepassing. Het behouden en ontwikkelen van de natuur- en landschapskwaliteiten staan hier voorop. Het plangebied maakt deel uit van de EHS in de categorie beheersgebied. Beheersgebieden worden getypeerd door een agrarische functie waarbij de grondgebruikers voor deze functie op vrijwillige basis kunnen bijdragen aan het in stand houden en verbeteren van natuur- en landschapswaarden. Met de uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan is gewaarborgd dat de wijziging van agrarische naar woon bestemming voor een deel van het plangebied de natuur- landschapswaarden behouden én verbeterd worden.

Kwaliteitsimpuls groene omgeving

De basis inspanning bestaat uit een ruimtelijk kwaliteitsplan met als doel om uitgaand van de gebiedskenmerken het streekeigen karakter van het erf te behouden en versterken en de aansluiting bij het omringende landschap te verbeteren. De initiatiefnemers hebben een overeenkomst gesloten met de gemeente om het ruimtelijk kwaliteitsplan overeenkomstig met hetgeen is omschreven uit te voeren. Omdat de nieuwe bestemming wonen een gebiedsvreemde functie is, wordt een aanvullende kwaliteitsprestatie gevraagd. Deze wordt geleverd middels het behoud van het monument en het authentieke karakter ervan.

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

De ontwikkeling past in het provinciaal beleid omdat het een levensvatbaar perspectief biedt voor het behoud van een karakteristiek erf en daardoor bijdraagt tot het behoud van de bestaande gebiedskenmerken.

3.3 Gemeentelijk beleid

In oktober 2010 is het voorontwerp Reestdal en Bergentheim-Zuid, als pilot voor de vernieuwing van het bestemmingsplan buitengebied gemeente Hardenberg, bekend gemaakt. Binnen de pilot 'bestemmingsplan Reestdal' heeft het plangebied de bestemming 'agrarisch met waarden- Essen en - hoevenlandschap'. Het is de ambitie van de gemeente om nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied te laten bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente zet daarbij in op het leggen van verbindingen tussen bestaande kwaliteiten en de nieuwe ontwikkelingen. Er wordt uitgegaan van een gebiedsgerichte aanpak die gericht is op behoud en versterking van de identiteit van het betreffende gebied. De gebiedsgerichte aanpak is gebaseerd op de visienota Buitengebied juli 2006 en de Landschap Identiteit Kaarten (LIK) Reestdal (2009).

3.3.1 Visienota buitengebied

In juli 2006 heeft de gemeenteraad de *Visienota Buitengebied* vastgesteld. Hierin heeft de gemeente Hardenberg haar ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente weergegeven. De visie hanteert een gebiedsgerichte benadering bij nieuw ontwikkelingen. Het landschapstype in het Reestdal is het essen- en kampenlandschap.

Landschapskenners van het gebied zijn:

- Kleinschalig karakter door houtwallen en –hagen
- Licht glooiend landschap
- Kronkelend patroon van wegen en waterlopen
- Bebouwing op overgang naar hoger gelegen gronden
- Onregelmatige verkaveling

De huidige functie van het gebied is:

- Onderdeel ecologische hoofdstructuur
- Natuurlijke afwateringsfunctie Reest
- Agrarische bedrijven (melkveehouderijen)
- Natuurontwikkeling

Ontwikkelingsrichting naar de toekomst is: Ecologische zone

Functies:

- Biodiversiteit
- Recreatie en toerisme
- (Verbrede) landbouw

In de nota wordt onder het hoofdstuk wonen aangegeven dat de gemeentelijke toekomstvisie kansen biedt voor nieuwe functies, zoals wonen in vrijkomende agrarische gebouwen.

3.3.2 LIK Reestdal

Op de LIK (landschap-identiteit-kaart) is het landschapstype in het Reestdal verder verfijnd tot 4 landschapstypen. De LIK beschrijft de visuele en niet- visuele dragers die de identiteit van elk landschapstype bepalen. Het plangebied den Kaat 2 maakt deel uit van in het essen- en hoevelandschap. Dit zijn de hogere zandgronden die in cultuur zijn gebracht, waardoor essen zijn ontstaan.

3.3.3 Voorontwerp Reestdal en Bergentheim-zuid

In het voorontwerp is de ontwikkelingsvisie gekoppeld aan de landschapstypen zoals die in de LIK zijn beschreven. De ontwikkelingsvisie ten aanzien van het essen-en hoevenlandschap geeft aan dat wonen een functie is die binnen dit landschapstype past. Wanneer een agrarisch bedrijf stopt worden er mogelijkheden geboden voor een ander, passend hergebruik. Ten aanzien van het landschap wordt gesteld dat het

kleinschalige landschap met cultuurhistorische landschapselementen moet worden behouden. De gemeente zet hierbij in op het verbeteren van de landschappelijke inpassing van erven.

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

Het toekennen een woonfunctie in de vrijkomende agrarische bebouwing past binnen de ontwikkelingsmogelijkheden die de gemeente biedt. De landschappelijke inpassing is uitgewerkt in het ruimtelijk kwaliteitsplan.

3.3.4 Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Hardenberg is vastgelegd in de “Welstandsnota Hardenberg Visie op beeldkwaliteit’ (04-08-2011). Met deze nota wordt getoetst of bouwplannen voldoen aan een goede welstand. Dit wordt gedaan op basis van gebiedsgericht criteria.

Het plangebied den Kaat 2 ligt in het Essen- kampenlandschap. Criteria hiervoor zijn:

Algemeen

- De bebouwing op de erven is compact gesitueerd in een losse setting langs de esflank. Bij verbouw aan (voormalige) boerderijen blijft het onderscheid tussen voor- en achterhuis (woongedeelte en schuur) zichtbaar.

Materiaal- en kleurgebruik

- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. (donkere tinten, niet glimmend)

Monumenten status

Den Kaat 2 heeft de status van rijksmonument ingevolge artikel 6 van de monumentenwet 1988.

Voor monumenten gelden altijd specifieke eisen en criteria. Werkzaamheden aan monumenten behoeven, ongeacht het gebied waar het monument is gesitueerd, altijd vooraf toetsing door de Gemeentelijke Commissie voor Welstand en Monumenten.

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

Op 16 augustus 2011 heeft bij het Oversticht een vooroverleg met de commissie monumenten plaatsgevonden. Daarbij heeft de commissie een positief advies afgegeven op de plannen zoals verbeeld in het concept voorlopig ontwerp d.d. 20 juli 2011.

4 Onderzoeken

In dit hoofdstuk wordt de relatie van het plan ten opzichte van de diverse ruimtelijke- en milieuaspecten omschreven.

4.1 Archeologie

De wet op archeologische monumentenzorg (1 september 2007) heeft als doel de 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten'.

Gemeenten zijn verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ)

Archeologie op provinciaal niveau

Op de archeologische gebiedenkaart wordt de es waarop den Kaat 2 gelegen is aangeduid als archeologisch gebied. Op de archeologische verwachtingenkaart wordt een hoge verwachting aangegeven.

Archeologie op gemeentelijk niveau

De gemeente heeft in het archeologisch beleidsplan *Met het verleden stevig verankerd op de toekomst af* vastgelegd hoe ze met haar archeologische waarden omgaat. De archeologische beleidskaart brengt de archeologische waarden en verwachtingen van het hele grondgebied van de gemeente in beeld. Het beleidsplan geeft de grenswaarden ten aanzien van de onderzoeksplicht. Volgens de archeologische waarden- en verwachtingenkaarten ligt het plangebied deels binnen een archeologisch gebied met een hoge verwachting; waarde archeologie 4 en deels binnen een gebied met middelhoge verwachting; waarde archeologie 5. De grenswaarden van waarde 4 zijn een oppervlak van < 500 m² oppervlak en < 50 cm diepte. De grenswaarden bij archeologie 5 zijn een oppervlak van <2500 m² en een diepte van < 50 cm.

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

Het plan behelst een functiewijziging van de bestemming, deze vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.

Aangezien geen verstoring van de grond plaats vindt is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Mochten binnen het plangebied toch op enigerlei wijze archeologische vondsten worden gedaan, dan geldt de meldingsplicht volgens de Monumentenwet 1988, artikel 53 en 54.

4.2 Ecologie

4.2.1 Flora en fauna

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. De Flora- en Faunawet beschermt *soorten*, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit. Doel van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het *Nee, tenzij*. Dit betekent dat *geen schade* mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, *tenzij* dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

Op 10 februari 2012 is door Eelerwoude een broedende vogels, met de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten worden verwacht op zwaarder beschermde soorten QuickScan flora en fauna uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat indien rekening wordt gehouden met. De voorgenomen ontwikkelingen kunnen doorgang vinden in het kader van de Flora- en faunawet. Het rapport met de volledige beschrijving is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

4.2.2 Habitattoets

In het kader van de Europese richtlijnen zijn in Nederland Speciale Beschermingszones (SBZ) aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen (zie www.minInv.nl/natura2000). De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitat die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en half-natuurlijke habitat en de bescherming van wilde flora en fauna, anders dan vogels.

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen Beschermde Natuurmonumenten.

4.2.3 Ecologische hoofdstructuur

Er is sprake van een natuurreservaat in het kader van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur in de categorie beheersgebied. Beheersgebieden worden getypeerd door een agrarische functie waarbij de grondgebruikers voor deze functie op vrijwillige basis kunnen bijdragen aan het in stand houden en verbeteren van natuur- en landschapswaarden.

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

Met de uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan is gewaarborgd dat met de wijziging van agrarische naar woon bestemming op het plangebied de natuur- landschapswaarden behouden én verbeterd worden. Het plan heeft geen significant effect op de ecologische hoofdstructuur.

4.3 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

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

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

De rapportage inzake het verkennend bodemonderzoek op het terrein aan de Den Kaat 2 te Balkbrug is beoordeeld. Het onderzoeksgebied betreft het deel van het terrein waar de geplande bouwwerkzaamheden plaatsvinden met een totaal oppervlakte van ca 560 m². Het onderzoek is uitgevoerd door Kruse Milieu B.V. en heeft het kenmerk 12005310 (d.d. maart 2012).

Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt het volgende:

- uit de verzamelde informatie blijkt, dat ter plaatse geen 'verdachte' activiteiten hebben plaatsgevonden die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden;
- zintuiglijk zijn in het opgeboorde materiaal geen verontreinigingen waargenomen;
- visueel is in en op de grond geen asbest verdacht materiaal aangetroffen, lokaal bakstenen;
- in de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten gemeten
- in de bovengrond zijn eveneens geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond
- het grondwater bevat alleen licht verhoogde gehalten aan barium en lood.

Conclusie en advies

Uit de bekende gegevens van het uitgevoerde bodemonderzoek op de onderzoekslocatie kan worden geconcludeerd, dat alleen in het grondwater licht verhoogde gehalten aan enkele onderzochte componenten zijn gemeten. De licht verhoogde gehalten overschrijden in geringe mate de betreffende streefwaarden. Het uitvoeren van een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen wordt niet noodzakelijk geacht. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen belemmeringen aanwezig voor het realiseren van de voorgenomen bouwwerkzaamheden en het gebruik van het terrein voor wonen met tuin.

Indien er bij de toekomstige werkzaamheden grond vrijkomt, kan dit materiaal vrij in het grondverkeer van de gemeente Hardenberg worden gebracht. Hierbij wordt wel opgemerkt dat dit materiaal vrij moet zijn van baksteken en andere bodemvreemde materialen.

Indien meer dan 50 m³ grond vrijkomt, wordt afgevoerd en elders weer wordt toegepast, dan is een melding bij het centrale meldpunt bodemkwaliteit noodzakelijk

4.4 Watertoets

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets). De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en uitvoering van de 'Watertoets'.

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

De initiatiefnemer heeft het waterschap Reest en Wieden over het plan geïnformeerd door gebruik te maken van de digitale watertoets met de volgende uitkomst:

waterparagraaf Geen Waterschapsbelang. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan den Kaat 2. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III.

WATERSCHAP REEST EN WIEDEN GEEFT EEN POSITIEF WATERADVIES.

4.5 Bedrijvigheid en milieuzonering

Om de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen wordt een "milieuzonering" gehandhaafd. Deze zonering is gebaseerd op de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" waarin voor milieubelastende activiteiten een richtafstand wordt aangehouden. Deze richtafstand dient er zorg voor te dragen dat hinder wordt voorkomen bij milieugevoelige functies (zoals woningen) en er voldoende ruimte wordt geboden aan bedrijven om hun activiteiten duurzaam voort te kunnen zetten. De richtafstanden houden rekening met geur, stof, geluid en gevaar.

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

Het meest nabije agrarische bedrijf betreft een rundveehouderij op den Kaat 5.

Volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" moet bij een rundveehouderij voor het aspect 'geur' een richtafstand worden aangehouden van 100 meter, voor de aspecten 'geur', 'stof' een afstand van 30 meter en voor het aspect 'gevaar' 0 meter.

De afstand tussen de rundveehouderij en de gevels van de wooneenheden op den Kaat 2 bedraagt ca. 400 m en vormt geen belemmering voor de woonfunctie.

4.6 Geluid

De wet geluidhinder heeft tot doel mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid. Doet daarvan is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende

afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer, wegen etc.) of het treffen van andere maatregelen.

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

Het plan met de geluidgevoelige bestemming 'wonen' ligt op een afstand van 720 m tot de dichtstbijzijnde geluidbron rijksweg N48. Daarmee valt de locatie buiten de geluidscontour > 55 db die is aangegeven op de geluidkaart van het ministerie van infrastructuur en milieu. Een akoestisch onderzoek is niet nodig.

De weg den Kaat wordt aangeduid als verkeer_2. De verkeersintensiteit van de weg is niet zodanig dat een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

4.7 Geurhinder

De wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. In de wet zijn afstanden opgenomen die minimaal aanwezig dienen te zijn tussen een dierverblijf van een veehouderij en een geurgevoelig object.

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

Het dichtstbijzijnde veehouderij bedrijf betreft de rundveehouderij op den Kaat 5. Voor een rundveehouderij is geen geuremissiefactor vastgesteld. Volgens artikel 5 van de wet op geurhinder en veehouderij moet de afstand ten aanzien van een geurgevoelig object tenminste 50 meter bedragen. De afstand tot den Kaat 5 bedraagt ca. 400 meter. De locatie bevindt zich dus buiten de geurcontour.

4.8 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteit opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 van hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk zijn onder andere de kaders vastgelegd voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ruimtelijk-economische besluiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten

doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het luchtkwaliteit-onderzoek moet uitgevoerd zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

Het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen met het toevoegen van 2 wooneenheden betreft een klein project dat 'niet in betekenende mate' gevolgen heeft voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor dit plan is geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het risico dat mensen lopen die zich in de buurt bevinden van locaties waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, dan wel waar sprake is van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder aangeduid met Bevi) regelt hoe een gemeente moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe stelt het besluit het plaatsgebonden risico (PR) vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Deze risico's kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot: Inrichtingen, vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen en vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Inrichtingen

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico (PR) en of kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Den Kaat 7 is een Gasreducerstation van de gasunie. De risicokaart geeft een PR-contour aan van 25 m. De afstand tot het plangebied den Kaat 2 bedraagt 440 m. Het plangebied valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren en is derhalve niet gelegen in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

Buisleidingen

De risicokaart van de provincie Overijssel geeft een gastransportleiding aan. Deze leidingen zijn van de Gasunie. De gastransportleiding ligt op ongeveer 270 meter afstand van het plangebied. Deze valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren en is derhalve niet gelegen in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

Routes gevaarlijke stoffen

De risicokaart van de provincie Overijssel geeft Rijksweg N 48 aan als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De afstand van het plangebied tot de rijksweg bedraagt 720 m en valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren en is derhalve niet gelegen in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

Uitwerking t.a.v. het plangebied:

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren; Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de bestemming 'woondoeleinden' in het plangebied.

5 Toekomstige situatie

Om een duurzaam behoud van de karakteristieke boerderij, erf en bijgebouwen haalbaar ten maken is een plan ontwikkeld om in de boerderijdrie wooneenheden en mogelijkheid voor nevenactiviteiten, waaronder een gastenverblijf, te realiseren. Bouwkundige ingrepen in de boerderij om drie wooneenheden mogelijk te maken worden zodanig uitgevoerd dat het authentieke karakter van de bebouwing bewaard blijft. Hiertoe heeft vooroverleg met de monumentencommissie van het Oversticht plaatsgevonden dat resulteerde in een positief advies. (19 augustus 2011)

5.1 Planologisch kader

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Avereest. Het bestemmingsplan "Buitengebied Avereest" werd op 23 november 2000 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Avereest. Op 3 juli 2001 werd het, m.u.v. een aantal onderdelen, goedgekeurd door Provinciale Staten van de provincie Overijssel. Het betreffende perceel heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Avereest de bestemming "agrarische bedrijfsdoeleinden" met de aanduiding "monument". Het toevoegen van twee wooneenheden is in strijd met het bestemmingsplan. Middels onderliggende herziening van het bestemmingsplan kan medewerking worden verleend aan het initiatief.

De gemeente Hardenberg wil medewerking verlenen aan de plannen door de bestemming te wijzigen in de bestemming 'wonen – Essen- en hoevenlandschap'. Deze bestemming geldt voor wonen en nevenactiviteiten. De realisatie van de wooneenheden vindt plaats binnen de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing van het hoofdgebouw.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Avereest den Kaat 2' is aangesloten bij het voorontwerp bestemmingsplan 'Reestdal en Bergentheim-zuid' dat in oktober 2010 als pilot voor een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg is bekend gemaakt.

Hierin is met betrekking tot een karakteristiek voormalige boerderij in het bestemmingsplan, in artikel 26.5.1, de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van twee woningen extra, als de inhoud van de aaneengesloten bebouwing meer dan 1500 m³ bedraagt. Het realiseren van een totaal van drie wooneenheden op het plangebied binnen het hoofdvolume met een inhoud van 2300 m³ past binnen dit beleid.

Nevenactiviteiten kunnen plaats vinden in bestaande hoofd en/of bijgebouwen.

De bestemming wonen betreft de bebouwing van het plangebied en het grondvlak dat als erf, boomgaard en tuin is aangemerkt. De resterende stukjes agrarische grond hebben de bestemming 'agrarisch met waarden – Essen- en hoevenlandschap'.

5.2 Ruimtelijke kwaliteit

Volgens de omgevingsvisie van de provincie is bij wijziging van de bestemming de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Hieraan wordt invulling gegeven door het behoud van het monument en het authentieke karakter ervan. Daarnaast is een ruimtelijk kwaliteitsplan (erfinrichtingsplan) gemaakt dat aan de hand van de gebiedskenmerken zorgt voor inpassing van de nieuwe bestemming in het plangebied met behoud en versterking van het streekeigen karakter van het erf en voor de inpassing in het landschap.



5.3 Erfinrichtingsplan

Veel voor het landschap karakteristieke elementen zijn terug te vinden op het huidige erf. Uitgangspunt is deze te behouden en met enkele ingrepen het gebiedseigen, besloten karakter van het erf te versterken en de aansluiting bij het landschap te verbeteren. Om dit te bereiken worden twee basisingrepen van het plangebied gedaan:

Aan de noordzijde worden de twee (momenteel doodlopende) sloten achter de twee boswallen met elkaar verbonden tot één sloot als natuurlijke grens tussen weiland en erf/tuin. De rand tussen sloot en tuin krijgt een natuurlijke lage begroeiing van grassen en wilde inheemse planten aangevuld met een kleine boomgroep. Met deze ingreep worden tevens de aanwezige stijlranden beter beleefbaar.

Aan de zuidwestzijde wordt door het maaien van een eenvoudig graspad het gehele gebied aan de zuidzijde tot één ruimtelijk geheel samengevoegd. Aan de zuidzijde van het pad wordt een boomgaard aangelegd en krijgt het erf een meer besloten en sober, utilitair karakter. Ter plaatse van de kleine schuurtjes wordt een moestuin aangelegd. Deze wordt afgeschermd met een haag. De huidige voortuin wordt aanzienlijk verkleind en krijgt door deze te begrenzen met een haag ook meer beslotenheid.

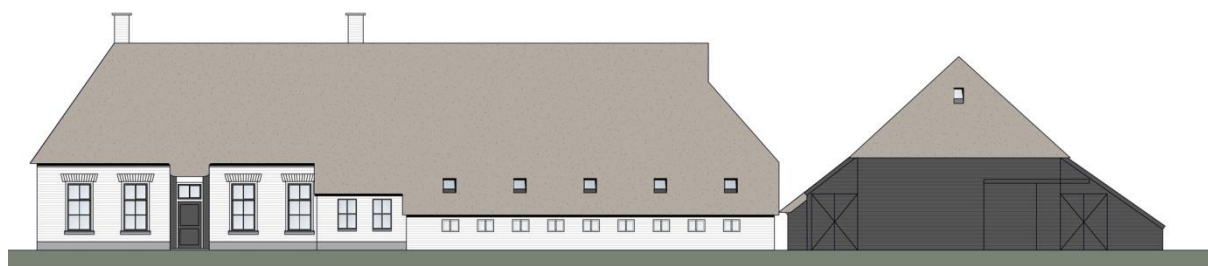
Het grootste deel van het erf wordt gemeenschappelijk gebruikt. Ten behoeve van de wooneenheden is voorzien in drie privétuinen. Deze zijn afgeschermd met hagen. Door de ligging van de tuinen ten opzichte van elkaar zijn gebouwde privacy-schermen niet nodig.

Restanten van erfverharding ten behoeve van het voormalige agrarische gebruik zoals de betonnen mestplaat en gierkelder worden verwijderd.

5.4 Bouwplan 3 wooneenheden



Plattegrond met verdeling van wooneenheden en gastenverblijf / boerderijkamer



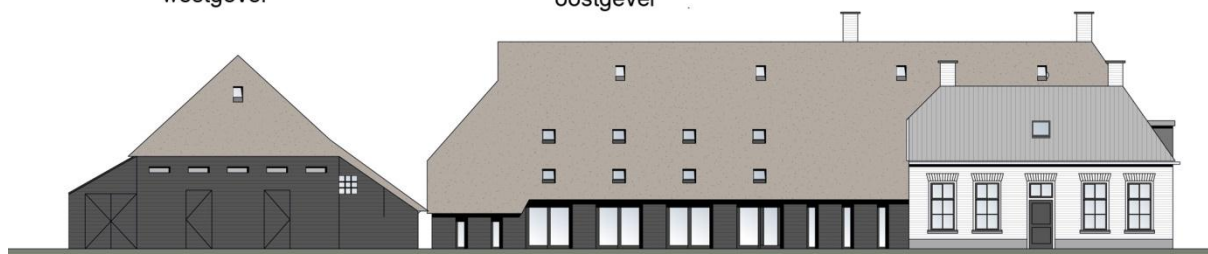
zuidgevel



westgevel



oostgevel

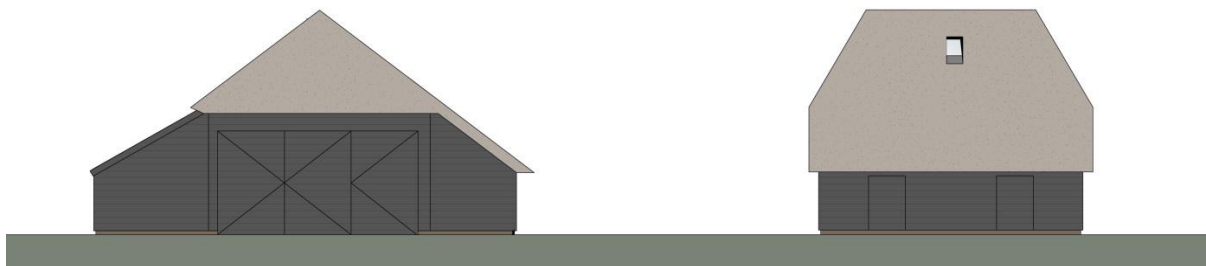
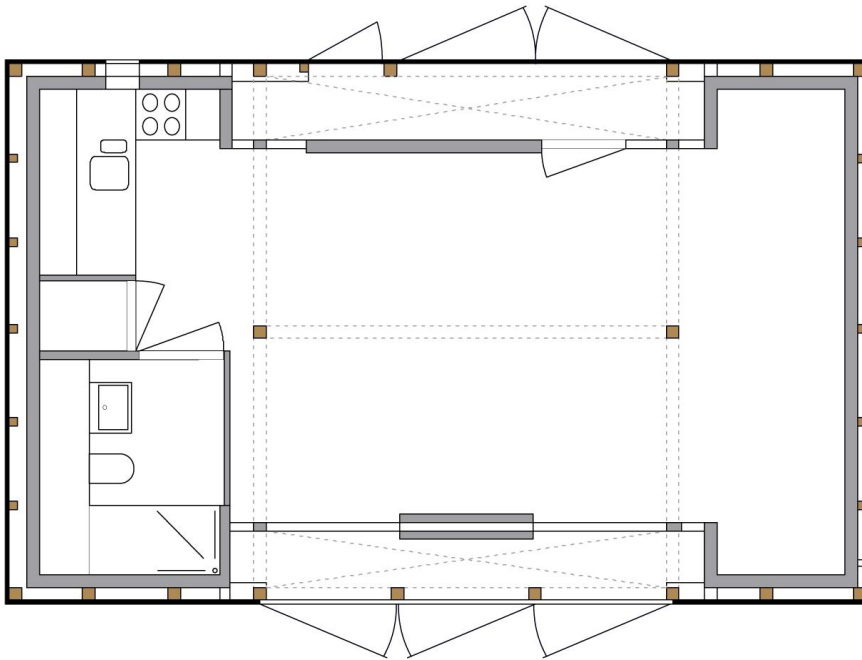


noordgevel

Uitgangspunt bij de verbouwing naar drie wooneenheden is het behoud van het authentieke karakter van de gebouwen met behoud van de houten gebintconstructies en met riet gedekte sporenkappen. Bij de wijziging van de bedrijfsruimte naar woonruimte op de deel blijft het onderscheid tussen 'voor' en 'achter' huis zichtbaar. Om de woonfunctie op de deel mogelijk te maken krijgt de naar tuin en landschap gerichte gevel aan de noordzijde een nieuwe invulling. Deze wordt gedeeltelijk opgetrokken, krijgt grotere gevelopeningen en een bekleding van zwarte planken. In de kap worden kleine dakramen aangebracht, boven in de kap worden de originele ijzeren dakramen teruggeplaatst.

In de naar de openbare ruimte gerichte gevels zijn de wijzigingen minimaal. In zuidgevel worden alleen de bestaande dakramen vervangen door iets grotere. De oostgevel met baander blijft in de huidige staat gehandhaafd evenals de westgevel.

5.5 Bouwplan gastenverblijf in boerderijkamer



zuidgevel

oostgevel



noordgevel

westgevel

In de kleine schuur wordt binnen het casco een eenvoudig gastenverblijf als zelfstandige boerderijkamer gerealiseerd. De zuidgevel wordt voorzien van grote luiken die worden geopend als er gasten zijn. Als de luiken gesloten zijn is de wijziging van het huidige schuurtje nauwelijks waarneembaar. De schuurdeuren aan de noordzijde blijven in de huidige vorm gehandhaafd. Het interieur is zo ontworpen dat de gebintconstructie geheel zichtbaar blijft.

6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

Dit onderdeel van de toelichting gaat in op de vormgeving van de verbeelding en de regels. Bij de opzet van de regels is aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die per 1 juli 2008 in werking zijn getreden. Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

6.2 Wijze van bestemmen

Bij het opstellen van de planregels is er voor gekozen aan te sluiten bij de planregels die zijn opgesteld ten aanzien van de gebiedsbestemmingen in het landschapstype 'Essen- en hoevenlandschap' in het voorontwerp 'Reestdal en Bergentheim-Zuid'.

6.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn de volgende bestemmingen te onderscheiden:

Wonen met de aanduiding karakteristiek.

De bestemming wonen is bestemd voor wonen met inbegrip van aan huis gebonden beroepen. In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Agrarisch met waarden.

De gronden agrarisch met waarden betreft de weide gronden in het plangebied, waaraan geen functiewijziging is verboden.

7 Economische uitvoerbaarheid

De wijziging in bestemming van 'agrarische bedrijfsdoeleinden' in 'woondoeleinden' met de mogelijkheid tot het realiseren van 3 wooneenheden, met mogelijkheid van kleinschalige nevenactiviteiten betreft een particulier initiatief. De plankosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft de gemeente middels een financiële onderbouwing de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk gemaakt.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er heeft vooroverleg met de provincie plaatsgevonden, waarbij de provincie heeft aangegeven akkoord te gaan met de voorgenomen plannen.

Vanaf donderdag 5 juli 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 16 oktober 2012 is het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Hardenberg vastgesteld.