

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Landschap	3
2. 2. Bestaande situatie	3
2. 3. Nieuwe situatie	4
2. 4. Planologische inpassing	6
2. 5. Milieutechnische inpasbaarheid	7
2. 6. Landschappelijke inpasbaarheid	7
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Provinciaal beleid	8
3. 2. Gemeentelijk beleid	16
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
4. 1. Ecologie	19
4. 2. Archeologie	21
4. 3. Water	22
4. 4. Milieuzonering	23
4. 5. Bodem	24
4. 6. Verkeer	25
4. 7. Wegverkeerslawaaï	25
4. 8. Luchtkwaliteit	26
4. 9. Externe veiligheid	26
4. 10. Vormvrije mer-beoordeling	27
5. JURIDISCHE PLANOPZET	28
5. 1. Algemeen	28
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	28
6. UITVOERBAARHEID	29
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6. 2. Exploitatieplan en economische uitvoerbaarheid	29

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Ruimtelijke kwaliteitsplan
<u>Bijlage 2</u>	Ecologische quickscan
<u>Bijlage 3</u>	Verkennen bodemonderzoek
<u>Bijlage 4</u>	Nader onderzoek vleermuizen en steenmarter
<u>Bijlage 5</u>	Berekeningen wegverkeerslawaai
<u>Bijlage 6</u>	Vaststellingsbesluit

1. INLEIDING

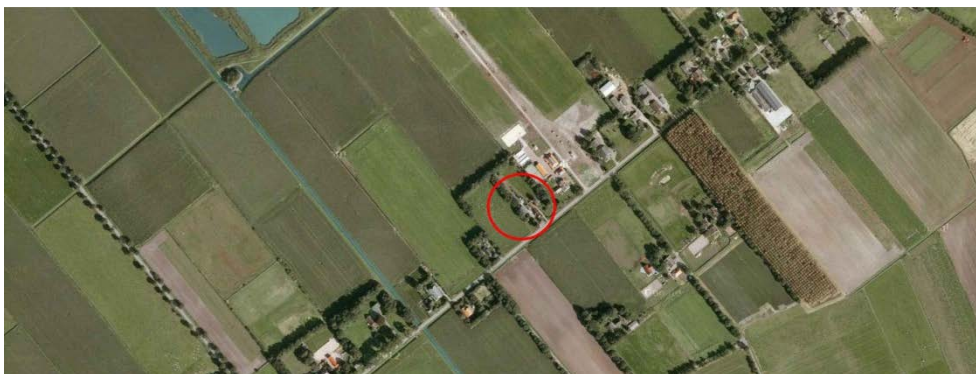
1. 1. Aanleiding

Op het perceel Aerveenseweg 54-56 in Aerveen is een bestaande woning met bijbehorende voormalige schuren gevestigd. Een tweetal schuren is karakteristiek (de kapschuur en de knikschuur), de achterste schuur is landschapsontsierend. Momenteel is de woning niet in gebruik. Voor de locatie is een Ruimtelijk Kwaliteitsplan gemaakt waarbij een nieuwe invulling is gegeven aan de locatie. Door de sloop van een landschapsontsierende schuur en de bestaande woning en de herbouw van een tweetal woningen met bijgebouwen wordt een kwalitatief waardevolle invulling aan de locatie gegeven. De twee woningen krijgen een gezamenlijke toegangsweg.

Voor de bouw van de extra woning is het noodzakelijk een bouwperceel toe te voegen. De toevoeging van een bouwperceel past niet binnen de vigerende bestemming voor het plangebied en kan mogelijk worden gemaakt door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg. Dit plan is vastgesteld op 1 oktober 2013. De gemeente Hardenberg heeft aangegeven op basis van het 'Ruimtelijk kwaliteitsplan' mee te willen werken aan de ontwikkeling door middel van het vaststellen van een partiële herziening voor deze locatie. Bij de ontwikkeling van het 'Ruimtelijk kwaliteitsplan' is ingezet op het realiseren van een kwaliteitsimpuls. Dit plan is opgesteld volgens de richtlijnen van het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Aerveenseweg; dit is de hoofdweg van Aerveen. Aan de Aerveenseweg staan verspreid enkele agrarische bedrijven en woningen. De bebouwing in het lint is voorzien van afschermdende beplanting.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het bestemmingsplan *Buitengebied Hardenberg* is vastgesteld op 1 oktober. In dit plan heeft het plangebied de bestemming Agrarisch met Waarden - Open Veenontginningslandschap, met een bouwvlak. De beoogde locatie voor de tweede woning ligt binnen de bestemming "Agrarisch met Waarden – Open Veenontginningslandschap". Binnen die bestemming is het niet toegestaan de tweede woning te realiseren. Hiervoor vindt deze herziening van de bestemming plaats.

1. 4. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van deze partiële herziening wordt de ontwikkeling nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de nieuwe situatie. De planologische, functionele en landschappelijke inpassing van de ontwikkeling worden daarbij getoetst. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Er wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling is getoetst. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Dit is opgesplitst in maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte bestaat hoofdstuk 6 uit de juridische regeling voor dit bestemmingsplan.

2. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden eerst de omgeving en de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Daarna wordt ingegaan op de nieuwe situatie en de inpassbaarheid van het plan.

2. 1. Landschap

Het veenkoloniale landschap, waarin het plangebied ligt, kenmerkt zich door openheid. De rechte wegen en waterlopen vormen een grofmazig patroon dat wordt geaccentueerd door de voorkomende wegbeplanting. De verkaveling is opstrekkend.

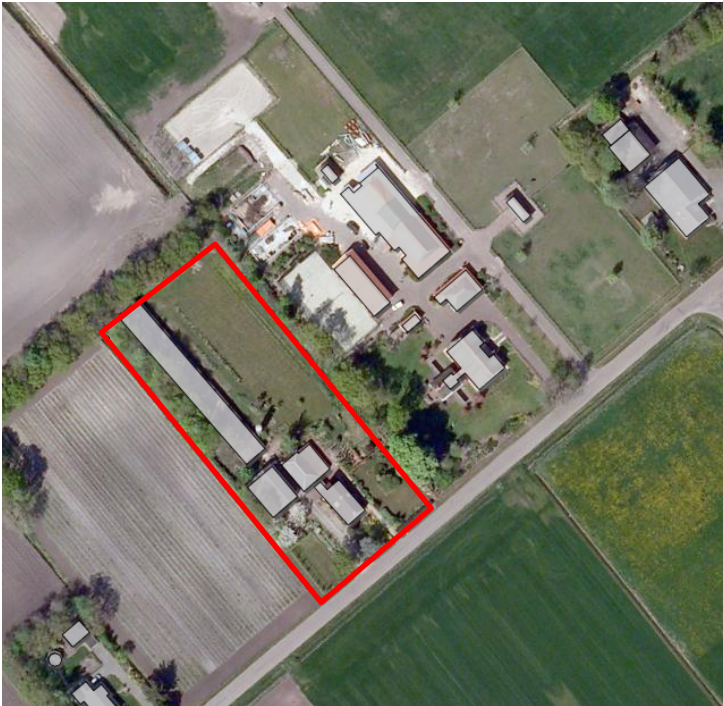
2. 2. Bestaande situatie

Op het perceel Anerveenseweg 54-56 in Anerveen is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. Het perceel is gevestigd in het bebouwingslint van Anerveen. Het bebouwingslint bestaat uit enkele agrarische bedrijven afgewisseld met burgerwoningen. Op het erf staat een woonhuis met drie schuren, waarvan twee schuren karakteristiek te noemen zijn, de knikschoor en de kapschoor. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap. De woning staat met de nok haaks op de weg, in de richting van de verkaveling.

In de figuur 2 is een foto van de bestaande situatie opgenomen. Een plattegrond van de bestaande situatie is weergegeven in figuur 3.



Figuur 2. Vooraanzicht van de woning en de aanbouw



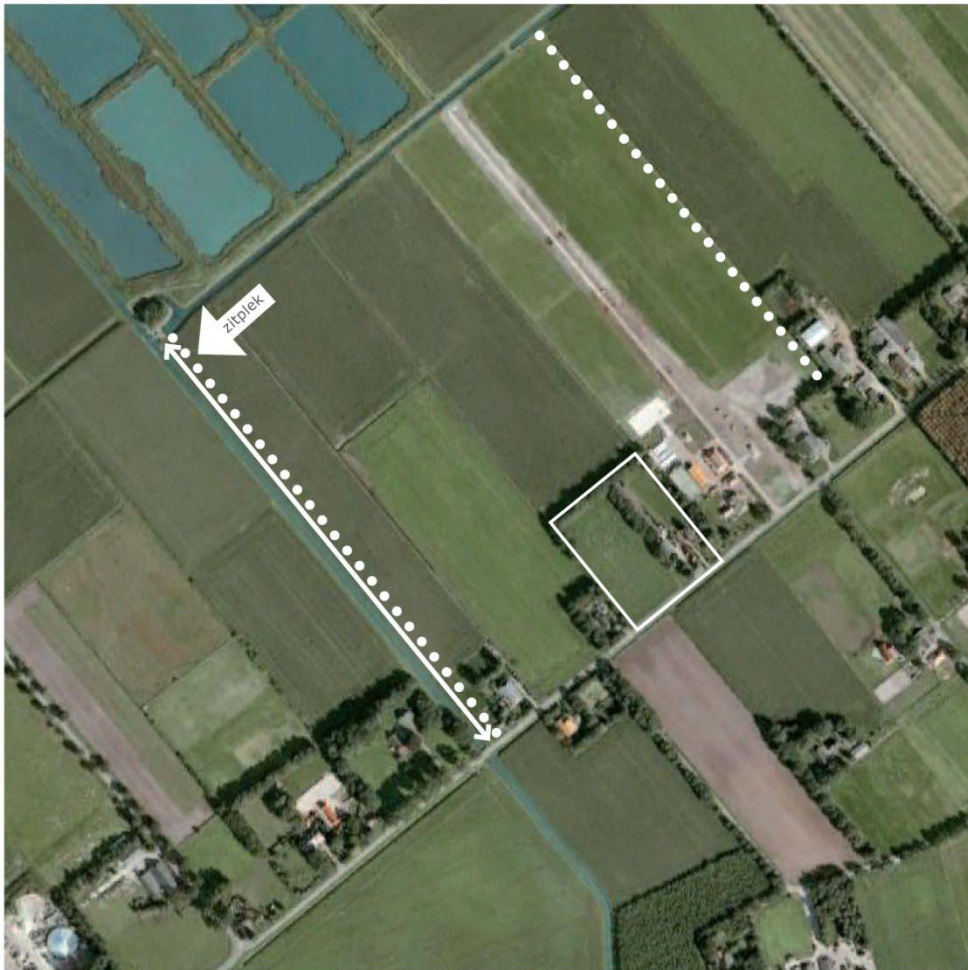
Figuur 3. Plattegrond van de bestaande situatie

2. 3. Nieuwe situatie

Aan de Anergieeweg wordt een nieuw erf ontwikkeld. Voor de herontwikkeling van de locatie wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering. De achterliggende landschapsontsierende oude schuur wordt afgebroken. Het nieuwe erf wordt opgebouwd uit twee delen met een centrale entree. De architectuur van de gebouwen en de inrichting van het erf zal in samenhang vormgegeven worden. De nieuwe bebouwing is rondom een verhard centraal deel gesitueerd. De huidige waardevolle vorm van de karakteristieke kapschuur en de knikschuur, worden als beeldbepalende bebouwingsstructuur behouden door herbouw als bijgebouwen bij de woningen. De bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning. Bij deze woning wordt een bijgebouw gerealiseerd in de vorm van een kapschuur. Op het nieuwe erf komt een nieuwe woning met een bijgebouw in de vorm van de knikschuur. Overeenkomstig de landschappelijke structuur van het veenontginningslandschap worden de doorzichten naar het achtergelegen landschap versterkt. Hiervoor wordt een deel van de bestaande afscherpende singel aan de noordzijde gekapt. De landschappelijke structuur wordt verder versterkt door de verbreding van de centrale watergang. De bestaande opstreckende singelstructuur is deels versterkt door de verbreding van de erfscheiding aan de oostzijde met een 6 meter brede strook van inheemse struiken. De bestaande centraal gelegen singel blijft behouden. Van de solitaire beplanting is de bestaande eik bij de entree van het erf aan de Anergieeweg meest waardevol. Deze blijft behouden. Op het erf wordt een nieuwe solitaire boom, een kastanje toegevoegd. De erfinrichting wordt verder ingevuld door de omheining met beukenhagen en door de aanleg van een boomgaard.

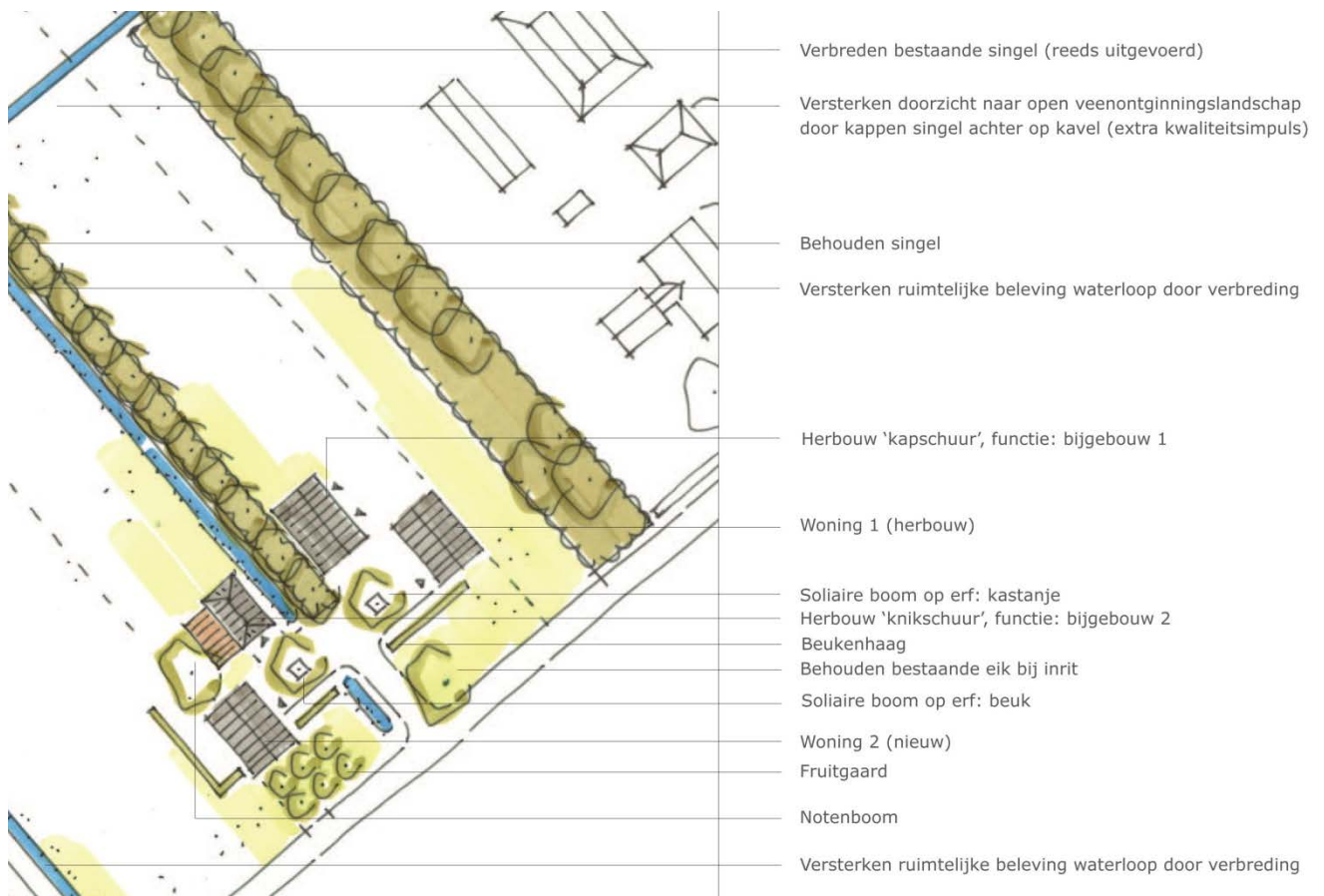
Naast een zorgvuldige vormgeving van het nieuwe erf krijgt ook de omgeving een kwaliteitsimpuls. Hiervoor worden landschappelijke structuren toegevoegd die de landschappelijke structuur van het veenontginningslandschap ondersteunen. Hiervoor worden twee rijen met transparante boombeplanting van berken aangelegd in de opstreckende richting van het landschap. Daarnaast wordt een wandelroute aangelegd vanaf de Aerveenseweg naar het natuurgebied De Krim. Langs de route wordt een bankje geplaatst voor wandelaars. In figuur 4 is de aan te brengen routestructuur in het gebied zien.

Ten behoeve van het realiseren van de woningen en bijgebouwen, zijn twee bouwpercelen. Op basis van de bestaande karakteristiek van het erf en de bebouwing wordt nieuwe bebouwing gebouwd. Op het bestaande erf wordt een vervangende woning teruggebouwd. De kapschuur wordt teruggebouwd als bijgebouw. De bestaande knikschuur keert gespiegeld terug op het nieuwe naastgelegen erf. Op het naastgelegen nieuwe erf wordt een woning geplaatst met een bijgebouw. Hier wordt de knikschuur terug gebouwd als bijgebouw.



Plankaart omgeving met transparante rijen met berken, wandelroute en zitplek voor recreanten.

Figuur 4. Aanvullende routestructuur (Odin landschapsarchitecten)



Figuur 5. Plattegrond van de nieuwe situatie (Odin landschapsarchitecten)

2. 4. Planologische inpassing

De nieuwe ontwikkeling past binnen het beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving'. Dit beleid vormt een eenduidige bundeling van regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Voor de onderbouwing van de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving is het document 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Anerveense weg 54-56' opgesteld. Dit document is overlegd met de gemeente en vormt de basis voor de uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

De situering van de nieuwe bouwkaavel vindt plaats in aansluiting op het geldende bouwperceel. De regels met betrekking tot de nieuwe situatie sluiten zo veel mogelijk aan bij de regels in het bestemmingsplan buitengebied. Uitzondering hierop vormen de afmetingen van de bijgebouwen. De reden voor afwijking hierop is aangegeven in het 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Anerveense weg 54-56'. De volgende uitgangspunten vormen de basis voor de uitwerking van het Ruimtelijk kwaliteitsplan:

- De nieuwe bouwkaavels krijgen de bestemming "Woondoeleinden".
- De nieuwe situering heeft een positieve invloed op de kwaliteit van het landschap. Daarom zijn bij de invulling van de nieuwe woonkaavel eisen

gesteld aan de kwaliteit en esthetische vormgeving. Voorkomen moet worden dat in het gehele buitengebied één nieuw type bouwstijl gaat ontstaan. De vormgeving van de nieuw in te richten bouwkavels met woning sluit aan op de specifieke gebiedskenmerken, zoals verwoord in de gemeentelijke welstandsnota en de visienota Buitengebied.

- De maximale inhoudsmaat van de woning bedraagt 1.200 m³.
- De maximale afmeting van de bijgebouwen is conform het bestemmingsplan Buitengebied.

2. 5. Milieutechnische inpasbaarheid

De milieutechnische inpasbaarheid wordt getoetst aan de hand van de aspecten geluid, lucht, water, bodem en milieuzonering. In hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan de genoemde aspecten.

2. 6. Landschappelijke inpasbaarheid

Op de volgende wijze wordt ingezet op het verkrijgen van nieuwe landschappelijke kwaliteit. Hierbij wordt ingezet op het aansluiten bij de kwaliteiten van het open veenontginningslandschap. Hiervoor wordt ingezet op het behouden van de singels haaks op de Aerveenseweg, de watergang midden over het terrein, de vorm van de kapschuur en de knikschuur en de eik aan de Aerveenseweg. Door het verwijderen van de singelbeplanting aan de noordzijde van het erf ontstaan zichtlijnen vanaf de Aerveenseweg richting de schoorsteen van de Krim.

Door de positionering van de gebouwen ontstaat een centraal erf. Dit erf is toegankelijk vanaf een gezamenlijke toegangsweg vanaf de Aerveenseweg.

Het erf wordt sober ingericht met een aantal solitaire bomen, een kleine fruitgaard en een beukenhaag. Het is voor de ruimtelijke kwaliteit van groot belang dat het gehele erf in samenhang ontworpen wordt. Dit geldt voor de architectuur en de erfaankleding. Hierdoor wordt de clustering van de bebouwing op het perceel benadrukt en deels aan het zicht onttrokken vanaf de naastgelegen percelen. De situatie in het plangebied sluit aan bij de kenmerken van de omgeving en bij de bebouwing in het lint.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op deze partiële herziening. Rijksbeleid is hiertoe niet van belang. Er zijn geen rijks belangen in het geding. Er zal daarom alleen worden ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling in het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In het kader van de nieuwe Wro en de veranderingen die hierbij optreden met betrekking tot ondermeer het provinciale takenpakket, heeft de provincie Overijssel een Omgevingsvisie opgesteld. De omgevingsvisie vervangt het Streekplan Overijssel 2000+. In de omgevingsvisie wordt het provinciale beleid verwoord. Ook beschrijft de provincie wat zij van provinciaal belang acht.

Bij de ontwikkelingsrichting voor het gebied waarvan mede het plangebied deel uitmaakt, legt de provincie het accent op veelzijdige gebruikruimte. In het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied productie, de schoonheid van moderne landbouw' heeft de landbouw volop ruimte, waarbij andere functies en waarden in sterkere mate kaderstellend en medesturend zijn voor de ontwikkeling van de landbouw.

Met de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving maakt de provincie dit in combinatie met versterking van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk. Niet de oppervlakte van een bouwperceel is maatgevend, maar de kwaliteit in relatie tot de omgeving. De situering van de bouwpercelen past binnen het provinciaal beleid.

3.1.1. Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid
- Ruimtelijke kwaliteit

De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld

en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieus; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat er van uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas dan de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.1.2. Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd. Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen danwel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader

worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

3.1.3. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones et cetera. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

3.1.4. Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief, de sloop van de vervallen woning en bijbehorende schuren en de bouw van twee nieuwe woningen welke landschappelijk wordt ingepast, wordt getoetst aan de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel 2009 ontstaat globaal het volgende beeld.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de sloop van de ontsierende en vervallen woning en bijbehorende verouderde schuren en stallen en de realisatie van twee woningen aan de Aerveense weg 54-56. Door de sloop van de vervallen schuren en woning wordt al een impuls gegeven aan het landschap en de directe omgeving.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Daarnaast worden de woningen landschappelijk ingepast conform het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan. De geldende gebiedskenmerken en de aanwezige structuren en kwaliteiten van het landschap zijn als basis gebruikt voor dit erfinrichtingsplan. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Weliswaar heeft het perceel momenteel een bouwvlak in de bestemming " Agrarisch met Waarden - Open Veenontginningslandschap ", toch is er momenteel geen bedrijfsmatige noodzaak en behoefte aan bedrijfsmatige bestemming. Er zijn geen nieuwbouwmogelijkheden voor nieuwe woningbouw. De vervallen woning, schuren en het daarbij behorende erf bieden een dusdanig verstorende aanblik in het landschap dat er momenteel zeer zeker sprake is van een beperkte vorm van ruimtelijke kwaliteit.

Door de sloop van de ontsierende en vervallen bebouwing en een adequate landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen conform het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijke kwaliteitsplan wordt een aanzienlijke kwaliteitsimpuls aan de groene ruimte gegeven. Zoals uit de volgende paragrafen zal blijken, past de ruimtelijke ontwikkeling in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en wordt het plan volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' uitgevoerd.

Hiermee wordt voldaan aan de wens van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

3.1.5. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" wordt het volgende opgemerkt.

Op grond van artikel 2.1.1. onder i van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 wordt onder "bestaande erven" verstaan: "bestaande erven: bestaande en/of als zodanig bestemde bouwvlakken ten behoeve van woningen, voorzieningen en bedrijven in de groene omgeving, daarbij inbegrepen de bouwvlakken voor dergelijke functies die voorzien zijn in voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO."

Artikel 2.1.4. van de Omgevingsverordening stelt het volgende:

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Zoals uit het voorgaande is gebleken is er sprake van een bestaande woning met bedrijfsgebouwen op een bestaand erf. Wonen wordt gerekend tot een functie die plaatsvindt op bestaande erven in de groene omgeving als bedoeld in de Omgevingsverordening. Er is sprake van de sloop van bestaande ontsierende bebouwing en compensatie hiervan door de toevoeging van één extra woning. Deze nieuwe woning wordt op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap conform het Ruimtelijk kwaliteitsplan. Hierbij zijn de landschappelijke structuren en kwaliteiten alsmede de kenmerkende verkavelingsstructuur leidend.

Het plan voorziet in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties. Dit is in overeenstemming is met de woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel. Het woonplan van 2008, duurzaam wonen in Hardenberg is nog vigerend gemeentelijk beleid op het gebied van wonen.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie' met de aanduiding 'schoonheid van de moderne landbouw'. Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan gemotiveerd worden dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'ontwikkelingsperspectief' uitgebreid op dit aspect ingegaan. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Op deze plaats

wordt geconcludeerd dat het vermelde ontwikkelingsperspectief zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling verzet.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie' met de aanduiding 'schoonheid van de moderne landbouw'. Deze gebieden zijn primair gebieden voor de landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen. Het omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, bebouwingslinten en bosstroken optimaal in harmonie is met de schaalvergroting van de landbouw. De beleidsambitie is gericht op het behoud van de herkenbaarheid van deze verschillende landschappen ten opzichte van elkaar en het accentueren van de verschillen en contrasten binnen deze landschappen.

Toetsing van het initiatief aan het "ontwikkelingsperspectief"

Voor wat betreft het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied-accent productie' met de aanduiding 'schoonheid van de moderne landbouw' kan het volgende worden gesteld. Het betreft hier de sloop van vervallen gebouwen op een bestaand erf aan de Aneveenseweg 54-56. De locatie van de nieuwe woning gaat niet ten koste van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven. De afstand van de vervangende woning tot het bedrijfsmatige deel van het naastgelegen agrarische bedrijf voldoet milieutechnisch gezien aan de VNG normen en geeft als zodanig in de uitvoering van het agrarisch

bedrijf in de toekomst geen beperkingen. Het bestaande agrarische bedrijf is kleinschalig van karakter en is niet verplicht of milieuvergunningplichtig in de huidige situatie. De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast waarbij het aanwezige landschap terugkomt in de erfinrichting. Zo blijven er zichtlijnen zichtbaar die de openheid van het gebied en de kenmerkende verkavelingsstructuur accentueren. De beplanting is streekeigen en past goed binnen het ontginningslandschap. Hierdoor wordt het landschap versterkt. Deze versterking van het landschap sluit goed aan op de verbrede landbouwfunctie. Het ontwikkelingsperspectief 'schoonheid van de moderne landbouw' verzet zich niet tegen onderhavige ruimtelijke ontwikkeling.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De natuurlijke laag.

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstypen "hoogveengebieden (in cultuur gebracht)".

"Hoogveen gebieden (in cultuur gebracht)"

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van "levend hoogveen" (veenaangroei). Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan dragen deze bij aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen.

Toetsing van het initiatief aan de "natuurlijke laag"

Van het van oorsprong aanwezige hoogveen is ter plaatse van het plangebied geen spoor meer te bekennen. Het omringende landschap heeft wel de kenmerken van in cultuur gebrachte hoogveengebieden. Hier wordt met de inrichting van het erf op aangesloten. Van enige vorm van aantasting van het landschap is geen sprake aangezien de ontsierende en vervallen bijgebouwen momenteel een verrommelde aanblik bieden. Door de vervanging van deze ontsierende bebouwing

door een nieuwe woning en het landschappelijk inpassen van deze woning is er sprake van een aanzienlijke kwaliteitsimpuls in het landschap.

2. De laag van het agrarische cultuurlandschap

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

"Veenkoloniaal landschap"

Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is gevormd door ontginners en boeren uit met name het noorden. Typische Groningse boerderijen staan doorgaans naast de Overijsselse boerderijen. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van bijzondere architectuur, de linten in het landschap en de open ruimtes.

Toetsing van het initiatief aan de "agrarische laag"

Indien de ambitie en de richting van de sturing wordt geprojecteerd op de ruimtelijke ontwikkeling in het voorliggende plan blijkt dat deze ontwikkeling goed aansluit bij ambities van het provinciebestuur. Zoals uit hoofdstuk 2 blijkt is er sprake van een goed doordacht stevig landschapsplan waarbij de elzensingel behouden wordt en doorzichten versterkt worden. De nieuwbouw geschiedt op zodanige wijze dat van een aantasting van het omringende landschap geen sprake is. In het landschapsplan wordt met nieuwe duidelijke structurerende landschapselementen en zichtlijnen aangesloten bij de eigenschappen van het thans aanwezige landschap en de hierbij behorende kenmerkende verkavelingsstructuur.

3. De stedelijke laag

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

4. De 'lust- en leisurelaag'

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

3.1.6. Conclusie toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De sloop van de ontsierende vervallen woning en bijgebouwen en de bouw van twee nieuwe woningen op een bestaand erf aan de Anergieense weg 54-56 geeft, onder andere door de verantwoorde wijze van landschappelijke inpassing zoals besloten in het in Bijlage 1 opgenomen 'Ruimtelijk kwaliteitsplan', een aanzienlijke impuls aan de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd wordt dan ook dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3. 2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Toekomstvisie

De toekomstvisie 'De gemeente Hardenberg stapt stevig op de toekomstig af' is in 2004 vastgesteld. Dit document verwoordt de visie voor de gemeente Hardenberg voor de periode 2004-2019.

De onderwerpen economie en groene ruimte uit deze visie hebben betrekking op het plangebied. Over bedrijvigheid wordt gezegd dat bestaande bedrijvigheid, ondermeer in de landbouwsector, een belangrijke economische motor is. Gemeente Hardenberg wil initiatieven en ontwikkelingen in deze sector de ruimte geven. In bepaalde gebieden, passend binnen de gebiedsgerichte benadering uit de programmalijs groene ruimte, zal de landbouw alle ruimte krijgen om een levensvatbaar bedrijf te runnen. Dit kan ook via extensivering en verbreding.

De programmalijs "groene ruimte" geeft aan dat in gebieden met weinig natuurwaarden veel economische activiteit en landbouw mogelijk is. In gebieden met hoge natuurwaarden staat daarentegen de natuurfunctie centraal.

In het plangebied wordt met name ingezet op ruimte voor de landbouw. Naast intensivering kan ook extensivering en verbreding bijdrage aan de agrarische sector. De vernieuwing van voormalige agrarische bedrijven met woningbouw en investeringen in het landschap draagt bij aan het versterken van het landschap, essentieel voor op landschapsgerichte recreatieve verbreding.

3.2.2. Woonplan

De realisatie van een extra woning en het omvormen van een 'dienstwoning' naar een woning past binnen het beleid van de gemeente om te streven naar het vraaggericht wonen. Een geschikt middel voor het vraaggericht bouwen, is het geven van meer bevoegdheden aan de toekomstige eigenaar-bewoner. Deze kan zelfstandig (in de vorm van individueel particulier opdrachtgeverschap, het bouwen op een vrije kavel) of gezamenlijk met anderen (in de vorm van collectief opdrachtgeverschap). De gemeente streeft ernaar om jaarlijks 20% in de vorm van

kaveluitgifte uit te geven, ten minste 50% hiervan zal in de kern Hardenberg moeten worden gerealiseerd. Voor de verdeling over de kernen blijft de gemeente het gelaagde model hanteren. De gemeente stelt daarbij voorwaarden om te voorkomen dat dit leidt tot stedenbouwkundig en qua architectuur ongewenste situaties.

Voor wat betreft de functie 'Wonen' heeft de gemeente haar gemeentelijke beleid verwoord in een aantal uitgangspunten/doelstellingen, te weten:

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

De gemeente sluit een toename van de woonfunctie in het buitengebied niet uit. Wel wordt uitgegaan van optimale benutting van de bestaande bebouwing. Wonen in het buitengebied wordt niet meer gezien als een ongewenste functie maar als een waardevol bestandsdeel van het totale woningaanbod van de gemeente. De gemeente streeft dan ook naar het in stand houden van een gevarieerd aanbod aan woonmilieus. In de gebieden die worden aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied wordt zeer terughoudend omgesprongen met een toename van de woonfunctie. Het opnieuw opnemen van een woonfunctie mag geen belemmeringen opleveren voor bestaande functionerende agrarische bedrijven. De nieuwe situatie geeft geen belemmering voor het bestaande functioneren van het naast gelegen bedrijf, omdat de minimale afstand tussen het bouwblok en de agrarische bedrijfsgebouwen in de toekomstige situatie circa 50 meter bedraagt. Het is niet aannemelijk dat nieuwe bedrijfsgebouwen van het agrarisch bedrijf ten zuiden van de voorgevel van de bestaande bedrijfsgebouwen gesitueerd worden omdat dit niet past niet binnen de stedenbouwkundige opzet van het kwalitatief hoogwaardig ingerichte agrarische erf.

3.2.3. Welstandsnota Buitengebied

Het welstandsbeleid is gebiedsgericht uitgewerkt. De gebiedsindeling die is toegepast in het bestemmingsplan Buitengebied, op basis van de landschap identiteit kaarten, vormt ook de basis voor de welstandsnota. Hierbij valt het gebied onder de het landschapstype 'veen-ontginningen'. Binnen het landschapstype is één belangrijke hoofdkarakteristiek bepalend voor de wenselijke bouw- en architectuurstijl. Dit betreft het verschil tussen de open en besloten gebieden van de gemeente. Deze locatie behoort tot de open veen-ontginningsgebieden. De architectuur in deze gebieden is overal zichtbaar en sterk verweven met het landschap. Archi-

tectuur die onvoldoende reageert op de gebiedskenmerken zal zich van het landschap vervreemden. Daarom wordt in deze gebieden op gebiedskenmerken gestuurd zoals die in de waardering zijn beschreven.

Gebieden aangeduid als 'veen-ontginningen' zijn na de vervening in de 19e eeuw voornamelijk in gebruik genomen voor akkerbouw. De vaarten en kanalen die gegraven zijn ten behoeve van deze veenontginning zijn nu deels gedempt. De bebouwing in deze gebieden is voornamelijk georiënteerd op de weg. Tussen de voorgevel en de weg bevindt zich van oudsher het voorerf. De erven zijn voornamelijk rechthoekig en hebben een regelmatige opbouw. Landschappelijke beplanting beperkt zich vooral tot de wegen en erven. Bijgebouwen bevinden zich in deze gebieden voornamelijk achter of naast het erf.

Voor de locatie geldt een welstandsniveau 1 (midden). Dit beleid is gericht op het handhaven en respecteren van of reageren op kenmerkende karakteristieken.

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is specifiek ontwikkeld op basis van een Ruimtelijk Kwaliteitsplan (zie hoofdstuk 2). Dit plan sluit aan op criteria die genoemd zijn in de welstandsnota. Het ontwerp van de nieuwe woningen en de bijgebouwen dient getoetst te worden door de welstandcommissie waarbij het Ruimtelijk Kwaliteitsplan leidend zal zijn.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit plan. Het uitgangspunt voor het wijzigingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en / of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt niet binnen de EHS van Overijssel. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn “Engbertsdijkvenen” en “Vecht- en Beneden-Reggegebied”. Beide gebieden liggen op een afstand van circa 15 kilometer vanaf het plangebied. Gezien de aard van de ingreep en de relatief grote afstand ten opzichte van deze gebieden is er geen sprake van een significant effect op deze gebieden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Quickscan flora en fauna

Door bureau Eelerwoude is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (bijlage 2). Uit de toetsing blijkt in welke mate voor de ontwikkeling belemmeringen bestaan vanuit de natuurbescherming. Met het onderzoek is de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten in en rond het plangebied onderzocht en/of geschat.

Op basis van de quickscan wordt geen toetsing van de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden noodzakelijk geacht in het kader van Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur. Beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet worden wel verwacht.

Op basis van de quickscan wordt geconstateerd dat in het onderzoeksgebied potentieel geschikt habitat aanwezig is voor een aantal algemene beschermde soor-

ten en zwaarder beschermde soorten. Dit betreft voor algemene broedvogels en kerkuil en naar verwachting ook steenmarter, vleermuizen en veldspitsmuis.

Voor steenmarter en vleermuizen is in het plangebied potentieel leefgebied voorhanden. Dit betreffen de kippenstal en de woning. Omdat niet uitgesloten kan worden dat met de voorgenomen ontwikkelingen negatieve effecten op deze soorten ontstaan, is nader onderzoek uitgevoerd naar de aan en/of afwezigheid van verblijfplaatsen van bovengenoemde soorten.

Naar verwachting komt de veldspitsmuis in het plangebied voor. Door de voorgenomen ontwikkeling verdwijnt potentieel leefgebied en verblijfplaatsen. Een ontheffing is noodzakelijk.

Voor alle beschermde, inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden, tenzij nader onderzoek heeft uitgewezen dat broedende vogels ontbreken.

Vanwege de aanwezigheid van sporen van kerkuil, dient een kerkuilkast opgehangen te worden als alternatief voor de verblijfplaats die wordt gesloopt.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van uitkomsten van de Quickscan is nader onderzoek verricht (zie bijlage 4). Uit het nader onderzoek zijn de volgende aanbevelingen en conclusies naar voren gekomen:

Vleermuizen

Tijdens het onderzoek zijn vier vleermuizen aangetroffen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Waargenomen soorten zijn foeragerend aangetroffen en langs de Anergieeweg is een vliegroute van gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Er zijn geen belangrijke foerageergebieden aangetroffen. Van de waargenomen soorten zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen in de te slopen bebouwing of de te kappen bomen. Er zijn ook geen aanwijzingen verkregen die hierop duiden. Met de ontwikkeling blijven vliegroutes en foerageergebieden behouden en worden landschapselementen versterkt, waardoor op termijn meer potentieel leefgebied voor vleermuizen wordt geboden. De sloop van de bebouwing en de kap van de bomen hebben geen negatieve effecten op aanwezige vleermuizen. In de nieuwe situatie dient echter wel rekening gehouden te worden met de toekomstige verlichting. Daarnaast wordt aanbevolen vleermuisvriendelijk te bouwen.

Steenmarter

Tijdens het nader onderzoek zijn geen steenmarters in het plangebied waargenomen. De te slopen gebouwen waren ten tijde van het onderzoek in 2013 niet in gebruik door steenmarters. Bij de sloop van de gebouwen zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten. Verblijfplaatsen van steenmarters zijn alleen beschermd indien deze in gebruik zijn. Een ontheffing is dan ook niet noodzakelijk. Verwachting is wel dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van

steenmarter. Dit blijft ook na de ontwikkeling nog steeds voorhanden. Wel dient in de toekomstige situatie rekening gehouden te worden met de toekomstige verlichting. Daarnaast wordt aanbevolen een marter-takkenhoop te realiseren.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor vleermuizen en steenmarter niet noodzakelijk. Wel dient rekening gehouden te worden met de toekomstige verlichting en wordt aanbevolen vleermuisvriendelijk te bouwen en een marter-takkenhoop aan te leggen.

4. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.



Figuur 6. Fragment archeologische beleidskaart gemeente Hardenberg

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Hardenberg heeft de grond binnen het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Een lage archeologische verwachtingswaarde behoeft geen verder archeologisch onderzoek en biedt dus geen beperking voor het plangebied.

Toevalstreffers zijn nooit uit te sluiten. Hiervoor geldt een meldingsplicht volgens de Monumentenwet 1988, artikel 47, lid 1, bij bevoegd gezag.

Vanuit de archeologische regelgeving kan de realisatie van een tweede bouwperceel plaatsvinden.

4. 3. Water

Een belangrijk aspect in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterbeheer

In het waterbeheer zijn drie grote beleidsthema's aan de orde:

- voor het dagelijkse waterbeheer is dat het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR). Doel daarvan is gedurende een groot deel van het jaar dié wateromstandigheden te realiseren die het beste passen bij de functie zoals de provincies die hebben vastgesteld;
- om in extreem natte en extreem droge omstandigheden de schade als gevolg van wateroverlast of watertekort te beperken, kennen we Waterbeheer 21^{ste} eeuw (WB21). Hierin zit de trits vasthouden-bergen-afvoeren als voorkeursvolgorde en afwegingskader en het principe van niet afwentelen. Het stedelijk gebied dient dus waterneutraal te zijn. Mocht dit door de enige goede reden, bijvoorbeeld als de veiligheid ernstig in het geding is, de kosten te hoog zijn of er nijpende ruimtevraagstukken spelen, niet kunnen, dan komen het waterschap en de gemeente passende afspraken overeen. Doel is het watersysteem zó in te richten dat het in extreme omstandigheden en in de toekomst goed functioneert;
- voor het bereiken van een goede ecologische toestand van het water zijn er de Europese richtlijnen voor ecologie en waterkwaliteit. Dit thema bestaat uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Vogel- en Habitatrichtlijnen (vertaald in Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet). Doel daarvan is dat alle Europese wateren, zowel oppervlaktewater als grondwater, zich in 2015 in een goede ecologische en goede chemische toestand bevinden. Met goede argumenten is uitstel mogelijk tot uiterlijk 2027. Voor de Natura 2000-gebieden is geen uitstel mogelijk.

Waterwet

Om aan deze punten te voldoen is begin 2010 de Waterwet in werking getreden. Deze wet vervangt acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland. Deze wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert deze wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Hierdoor zijn waterschappen, gemeenten en provincies beter in staat wateroverlast, waterschaarste en watervervuiling tegen te gaan.

Ook voorziet de Waterwet in het toekennen van functies voor het gebruik van water, zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, natuur, landbouw, industrie en recreatie. Op basis van deze functies worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het water.

De instrumenten vanuit de Waterwet zijn waterplannen (rijk en provincie), waterbeheerplannen (waterbeheerder) en vergunningen.

Waterbeheerplan

Het nieuwe waterbeheerplan van Waterschap Velt en Vecht is opgesteld in nauwe samenwerking met de andere waterschappen in Rijn-oost en de maatregelen die voortkomen uit de Kaderrichtlijn Water voor het Rijn-oost-gebied zijn in dit plan verwerkt. Vanwege de complexiteit van de wateropgaven en de vele partijen die daarbij betrokken zijn is samenwerking noodzakelijk om de doelen te kunnen realiseren.

Watertoets

Het waterschap is geïnformeerd over de gewenste ontwikkeling. Waterschap Velt en Vecht heeft geen bezwaar tegen de ontwikkeling wanneer de volgende opmerkingen in het plan worden meegenomen.

Het plan bevindt zich in een gebied dat op de kaart is aangemerkt als 'Kwetsbaar water'. Voor 'Kwetsbaar water' betekent dit dat de waterkwaliteit wordt beschermd en verontreiniging wordt tegen gegaan. Het waterschap adviseert om emissies van verontreinigingen naar grond- en oppervlaktewater te voorkomen.

Uit de beantwoording van de vragen is gebleken dat de ontwateringsdiepte, dit is de afstand tussen de bovenkant begane grondvloer en de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand), minder dan 100 centimeter bedraagt. De kans op structureel (grond-)wateroverlast in de kruipruimte neemt daarbij toe. Schimmelvorming kan daarbij optreden waardoor het binnenhuis klimaat verslechtert. Het waterschap adviseert om te kiezen voor kruipruimteloos bouwen of het voldoende hoog te bouwen.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het bovengronds afkoppelen en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Uiteraard mag dit niet leiden tot wateroverlast naar aanliggende percelen. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Wanneer oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) een optie. Als dit niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op het oppervlaktewater. Het is wenselijk om geen gebruik te maken van uilogende (bouw-)materialen.

4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "*Bedrijven en milieuzonering*" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een rustige woonwijk.

In de omgeving van het plangebied liggen diverse agrarische bedrijven. Daarom kan hier uitgegaan worden van een gemengd gebied. Hier geldt een minder zware milieurichtlijn. Op het naastgelegen perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd. In het buitengebied dient vanuit de VNG richtlijnen uitgegaan te worden van een minimale afstand van een agrarisch bedrijf tot naastgelegen woning van 50 meter.

De huidige planologische situatie sluit aan op de VNG richtlijn vanwege de huidige agrarische bestemming van het plangebied. In de nieuwe situatie zou een woonbestemming mogelijke beperkingen geven voor naastgelegen agrarische bestemming. Bij uitbreiding wordt echter de daadwerkelijke hinder getoetst. Het zuidelijke deel van de agrarische bestemming dat binnen de vijftigmeterzone ligt, wordt gebruikt voor het wonen, hier staan geen bedrijfsgebouwen en een tennisbaan. Ook in de toekomst is het niet te verwachten dat hier bedrijfsgebouwen gesitueerd zullen worden, omdat de woning een hoogwaardige uitstraling heeft waarbij de omliggende tuin mede bepalend is voor de woonkwaliteit. Door de situering van de vervangende woning te beperken tot een bouwblok wordt planologisch gezien de potentiële milieutechnische belemmering beperkt.

4. 5. Bodem

Voor de locatie is september 2013 een bodemonderzoek uitgevoerd door Kruse Milieu BV. Bijlage 3

De volgende conclusies en aanbevelingen komen naar voren uit het onderzoek:

- In de bovengrond en het grondwater zijn enkele zeer lichte verontreinigingen aangetoond. De ondergrond is niet verontreinigd. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente). Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. De onderzochte grond is vrij toepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- of ondergrond in gehalten hoger dan 2 maal de achtergrondwaarde. Met andere woorden: op basis van de indicatieve

toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit gelden er geen beperkingen ten aanzien van het hergebruik van de grond.

- Opgemerkt dient te worden dat voorliggend bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning en dat de bemonstering derhalve niet geheel voldoet aan het Besluit Bodemkwaliteit.
- De resultaten van dit bodemonderzoek kunnen in het licht van het Besluit Bodemkwaliteit door het bevoegd gezag als 'overig bewijsmateriaal' worden geaccepteerd. Het is echter niet uitgesloten dat het bevoegd gezag bij grondafvoer eist dat de grond nogmaals wordt bemonsterd en geanalyseerd volgens de richtlijnen van het Besluit Bodemkwaliteit.

Uit milieukundig oogpunt is er naar mening van Kruse Milieu BV geen bezwaar tegen de aanvraag, aangezien de vastgestelde zeer lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

4. 6. Verkeer

Ontsluiting

De bestaande woning wordt momenteel ontsloten vanaf de Anerveenseweg. Het aantal ontsluitingen neemt door de in dit plan besloten ontwikkeling niet toe. Gezien het feit dat het aantal ontsluitingen op de Anerveenseweg niet toeneemt en de Anerveenseweg een beperkte verkeersintensiteit kent is er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar tegen deze ontwikkeling.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de woning vindt plaats op het eigen erf. Het eigen erf biedt ruimte voldoende om te kunnen voldoen aan de gemeente parkeernormen.

4. 7. Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een vervangende woning en een nieuwe woning voorzien. In dit kader is een geluidsberekening uitgevoerd op basis van Standaardrekenmethode 1 (SRM 1). In de berekening wordt uitgegaan van een autonome verkeersgroei van 1,5% per jaar en een standaard wegdektype.

Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting ter hoogte van de gevel van de nieuw te bouwen woningen 50 dB bedraagt. Daarbij wordt de voorkeursgrens-

waarde van 48 dB overschreden, maar wordt wel aan de maximale ontheffingswaarde in het buitengebied voldaan.

De hogere geluidsbelasting wordt in dit geval aanvaardbaar geacht, omdat de bestaande woningen op vergelijkbare afstand liggen en omdat nieuwe woningen tegenwoordig met een geluidswerende gevel van ten minste 20 dB kunnen worden gebouwd. Er kan dus zonder problemen aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit worden voldaan. In dit geval ligt het verplaatsen van de woning of het aanleggen van een geluidswal in stedenbouwkundig opzicht niet voor de hand. Daarnaast is het reduceren van de geluidsbelasting door het realiseren van geluidarm asfalt niet kosteneffectief, omdat het slechts om twee woningen gaat. Voor de locatie moet een hogere grenswaarde worden vastgesteld door het college van B&W.

4. 8. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteits-eisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Het onderhavige project is, gelet op de beperkte omvang ervan, aan te merken als een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging'. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

4. 9. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarlevende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt er daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt er gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen aanwezig. Ten slotte bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Bepalingen ten aanzien van externe veiligheid leiden niet tot belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

4. 10. Vormvrije mer-beoordeling

Toetsingskader

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemming in dit bestemmingsplan.

Wonen - Open veenontginningslandschap

Binnen de woonbestemming zijn diverse kleinschalige nevenactiviteiten toegestaan, zoals bed and breakfast en aan-huis-gebonden beroep.

Via een afwijkingsbevoegdheid met daaraan gekoppelde voorwaarden kunnen kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk gemaakt worden. Hierbij is als voorwaarde gesteld dat de activiteit past bij de specifieke kwaliteiten van de schaal van de omgeving. Het Ruimtelijk Kwaliteitsplan Anergieveenseweg 54-65 onderbouwt de grootte van de hoofdgebouwen en de bijgebouwen. De uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt als voorwaarde verbonden aan de omge-

vingungsvergunning. Om er voor te zorgen dat de landschapsmaatregelen genoemd in het ruimtelijk kwaliteitsplan Anerveenseweg 54-56 worden gerealiseerd, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin staat dat woning en de bijbehorende bouwwerken en gronden niet in gebruik mogen worden genomen, zolang de landschapsmaatregelen niet zijn aangelegd.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure doorlopen. Vanaf woensdag 23 april tot en met 3 juni heeft het plan ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder zijn zienswijze kenbaar kunnen maken. Er zijn geen zienswijzen op het plan gekomen.

6. 2. Exploitatieplan en economische uitvoerbaarheid

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Wanneer sprake is van een bouwplan volgens artikel 6.2.1 Bro is het in principe verplicht een exploitatieplan vast te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. In het plangebied is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet verplicht.

In het voorliggende geval betreft het een plan dat wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemaakte kosten van de gemeente voor het bestemmingsplan en de juridische procedure zullen op de initiatiefnemer verhaald worden door middel van de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschadecosten zijn tevens voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor is een verhaalscontract planschade ondertekend door initiatiefnemer. De uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan is geregeld met een voorwaardelijke verplichting in de regels. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd waardoor de vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

===