



GEMEENTE HARDENBERG

*Bestemmingsplan
Buitengebied Hardenberg, Mulderij 10
Dedemsvaart*

November 2016

Ontwerp



Bestemmingsplan
Buitengebied Hardenberg, Mulderij 10 Dedemsvaart

Gemeente: Hardenberg
Plannaam: Buitengebied Hardenberg, Mulderij 10 Dedemsvaart
IMRO-nummer: NL.IMRO.0160.0000BP00276-OW01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: November 2016



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	DE LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	BEBOUWING EN INRICHTING	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	GELUID	24
5.2	BODEMKWALITEIT.....	24
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	26
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	GEUR	30
5.7	ECOLOGIE.....	31
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	33
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	35
6.1	VIGEREND BELEID.....	35
6.2	WATERPARAGRAAF	36
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	37
7.1	INLEIDING.....	37
7.2	OPZET VAN DE REGELS	37
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	38
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	41
9.1	VOOROVERLEG.....	41
9.2	INSpraak	41
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	42	
BIJLAGE 1	VERKENNEND MILIEUKUNDIG BODEMONDERZOEK	42
BIJLAGE 2	MILIEUKUNDIG GRONDWATERONDERZOEK.....	42

BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK EN NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN	42
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT	42

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Mulderij 10 Dedemsvaart” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0160.0000BP00276-OW01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

De locatie ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg, Mulderij 10 Dedemsvaart”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 21 oktober 2014. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De planbegrenzing van voorliggend plan is gelijk aan het geldend bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg, Mulderij 10 Dedemsvaart”.



Figuur 1.2 Uitsnede ‘Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Mulderij 10 Dedemsvaart’ (Bron: gemeente Hardenberg)

1.4.2 Bestemmingen

De gronden in het plangebied zijn op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd als:

- ‘Agrarisch met waarden – Essen- en hoevenlandschap’;
- ‘Groen – Landschapselement’;
- ‘Natuur – Essen- en hoevenlandschap’;

- 'Recreatie – Essen- en hoevenlandschap';
- 'Tuin';

Tevens zijn de gronden gedeeltelijk bestemd met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde Archeologie 5', ten behoeve van het behoud en de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

Het voert in het kader van dit plan te ver om uitgebreid op de bestemmingen in te gaan.

1.4.3 Strijdigheid

Duidelijk is dat de recreatiebestemming niet geëffectueerd wordt. Wel zal de bestaande woning gebruikt worden, maar als reguliere burgerwoning. In het geldend bestemmingsplan is uitsluitend een bedrijfswoning of dienstwoning toegestaan. Een *bedrijfswoning of dienstwoning* is als volgt gedefinieerd: *'een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein'*.

Het bewonen van de woning als reguliere burgerwoning is daarmee niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Tevens worden de gronden die in het kader van natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing een natuur- of groenbestemming hebben gekregen in het geldend bestemmingsplan, omgezet naar een agrarische gebiedsbestemming. Dit vanwege het feit dat de kwaliteitsimpuls die was vereist voor de ontwikkeling van het recreatiebedrijf komt te vervallen.

Een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is noodzakelijk voor de in dit plan beschreven situatie. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de landschappelijke aspecten en een weergave van de huidige situatie gegeven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

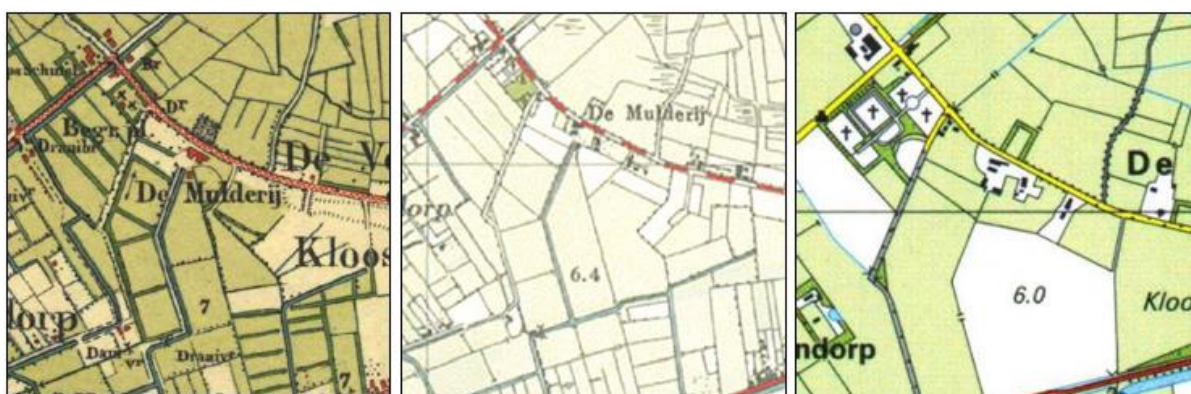
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 De landschappelijke aspecten

De omgeving van Mulderij 10 is gelegen in het essen- en hoevenlandschap en het veenontginningslandschap. De bodem van het plangebied bestaat grofweg uit zand- en veengrond. Het plangebied ligt ingesloten tussen stuwwallen, dekzandruggen en het Drents keileemplateau, waardoor afwatering moeilijk was. In het stilstaande water hebben zich plantenresten opgehoopt en is hoogveen tot ontwikkeling gekomen.

De zandgronden bestaan onder andere uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Door het regelmatig bemesten van de hogere zandkoppen ten behoeve van de akkerbouw zijn enkeerdgronden ontstaan. Waar het hoogteverschil minder werd en waar de beek meer ruimte had om te meanderen, werd leem afgezet.

Echter zijn door de schaalvergroting van de agrarische sector veel houtwallen, singels en bomenrijen verdwenen, zoals weergegeven op de (historische) topografische kaarten in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Landschapsontwikkeling, topografische kaarten ±1900, ±1950, ±2000 (Bron: provincie Overijssel)

2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt op circa 750 meter ten noordwesten van Dedemsvaart. Het gebied rondom De Mulderij kent een rijke historie. De Mulderij 10, ook wel bekend als Het Muldershuis, is één van de oudste boerderijen uit de omgeving en was meer dan 300 jaar in het bezit van één familie. Oorspronkelijk stond hier een rosmolen. Het Muldershuis had naast de functie als molen en boerderij ook een bakkerij, winkel en café. Het vormde een pleisterplaats voor boeren en reizigers uit de wijde omgeving. De afgelopen honderd jaar heeft de locatie dienst gedaan als melkveehouderij.

Het voormalig agrarisch erf aan de Mulderij 10 wordt momenteel gekenmerkt door een woonboerderij met een aanzienlijk achterhuis en een drietal losstaande voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. De voormalige bedrijfsbebouwing staat grotendeels leeg en wordt voor het overige gebruikt als berging en stalling voor werktuigen en machines. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. De overige gronden rondom het erf zijn ingericht als grasperceel en een gedeelte wordt gebruikt als tuin behorende bij de (bedrijfs)woning. Het erf wordt aan de noordzijde met twee in- en uitritten ontsloten op de Mulderij. In figuur 2.2 en 2.3 wordt het plangebied en een detailopname van het erf op luchtfoto's weergegeven.



Figuur 2.2 *Indicatieve begrenzing van het plangebied (Bron: provincie Overijssel)*



Figuur 2.3 *Detailweergave van de huidige situatie van het erf (Bron: provincie Overijssel)*

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Inleiding

Initiatiefnemer is woonachtig op het voormalig agrarisch erf aan de Mulderij 10 te Dedemsvaart. In de afgelopen jaren is een bestemmingsplanprocedure doorlopen om een recreatieve 'pleisterplaats' te realiseren ter plaatse van het erf en de omliggende gronden. Na verloop van tijd heeft de initiatiefnemer gekozen om niet over te gaan tot ontwikkeling van de recreatieve 'pleisterplaats'. Het erf wordt voorzien van een woonbestemming met de planologische mogelijkheid voor een kleinschalig kinderdagverblijf.

3.2 Bebouwing en inrichting

De bestaande woning (voorhuis) blijft gehandhaafd en wordt planologisch gewijzigd in een reguliere woning. Het achterhuis wordt vanwege de slechte bouwkundige staat herbouwd. Daarnaast wordt een wagenloods en een schapenstal gesloopt. De varkensschuur, die parallel staat aan het achterhuis blijft gehandhaafd, net als een kippenhok in de beoogde siertuin.

In het kader van de ontwikkeling van de recreatieve 'pleisterplaats' zijn al een aantal landschapsmaatregelen doorgevoerd. Ten zuiden van het erf zijn de knotwilgen al aangeplant. Ook staan er knotwilgen langs de brede watergang met natuurlijke oever. Aan de zuid- en oostkant van het perceel is een houtwal aangeplant. Hierdoor is het erf voldoende landschappelijke ingepast.

In het noordelijke deel is een ondiepe geïsoleerde watergang aanwezig, die positieve gevolgen heeft voor natuurontwikkeling (biodiversiteit) ter plaatse. Dit heeft een positief effect op amfibieën, weidevogels en vochtminnende flora. De overige gronden in het noordelijke deel van het plangebied worden agrarisch gebruikt. Daarnaast blijft de bestaande boomgaard en overige bestaande beplanting behouden. De overige nog niet uitgevoerde maatregelen hoeven niet te worden uitgevoerd aangezien de noodzaak tot kwaliteitsimpuls, in verband met de ontwikkeling van het recreatiebedrijf, is komen te vervallen.

3.3 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt de planologische mogelijkheid voor verblijfrecreatievoorzieningen wegbestemd en blijft een woning en een kleinschalig kinderdagverblijf gehandhaafd.

Ter plaatse van het erf is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van minimaal 5 auto's, voor de woonfunctie en kleinschalig kinderdagverblijf. Het parkeren vindt plaats rondom de woning en bijgebouw, ter plaatse van de verharding zoals weergegeven in afbeelding 3.1. De in- en uitrit aan de Mulderij, zoals weergegeven in afbeelding 3.1, blijft ongewijzigd. Aangezien de verkeersintensiteiten (planologisch) aanzienlijk afnemen, wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

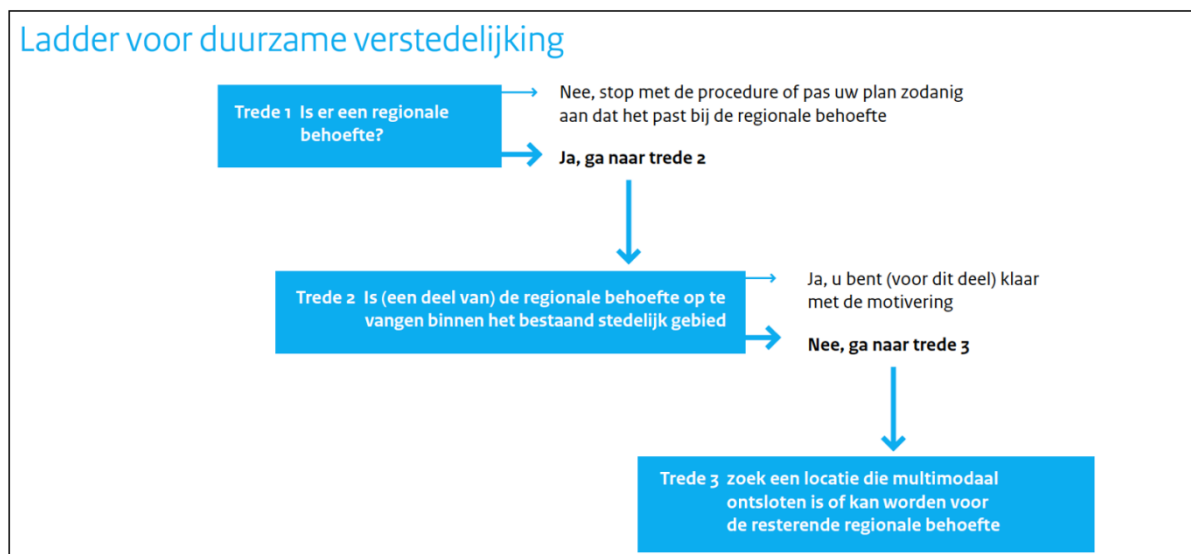
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor

duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De uitbreiding van het bedrijventerrein raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Eerst moet worden gezien of de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Op basis jurisprudentie kan worden gesteld dat:

- Planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden in de hoofdregel niet te kwalificeren zijn als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen.
- Indien sprake is van "zodanige functiewijzigingen" kunnen planologische gebruikswijzigingen wel worden gekwalificeerd als een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.
- Wanneer kan sprake zijn van een "zodanige functiewijziging"? Bepalend daarvoor is of een functiewijziging van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders.

In dit geval worden de planologische mogelijkheden voor het recreatiebedrijf wegbestemd en wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar reguliere woning. Er is sprake van een afname aan bouwmogelijkheden. De invloed van de ontwikkeling op het woon-, leef- en ondernemersklimaat zal hierdoor redelijkerwijs niet negatief worden beïnvloed. Gezien het vorenstaande kan daarom redelijkerwijs worden geconcludeerd dat, in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het nader toetsen van het initiatief aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 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. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. 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 etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 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.

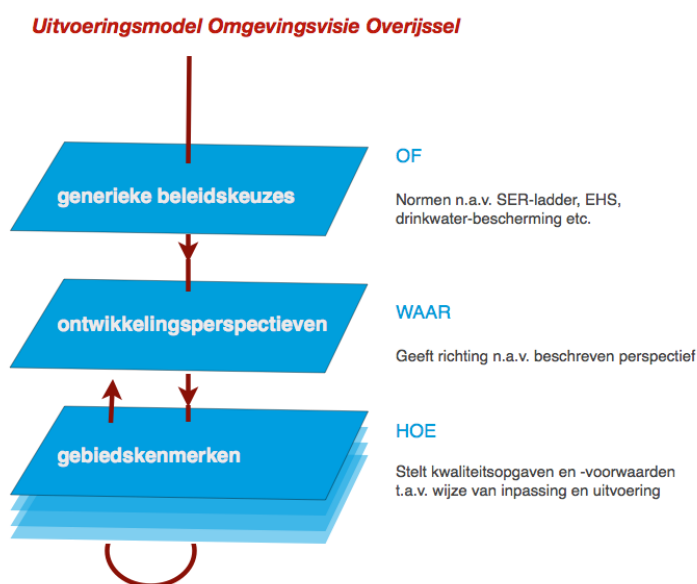
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 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.

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.

Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (Art. 2.1.4)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens 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.

Toetsing aan Art. 2.1.4 van de Omgevingsverordening

Het herzien van de niet geëffectueerde recreatiebestemming naar een reguliere woonbestemming, waarbij de bouw mogelijkheden afnemen, zorgt niet voor een extra ruimtebeslag op de groene ruimte. De bestaande (voormalig agrarische bedrijfs)woning wordt herbenut. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 2.1.5)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Gelet op de juridisch-planologische betekenis van dit plan, waarbij de ontwikkelruimte voor de pleisterplaats wordt wegbestemd, is de ontwikkeling beperkt. Deze afname van ontwikkelruimte komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze zijn in het kader van de ontwikkeling van de pleisterplaats deels al aangelegd. Hiermee wordt bijgedragen aan de gebiedskenmerken.

De toetsing aan het ontwikkelingsperspectief vindt plaats in de navolgende subparagraaf.

Ecologische Hoofdstructuur (Art. 2.7)

De houtsingel rondom de bestaande boomgaard aan de noordzijde van de Mulderij is aangewezen al concreet begrensde EHS met de aanduiding 'bestaande natuur'. In voorliggend plan blijft deze houtsingel ongewijzigd. De overige gronden aan de noordzijde van de Mulderij zijn aangeduid met 'Zone ondernemen met natuur en water - buiten de EHS', waarvoor de Omgevingsverordening geen toetsing voor kent in het kader van de EHS. Onder 'Bestaande natuur' wordt verstaan: gebieden getypeerd door de aanwezigheid van grote natuurwaarden en gebieden die zijn aangekocht en/of afgewaardeerd en die zijn ingericht conform de natuurdoelen als omschreven in de bijlage "wezenlijke kenmerken en waarden EHS".

Met name is artikel 2.7.3. lid 2, 4 en 5 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Deze leden worden hierna weergegeven:

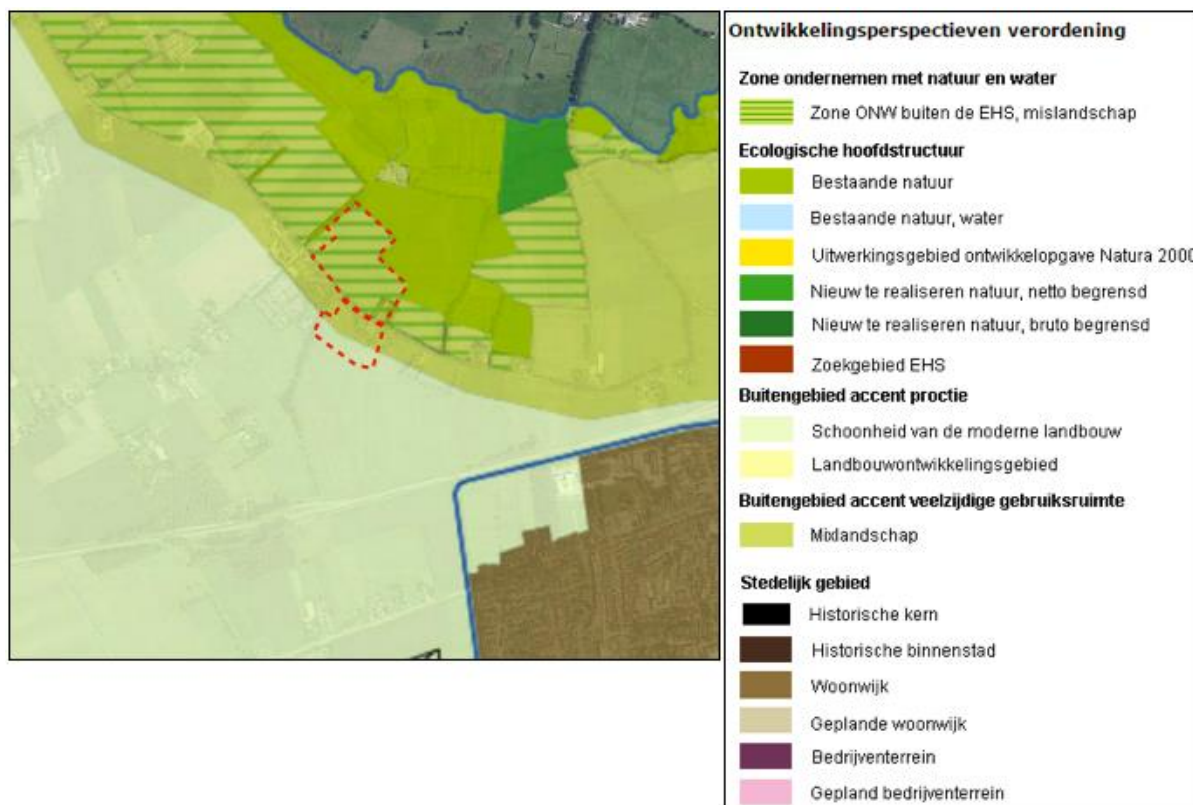
- 2. Gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als "Bestaand" moeten een bestemming krijgen die uitsluitend is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden.*
- 4. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als EHS wijzen geen bestemmingen aan of stellen geen regels die activiteiten mogelijk maken die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.*
- 5. De verplichtingen die voortvloeien uit lid 2 tot en met 4 houden in ieder geval in: behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden.*

Toetsing aan Art. 2.7 van de Omgevingsverordening

De huidige situatie ten aanzien van de houtsingel rondom de boomgaard wijzigt niet. Het behoud, herstel en de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Groen - Landschapselement" opgenomen. Hierbij zijn de regels van het geldend bestemmingsplan overgenomen.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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. In figuur 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Zone Ondernemen met natuur en water - Ecologische hoofdstructuur”

Ruimte voor ontwikkeling van natuur in de vorm van EHS, Natura 2000 en gerealiseerde ecologische verbindingzones. Het betreffen gebieden met hoge natuurwaarden die (opnieuw) in een onderling verband gebracht zijn. Ontwikkelingen in de EHS zijn primair gericht op behoud, bescherming en versterking van de biodiversiteit, op versterking van de gebiedseigen landschapkenmerken en op kwaliteitsverbetering van het watersysteem van bron tot monding, waaronder beken, waterlopen, bronnen en vennen. Deze ontwikkelingen moeten bijdragen aan een vitaal en samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en landschapskwaliteit en aan de realisatie van de internationale verplichtingen voor Natura 2000-gebieden.

“Zone Ondernemen met natuur en water - overige gebieden buiten de EHS”

Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan een kwaliteitsimpuls voor natuur, landschap en water, waarmee tevens het samenhangend stelsel van natuurgebieden en de regionale economie worden versterkt. Ontwikkelingen worden gekoppeld aan de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving met betrekking tot natuur, water en landschap. Ondernemerschap, waaronder landbouw, staat hier centraal. In deze gebieden wordt gefocust op de KGO, de hoogte van de investering in vergelijking tot andere gebieden buiten de EHS is gelijk.

“Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte - mixlandschap”

Gebieden, aangewezen als ‘Buitengebied - accent veelzijdige gebruikruimte/mixlandschap’ zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw-

water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

“Buitengebied accent productie - schoonheid van de moderne landbouw”

Deze gebieden zijn primair gebieden voor de landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen en gebieden waar plek is voor intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden). 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”

De locatie van het erf is gelegen ter plaatse van het ‘mixlandschap’. Het wonen past binnen dit ontwikkelingsperspectief. Omliggende functies worden niet belemmerd door de ontwikkeling. Het geheel is/wordt landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken, waardoor de herkenbaarheid van de verschillende landschappen wordt versterkt.

De gronden binnen de ‘zone voor ondernemen met natuur en water’ worden weer omgezet naar een agrarisch bestemming. De doelstelling om de gronden ter plaatse van deze zone om te zetten naar natuur is komen te vervallen. Dit was als kwaliteitsimpuls opgenomen in relatie tot de ontwikkeling van het recreatiebedrijf. De houtsingel die is aangemerkt als ‘Ecologische hoofdstructuur’ blijft ongewijzigd. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.2.4.1.

Het initiatief is in overeenstemming met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

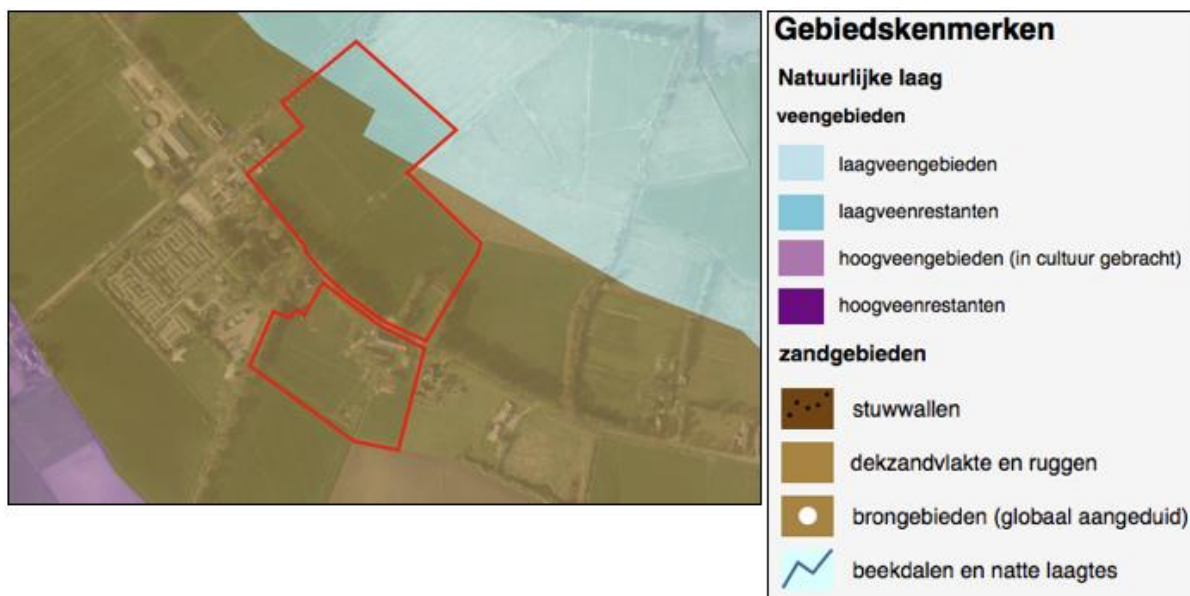
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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. De “Stedelijke laag” en de “Lust- en leisurelaag” worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor het plangebied en de directe omgeving geen specifieke eigenschappen gelden vanuit deze lagen.

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.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met de gebiedstypen “Dekzandvlakte en ruggen” en “Beekdalen en natte laagtes”. In figuur 4.4 is dat aangegeven.



Figuur 4.4 Uitsnede van de 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

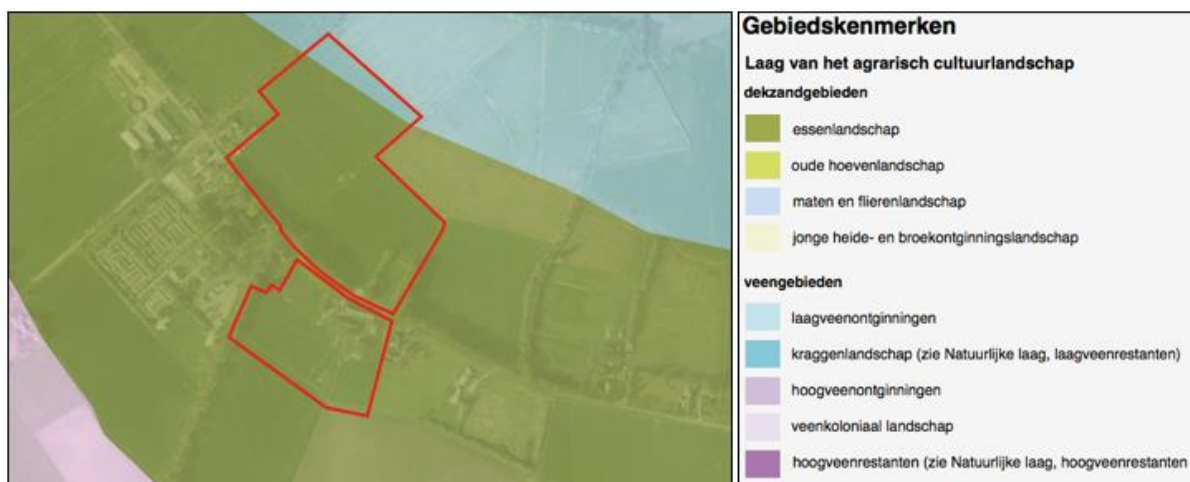
Ter plaatse van de gronden in het noordelijke plandeel, in de richting van het beekdal, is een ondiepe geïsoleerde watergang aanwezig die bijdraagt aan het vasthouden van water. De landschappelijke inpassing houdt rekening met de strekkingsrichting van het landschap en bestaat de aanplant uitsluitend uit gebiedseigen soorten. Hier wordt geconcludeerd dat het initiatief goed aansluit bij de gebiedskenmerken van de “Natuurlijke laag”.

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

In de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende

structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangemerkt als landschapstypen “Essenlandschap” en “Maten en flierenlandschap”. In figuur 4.5 is dit weergegeven.



Figuur 4.5 Uitsnede van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Essenlandschap”

Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

“Maten en flierenlandschap”

Het maten en flierenlandschap is een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafschieding – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Het maten en flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het maten en flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open ‘kamers’ en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water.

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

De noodzaak voor de aanzienlijke kwaliteitsimpuls zoals samenhangt met het geldend bestemmingsplan verval. Op de locatie is reeds een voldoende landschappelijk inpassing gerealiseerd conform de gebiedskenmerken. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Hier wordt gesteld dat het initiatief goed aansluit bij het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg

4.3.1.1 Algemeen

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

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

- Op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies;
- Het vergroten van de leefbaarheid van het platteland;
- Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

Deze hoofdoelen zijn in de visienota als volgt vertaald:

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

4.3.1.2 Thematische benadering - visie

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

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 landschapsontsierende 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.

4.3.1.3 Gebiedsgerichte benadering - Deelgebied Reestdal

De locatie ligt in het Reestdal, dat onderdeel uitmaakt van het essen- en kampenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich door een kleinschalig karakter, licht glooiend landschap, kronkelend patroon van wegen en waterlopen, bebouwing op overgangen naar hoger gelegen gronden en een onregelmatige verkaveling. De ontwikkelingsrichting voor dit deelgebied betreft het realiseren van een ecologische zone, met functies voor biodiversiteit, recreatie en toerisme en (verbrede) landbouw.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg

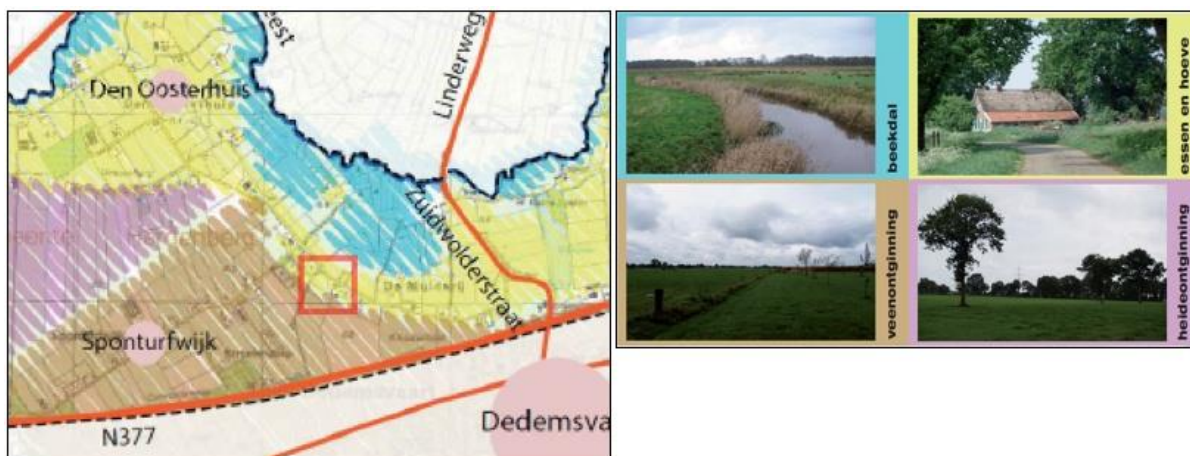
In dit geval is sprake van een vrijgekomen agrarisch erf. Conform de visie wordt de mogelijkheid geboden voor een woonfunctie. De woonfunctie is een geaccepteerde functie die ruimtelijk en functioneel passend is in de landelijk gebied. Van belemmering van omliggende functies is geen sprake. Tevens wordt de locatie goed

landschappelijk ingepast. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in lijn is met de uitgangspunten van de Visienota Buitengebied gemeente Hardenberg.

4.3.2 LIK (Landschap Identiteit Kaart)

4.3.2.1 Inleiding

De gemeente heeft voor het gebied een Landschap-Identiteit-Kaart (LIK) gemaakt. In de LIK wordt de identiteit van het gebied bepaald zoals de specifieke kenmerken en kwaliteiten. Op deze wijze wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterken. Onderhavig plangebied ligt in het overgangsgebied van het ‘veenontginningslandschap’, ‘essen- en hoevenlandschap’ en het ‘beekdallandschap’. Dit is figuur 4.6 weergegeven.



Figuur 4.6 Uitsnede LIK (Bron: Gemeente Hardenberg)

4.3.2.2 Methodiek LIK's

De gemeente Hardenberg wil regie voeren op de ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip, dat deels subjectief van aard is. In de Visienota Buitengebied is dit gedefinieerd als “eigen identiteit”. De identiteit van het gebied komt voort uit de ontstaansgeschiedenis en de daarmee samenhangende landschapstypen. In de LIK is daarom een onderscheid gemaakt tussen de verschillende landschapstypen die in het gebied voorkomen. Deze landschapstypen zijn op een overzichtskaart opgenomen (zie de figuur 4.7). Vervolgens is voor het gebied een schema opgesteld, waarin een overzicht is opgenomen van de aanwezige waardevolle en storende kenmerken. Ook zijn de kansen of juist bedreigingen voor deze kenmerken omschreven. Het schema ten aanzien van het landschapstype ‘Essen- en hoevenlandschap’ is opgenomen in figuur 4.8 en het volledig LIK is opgenomen in bijlage 1 van de regels.

4.3.2.3 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigen – Essen en hoevenlandschap

Essen en hoevenlandschap	Visuele dragers										Niet-visuele drager
	Bebouwing	Routing	Verkaveling	Beplantingspatronen	Erven	Massa/ruimte	Grond-/landgebruik	Functie en activiteit	Licht en donkerte	Natuur	Geur
Sterk	- Welvaartperiode landbouw zichtbaar door historische voorgevels (westelijk deel) 13	- Kronkelende wegen parallel aan de Reest - Orverharde wegen naar erven - Kavelpaden en landwegen 14 16	- Stijlranden langs perceelsgrenzen - Herkenbaarheid verkaveling door opgaande beplanting - Kleinschalig - Onregelmatig 18	- Halfopen landschap - Houtwallen en -singels - Hakhoutbosjes op hogere delen - Genieftoutbosjes 17	- Verspreid liggend op hogere zandkoppes - Tuinen in landschapstijl uit welvaartperiode (westelijk deel) 19	- Kleinschalig coulissenlandschap - Massa geclusterd op erven en perceelsgrenzen - Aanwezigheid buurtschappen en dorps-gemeenschappen - Plaatselijk doorzichten 22	- Afwisseling in agrarisch grondgebruik - Hooiland op hoger gelegen gronden 23 24	- Kleinschalige landbouw	- Clustering licht rond buurtschappen, rest donker	- Rijk aan flora - Foeragegebied das	
Zwak	- Schaal, kleur- en materiaalgebruik van moderne stallen en schuren past niet bij stijkenmarken historische bebouwing (oostelijk deel) - Niet in landschap passende bebouwing	- Ligging recreatieve routes onduidelijk - Weinig recreatieve routes			- Toepassing gebiedsvreemde beplanting langs erfgronden - Nieuw aangelegde tuinen passen niet bij stijkenmarken van omgeving 20			- Landbouw niet rendabel meer, agrarische bedrijven stoppen			- Plaatselijk grotere geurintensiteit
Kansen	- Aandacht voor welstand	- Medegebruik kavelpaden (op vrijwillige basis) 16			- Gebruik van gebiedseigen beplanting - Stimuleren van traditionele erfverrichting - Voorwaarden stellen aan nieuwe inrichting 15		- Vergroten diversiteit aan agrarisch grondgebruik (kleinschaligheid)	- Verbrede landbouw - Hergebruik voormalige agrarische bebouwing - Kleinschalige recreatie 21		- Bevorderen natuurwaarden door agrarisch (natuurbeheer en -ontwikkeling)	
Bedreigingen	- Te grote stijl- en schaalverschillen - Schaalvergroting landbouw zichtbaar door omvangrijke herbouw en nieuwbouw	- Verharding van orverharde paden	- Verdwijnen kavelsbegreuzingen door schaalvergroting of natuurontwikkeling	- Verdwijnen kavelsbeplanting door schaalvergroting of natuurontwikkeling	- Bouwen in lager gelegen gebieden - Erfverrichting boerderij wijkt af van historische traditie - Verrommeling	- Schaalvergroting landbouw		- Verrommeling van het landschap			

4.3.2.4 Toetsing aan het LIK 'Reestdal'

Het plangebied is reeds op een zorgvuldige wijze in het landschap ingepast. Hierbij is rekening gehouden met de kansen en bedreigingen voor de betreffende landschapstypen. Tevens is het LIK gekoppeld aan de regels. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat voorliggend plan voldoet aan de uitgangspunten van het LIK 'Reestdal'.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

De planologische mogelijkheid voor een kleinschalig kinderdagverblijf blijft behouden. Aangezien aan het kleinschalig kinderdagverblijf planologisch geen wijzigingen worden doorgevoerd, wordt deze functie bij de toetsing in de hoofdstuk buiten beschouwing gelaten.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

In dit geval wordt geen geluidgevoelig object toegevoegd of gewijzigd. Derhalve worden de aspecten rail- en wegverkeerslawaai buiten beschouwing gelaten.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op onder meer het aspect geluid van de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Door Sigma Bouw & Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna behandeld. Voor het volledige verkennend onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

Uit de analyses van de bodem- en de grondwatermonsters is gebleken dat:

Bovengrond

- Bovengrondmengmonster MM1 is niet verontreinigd;
- Bovengrondmengmonster MM2 is niet verontreinigd;
- Bovengrondmengmonster MM3 is licht verontreinigd met lood (ten opzichte van de achtergrondwaarde);
- Bovengrondmengmonster MM4 is niet verontreinigd;

Ondergrond

- Ondergrondmengmonster MM5 is niet verontreinigd;
- Ondergrondmengmonster MM6 is niet verontreinigd;
- Ondergrondmengmonster MM7 is niet verontreinigd;

Grondwater

- Peilbuis 1 is licht verontreinigd met koper (ten opzichte van de streefwaarde);
- Peilbuis 2 is licht verontreinigd met barium (ten opzichte van de streefwaarde);
- Peilbuis 3 is verontreinigd met barium (ten opzichte van de tussenwaarde), cadmium, zink en naftaleen (ten opzichte van de streefwaarde);

Geadviseerd wordt om tijdens de asbestsanering van de gebouwen ook het aangetroffen asbestmateriaal in de greppel te verwijderen. Inmiddels is de activiteit 'slopen' vergund door de gemeente met inachtneming van de hiervoor gestelde maatregelen.

Het verhoogd gemeten gehalte barium in het grondwater (peilbuis 3) overschrijdt de tussenwaarde waardoor aanvullend onderzoek noodzakelijk is. De overige verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater overschrijden de tussenwaarde niet, waardoor voor deze verontreinigingen geen aanleiding is voor aanvullend onderzoek.

Eco Reest B.V. heeft het aanvullend onderzoek uitgevoerd ter plaatse van peilbuis 3. Het aanvullend onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Uit de analyses is gebleken dat in het grondwater gehalten aan barium, cadmium, koper en zink zijn gemeten boven de streefwaarden, maar beneden de tussenwaarden.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 **Situatie plangebied**

In subparagraaf 5.3.1.1 worden voorbeelden aangegeven die aangemerkt worden een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is dit plan zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat dit plan niet voorziet in een nieuwe gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

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

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);

- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Opgemerkt wordt dat de N377 (Coevorderweg) wordt aangemerkt als weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In principe hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Tevens hoeft in dat geval het groepsrisico niet verantwoord te worden op basis van de Bevt. Het erf is op circa 400 meter van N377 gelegen. Een groepsrisicoberekening is derhalve niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

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

Het plangebied aan de Mulderij is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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

5.5.3 Situatie in het plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de nabije omgeving een begraafplaats aanwezig is. Op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” wordt de inrichting aangemerkt als ‘Begravenisondernemingen – begraafplaatsen’. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 1, waarvoor een grootste richtafstand van 10 meter geldt. De afstand tussen het bestemmingsvlak van de begraafplaats en de woonbestemming bedraagt circa 89 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Hardenberg

De Wgv maakt het voor gemeenten mogelijk om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderij te sturen. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wgv afwijken (artikel 6 Wgv), binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde “gebiedsvisie”. De gemeente Hardenberg heeft een dergelijke ‘geurverordening’ opgesteld en gebiedsgericht geurbeleid ontwikkeld. In deze geurverordening zijn de wettelijke geurnormen (odour) en afstanden aangepast.

5.6.3 Situatie plangebied

Het geurgevoelig object, de woning, wijzigt niet. Daarbij wordt opgemerkt dat het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf op circa 280 meter is gelegen. Hiermee wordt gesteld dat ter plaatse van het erf sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.

5.6.4 Conclusie

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

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied" ligt op een afstand van circa 7,8 kilometer. Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied, de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is, als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied in de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

De houtsingel rondom de bestaande boomgaard aan de noordzijde van de Mulderij is aangewezen als concreet begrensde EHS met de aanduiding 'bestaande natuur'. In voorliggend plan blijft deze houtsingel ongewijzigd. De overige gronden aan de noordzijde van de Mulderij zijn aangeduid met 'Zone ondernemen met natuur en water - buiten de EHS'. In het zuidelijke plandeel zijn geen gronden aangemerkt als EHS of als 'zone voor ondernemen met natuur en water (buiten de EHS)'.

Voor de toetsing aan de EHS wordt naar paragraaf 4.2.4.1 'generieke beleidskeuzes'. In paragraaf 4.2.4.1 is de ontwikkeling getoetst aan artikel 2.7 van de Omgevingsverordening Overijssel. Op deze plaats kan worden gesteld dat de ontwikkeling de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet aantast en dat geen significant negatieve effecten optreden. Hierbij wordt opgemerkt dat het woonerf op enige afstand van de EHS

geen externe werking (negatief effect) hebben op de EHS. Van een afname van areaal van de concreet begrensde EHS is geen sprake. Ontheffing in het kader van de EHS is niet noodzakelijk. Het behoud, herstel en de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Groen - Landschapselement" opgenomen.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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

In het kader van de Flora- en Faunawet is het plangebied onderzocht op het voorkomen van beschermde planten en dieren en de potentiële aanwezigheid van deze soorten (geschiktheid van het gebied voor de desbetreffende soorten).

Natuurbank Overijssel heeft in verband met de destijds beoogde herontwikkeling van het erf op 19 juni 2013 een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De bevindingen van dit onderzoek zijn gerapporteerd in 2013¹. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek in 2013 is vervolgonderzoek uitgevoerd naar de functie van het erf voor vleermuizen. Er is onder andere gekeken naar de functie van de aanwezige bebouwing voor vleermuizen. De bevindingen van dit onderzoek zijn in 2014 gepubliceerd². Hierna worden de bevindingen van de Quickscan en het nader onderzoek nader toegelicht. De rapportages van voornoemde onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 3.

5.7.2.2 Quickscan natuurwaardenonderzoek

In het kader van de Flora- en Faunawet is het plangebied onderzocht op het voorkomen van beschermde planten en dieren en de potentiële aanwezigheid van deze soorten (geschiktheid van het gebied voor de desbetreffende soorten).

Planten

Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied.

Broedvogels

In het plangebied broeden mogelijk verschillende vogelsoorten in de te slopen bebouwing en op het tracé van het wandelpad. Er broeden alleen soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de vaste rust- en verblijfplaatsen of de nestplaatsen. Om de voorgenomen activiteit in overeenstemming te brengen met de Ff-wet, dienen de werkzaamheden buiten de broedtijd uitgevoerd te worden.

Vleermuizen

Ten aanzien van vleermuizen wordt onderscheidt gemaakt tussen vaste rust-/verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes.

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het onderzoeksgebied aangetroffen, maar de aanwezigheid kan op basis van het uitgevoerde onderzoek niet volledig worden uitgesloten. Het gaat hierbij om het achterste deel van de boerderij. Nader onderzoek voor de vaste rust-/verblijfplaatsen is noodzakelijk. De resultaten van het nader onderzoek worden beschreven in paragraaf 5.7.2.3.

Gelet op de huidige karakteristieken van het onderzoeksgebied (erf en grasland), is het aannemelijk dat het onderzoeksgebied gebruikt wordt als foerageergebied voor vleermuizen. Door de voorgenomen activiteit

¹ Natuurbank Overijssel, rapportnr. 300, d.d. 13 juni 2014.

² Natuurbank Overijssel, rapportnr. 308b, d.d. 13 juni 2014.

neemt de geschiktheid van deze functie niet af. De windluwe plekken langs bomenranden en de boomkruinen en de grazige vegetatie blijven behouden. Door de reeds aangelegde nieuwe landschapselementen is de geschiktheid van het onderzoeksgebied voor vleermuizen zelfs toegenomen. Nader onderzoek voor het mogelijke foerageergebied is niet noodzakelijk.

Het is aannemelijk dat het onderzoeksgebied geen functie van betekenis heeft als vliegroute. Het vormt geen lijnvormig element zoals een laanbeplanting, houtsingel of beek die wordt aangetast met dit plan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden.

5.7.2.3 *Vleermuizenonderzoek*

Het onderzoeksgebied, het erf, is aanvullend op de quickscan drie maal bezocht om inzicht te krijgen in de gebruiksfunctie van het erf voor vleermuizen. Het onderzoek is volledig volgens het vleermuisprotocol uitgevoerd.

Er zijn drie vleermuissoorten waargenomen: gewone dwergvleermuis, laatvlieger en de rosse vleermuis.

Verblijfplaatsen

Er is een paarverblijf van de gewone dwergvleermuis aan de voorzijde van het hoofdgebouw vastgesteld. Het voorhuis van het hoofdgebouw blijft behouden. Er zijn geen andere verblijfplaatsen van deze soort of verblijfplaatsen van andere soorten in het onderzoeksgebied vastgesteld.

Vliegroutes

De laanbeplanting langs Mulderij vorm een vliegroute voor gewone dwergvleermuizen en laatvliegers. Het onderzoeksgebied vormt geen verbindende schakel in vliegroutes van vleermuizen. Er worden geen lijnvormige elementen zoals een laanbeplanting, houtsingel of beek die negatief beïnvloed door de voorgenomen activiteit. Voorgenomen ingreep heeft geen negatief effect op dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen.

Foerageergebieden

De bomen op en rond het erf worden door verschillende soorten gebruikt als foerageergebied. Door de voorgenomen ingreep blijft deze functie behouden mits de bomen niet in fel licht geplaatst worden.

5.7.3 **Conclusie**

Het plan brengt geen significant negatieve effecten op de EHS en het Natura 2000-gebied met zich mee. Daarnaast worden er geen significant nadelige effecten voor de beschermde flora en fauna verwacht. Nader onderzoek, ontheffing in het kader van de Flora en faunawet of mitigerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

5.8 **Archeologie & Cultuurhistorie**

5.8.1 **Archeologie**

5.8.1.1 *Algemeen*

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig

(kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 *Situatie plangebied*

Op basis van het geldend bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg Mulderij 10 Dedemsvaart” zijn op delen van het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 4’ en ‘Waarde - Archeologie 5’ opgenomen. Voor bouwprojecten moet een rapport overlegd worden waaruit blijkt in hoeverre de eventueel aanwezige archeologische waarden van de gronden worden verstoord. In dit geval worden geen bodemingrepen uitgevoerd. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Voor het behoud en de bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 4’ en ‘Waarde - Archeologie 5’ conform geldend bestemmingsplan opgenomen in het plangebied.

5.8.2 **Cultuurhistorie**

5.8.2.1 *Algemeen*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap.

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

5.8.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Nabij het plangebied zijn twee monumenten aanwezig, te weten:

- Rijksmonument: ‘Begraafplaats De Mulderij’;
- Gemeentelijk monument: ‘Joodse begraafplaats De Mulderij’.

Verder is er in het plangebied en in de directe omgeving geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden.

De hiervoor genoemde monumenten zijn gelegen op een locatie met een groen karakter. Met voorliggende plan worden geen fysieke wijzigingen voorzien waardoor het historische karakter van de gebouwde monumenten, welke zijn gelegen op circa 45 meter van het plangebied, worden aangetast. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 **Conclusie**

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze toets wordt in het plan geen waterschapsbelang geraakt. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

Begrippen (Artikel 1)

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

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheden: welke wijzigingsbevoegdheden gelden voor het bestemmingsplan.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)

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

Algemene bouwregels (Artikel 9)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regel bevat een bepaling waarmee de afstand tot wegen wordt gerespecteerd.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Overige regels (Artikel 11)

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

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch met waarden - Essen- en hoevenlandschap (Artikel 3)

Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en de instandhouding van de gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap. De gronden behouden met voorliggend plan een agrarische functie en zijn conform het provinciale ontwikkelingsperspectief bestemd voor agrarische doeleinden.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van schuilgelegenheden. Erf- of perceelsafscheidings zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Overige bouwwerken zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Groen - Landschapselement (Artikel 4)

De gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor groenvoorzieningen, beplanting, landschapselementen, de instandhouding van de gebiedskenmerken en de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur. De bestaande boomgaard in het plangebied is conform het geldend bestemmingsplan bestemd als 'Groen – Landschapselement'. Tevens is de bos-/houtwal aan de westzijde van het erf als zodanig bestemd.

Uitsluitend andere bouwwerken zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Wonen - Essen- en hoevenlandschap (Artikel 5)

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen (met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen), tuinen, erven en een kleinschalig kinderdagverblijf en bijbehorende buitenruimte voor maximaal 6 kinderen. Ondergeschikt bij wonen zijn tevens een bed and breakfast, boerderijkamers en statische opslag in bestaande gebouwen toegestaan.

De toegestane bouwwerken betreffen; woningen, bijgebouwen ten behoeve van de toegestane functies, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. Aangezien er één bestemmingsvlak aanwezig is, is er één woning toegestaan. Het gezamenlijk oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag maximaal het bestaande oppervlakte bedragen.

Waarde - Archeologie 4 (Artikel 6)

In dit geval is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' conform het geldend bestemmingsplan overgenomen. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de andere bestemming, bedoeld voor het behoud en bescherming van gebieden met een archeologische verwachtingswaarde. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden beschermt de archeologische waarde van de gronden.

Waarde - Archeologie 5 (Artikel 7)

In dit geval is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' conform het geldend bestemmingsplan overgenomen. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de andere bestemming, bedoeld voor het behoud en bescherming van gebieden met een archeologische verwachtingswaarde. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden beschermt de archeologische waarde van de gronden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggend geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente waarmee is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de aard van het plan is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets wordt in het plan geen waterschapsbelangen geraakt. Nader overleg met het waterschap is niet noodzakelijk.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt er, gezien de aard van dit plan, geen inspraak verleend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1 Verkennend milieukundig bodemonderzoek**

- Bijlage 2 Milieukundig grondwateronderzoek**

- Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek en nader onderzoek vleermuizen**

- Bijlage 4 Watertoetsresultaat**