



---

## TOELICHTING

Buitengebied Hardenberg, Westeindigerdijk 2-4, Loosdrecht

NL.IMRO.0160.0000BP00407-VG01

---



**BiedtRuimte**  
het vizier op de leefomgeving

# COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

**Auteurs:**

A. Elshof  
L. Middelkamp

BiedtRuimte Drosteweg 8  
8101 NB Raalte

**Plannummer:**

NL.IMRO.0160.0000BP00407-VG01

**Plannaam:**

Buitengebied Hardenberg,  
Westeindigerdijk 2-4, Loozen

**Status:**

Vastgesteld bestemmingsplan

**Datum:**

Juli 2022



# Inhoudsopgave

<b><u>1</u></b>	<b><u>INLEIDING</u></b>	<b><u>6</u></b>
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HET BESTEMMINGSPLAN 'BUITENGEBIED HARDENBERG'	7
1.5	LEESWIJZER	7
<b><u>2</u></b>	<b><u>PLANBESCHRIJVING</u></b>	<b><u>9</u></b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.3	RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN	10
2.4	VERKEER EN PARKEREN	11
<b><u>3</u></b>	<b><u>BELEIDSKADERS</u></b>	<b><u>13</u></b>
3.1	ALGEMEEN	13
3.2	RIJKSBELEID	13
3.3	PROVINCIAAL BELEID	15
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	24
<b><u>4</u></b>	<b><u>TOETS AAN RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN</u></b>	<b><u>35</u></b>
4.1	ALGEMEEN	35
4.2	GELUID	35
4.3	BODEM	36
4.4	LUCHTKWALITEIT	38
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	39
4.6	MILIEUZONERING	39
4.7	GEUR	41
4.8	NATUURBESCHERMING: FLORA EN FAUNA EN STIKSTOF	42
4.9	ARCHEOLOGIE	43
4.10	MER-BEOORDELING	44
4.11	CONCLUSIE	45
<b><u>5</u></b>	<b><u>WATERASPECTEN</u></b>	<b><u>46</u></b>
5.1	VIGEREND BELEID	46
5.2	WATERPARAGRAAF	47
<b><u>6</u></b>	<b><u>TOELICHTING OP REGELS</u></b>	<b><u>48</u></b>



6.1	INLEIDING .....	48
6.2	OPZET REGELS .....	48
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	50
<b>7</b>	<b><u>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</u></b>	<b>51</b>
<b>8</b>	<b><u>VOOROVERLEG .....</u></b>	<b>52</b>
8.1	VOOROVERLEG .....	52
8.2	INSPRAAK.....	52
8.3	ZIENSWIJZEN .....	52
	<b><u>BIJLAGEN.....</u></b>	<b>53</b>
	BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	53
	BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEM EN ASBESTONDERZOEK .....	53
	BIJLAGE 3 AANVULLEND ASBESTONDERZOEK.....	53
	BIJLAGE 4 FLORA & FAUNA QUICKSCAN.....	53
	BIJLAGE 5 WATERTOETS .....	53



# 1 Inleiding

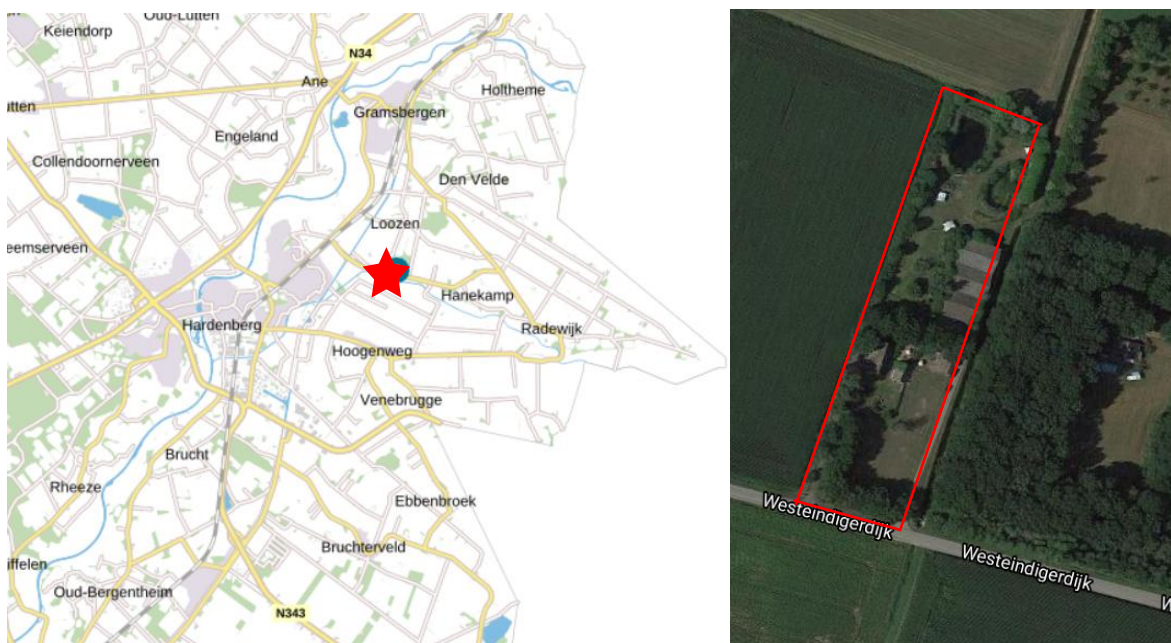
## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn eigenaren van het perceel aan de Westeindigerdijk 2-4 te Loozen. Op dit erf bevindt zich momenteel een woonboerderij, bakhuisje (met woonrecht) en een hal ten behoeve van de palingkwekerij. In de huidige situatie zijn er twee woningen aanwezig op het perceel. De eigenaren hebben de palingkwekerij gestaakt en hebben de landschapontsierende hal met een oppervlakte van 1.150m<sup>2</sup> inmiddels gesloopt. Door het gemeentelijke beleid 'erven met kwaliteit' is het mogelijk om een compensatiekavel te realiseren. Daarnaast wordt er een nieuwe woning gebouwd ter vervanging van het bestaande bakhuisje, hiermee wordt het bakhuisje een bijgebouw bij de bestaande woonboerderij. In de toekomstige situatie bestaat het erf uit 3 woningen welke landschappelijk ingepast zijn. Dit is 1 woning meer dan in de bestaande situatie.

Het plangebied heeft een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om de compensatiewoning te realiseren. Op basis van een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.6.7.) is het mogelijk om de compensatie woning te realiseren en de agrarische bestemming te veranderen in een woonbestemming. Verplaatsen van het woonrecht van het bakhuisje valt niet binnen een wijzigingsbevoegdheid. Middels een partiele herziening wordt dit initiatief mogelijk gemaakt.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het erf aan de Westeindigerdijk 2-4 te Loozen in de gemeente Hardenberg. Het plangebied is kadastraal bekend als GBG00-M-2920, GBG00-M-2922, GBG00-M-2919. Het totale oppervlakte van dit perceel bedraagt ruim 1,4 hectare (14.000m<sup>2</sup>). Dit plan heeft betrekking op enkel het voormalige erf inclusief bestaande woning en bakhuisje. De ligging ten opzichte van de kern van Loozen en de direct omgeving staan in figuur 1 en 2 weergegeven.



**Figuur 1 & 2** Globale ligging plangebied, rood omkaderd (Maps, 2021) & (Viewer, 2021)



### 1.3 De bij het plan behorende stukken

De partiële herziening 'Buitengebied Hardenberg, Westeindigerdijk 2-4 Loozen' bestaat uit volgende stukken.

- Verbeelding ( NL.IMRO.0160.0000BP00407-VG01)
- Toelichting
- Regels

### 1.4 Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg'

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplannen 'Buitengebied Hardenberg, herziening regels' & 'Buitengebied Hardenberg', vastgelegd op 26 september 2016 en 2 december 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Hardenberg. Binnen dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'agrarisch met waarden, besloten heideontginningslandschap'. In figuur 3 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



**Figuur 3** Uitsnede bestemming Westeindigerdijk 2-4 (ruimtelijkeplannen, 2021)

#### 1.4.1 Beschrijving bestemming

De voor 'Agrarisch met waarden – Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, uitgezonderd van glastuinbouw. Daarnaast is de grond bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de aan het besloten heideontginningslandschap eigen gebiedskenmerken. Op deze gronden mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen gebouwd worden.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de compensatiekavel te realiseren en het woonrecht van het bakhuisje te verplaatsen. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken moet de bestemming aangepast worden in de bestemming 'Wonen – Besloten heideontginningslandschap'.

### 1.5 Leeswijzer

Na hoofdstuk 1, het inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke- en



milieukundige aspecten die verband houden met het plan, worden in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een toelichting gegeven op de regels en verbeelding.





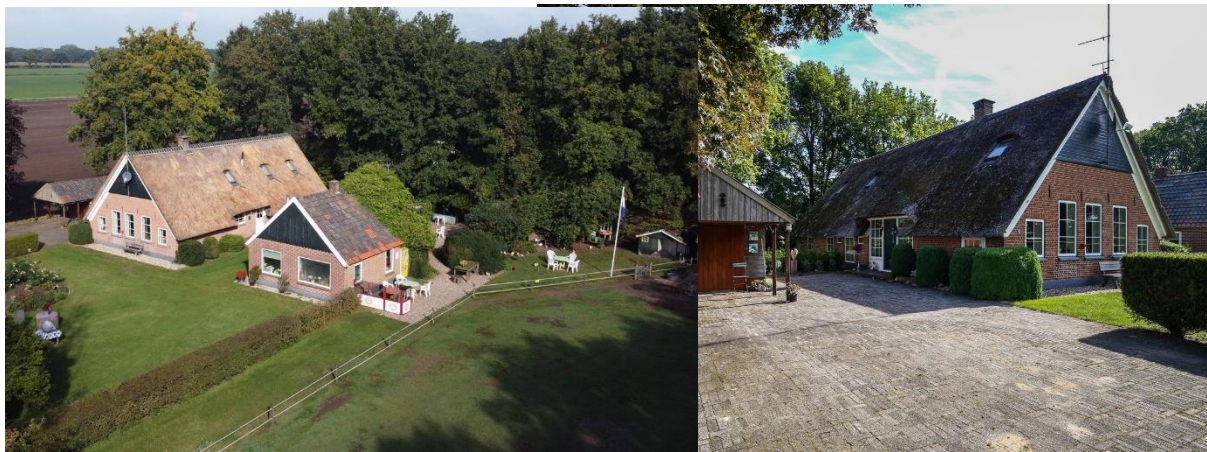
## 2 Planbeschrijving

In hoofdstuk 2 bespreken we de huidige en toekomstige situatie.

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Westeindigerdijk 2-4, gelegen in het buitengebied van de gemeente Hardenberg, ten zuiden van de kern Loozen, zie figuren 1 en 2. In de omgeving komen zowel woningen, agrarische gronden als agrarische bedrijvigheid voor. Daarnaast is er in de buurt van het perceel een stuk natuur, in de vorm van bos, wat ten oosten van het plangebied ligt.

Het plangebied bestaat uit een woonboerderij, bakhuisje en een hal ten behoeve van de palingkwekerij. De hal heeft een oppervlakte van 1.150 m<sup>2</sup> en is recent gesloopt. Aan de west en noordzijde grenst het erf aan agrarische grond, het oosten grenst aan een weg met daarnaast bebossing als natuur. De voorzijde, het zuiden van het perceel, grenst aan de Westeindigerdijk. Het erf wordt ontsloten middels een toegangsweg aan de westzijde van het perceel.



**Figuur 4** Foto impressie boerderij en palingkwekerij (Google, 2021)

### 2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers zijn op zoek naar een vervolgfunctie voor het voormalig agrarische erf. De vervolgfunctie is gevonden in de bestemming 'Wonen'. De bestaande woning blijft gehandhaafd, het woonrecht van het bakhuisje wordt elders op het terrein ingezet en de derde woning wordt mogelijk gemaakt middels het beleid 'erven met kwaliteit'. Voor de Rood voor Rood regeling worden de sloopmeters van de inmiddels gesloopte palinghal ingezet. In dit beleid staat dat er voor het slopen van tenminste 850m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing een woning mag worden teruggebouwd. In dit geval wordt er een hal van 1.150m<sup>2</sup> gesloopt. De overige 300m<sup>2</sup> aan sloopmeters wordt ingezet om de vervangende woning te vergroten t.o.v. de woning in het bakhuisje. Hierdoor krijgt de vervangende woning een inhoud zoals deze normaal is bij de woonbestemming. Op deze manier komen totaal 3 woningen op het erf (1 woning meer dan in de huidige situatie het geval is), waarbij de twee nieuw te bouwen woningen qua vormgeving ondergeschikt zullen zijn aan de bestaande boerderij. Voor deze twee nieuwe woningen worden aparte welstandseisen vastgesteld bij dit bestemmingsplan waaraan getoetst moet worden.

Aan de achterzijde van de erven van de twee nieuwe woningen is een nadere aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen. Dit is gedaan om de bebouwing op het erf compact te houden en te zorgen dat de bijgebouwen niet



achterop het erf gebouwd worden. Binnen deze nadere aanduiding mogen ook geen vergunningsvrije bouwwerken gebouwd worden.

## 2.3 Ruimtelijke kwaliteitsplan

Voor het plan aan de Westeindigerdijk 2-4 is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, bijgevoegd als bijlage 1. De nieuwe te bouwen woningen worden ontsloten via de bestaande inrit aan de oostzijde van het perceel. De oprit naar de huidige woning blijft hetzelfde en bevindt zich aan de westzijde van het perceel. Daarnaast wordt er ook een parkeervoorzienig bij de nieuwe woningen gerealiseerd op eigen terrein.

Het ontwerp gaat uit van het benutten van de reeds aanwezige kwaliteiten, de vijvers, de aanwezige natuurlijke beplanting en wallen. Beide (nieuwe) woningen worden vanuit een gezamenlijk erf ontsloten waarbij wordt de huidige doorsteek tussen de bestaande boerderij en achtererf in stand gehouden, waardoor er een open verbinding blijft tussen het oude en nieuwe erf. Op dit erf wordt geparkeerd en is ruimte voor bezoek. De schuren vormen rug aan rug een natuurlijke scheiding tussen het achtererf die in de vorm van een houtwal wordt doorgezet. De woningen staan aan de buitenzijde van de kavel en zijn gericht op het landschap. Rondom het gezamenlijke erf is de sfeer cultureel er staan noten- en fruitbomen die passen op de voorzijde van een erf. Aan de achterzijde is de opzet natuurlijk waarbij er doorzichten zijn naar het landschap. De uitheemse beplanting wordt hier verwijderd en vervangen door inheemse, in dit landschap thuishorende en deels reeds aanwezige soorten. Waar wallen van beplanting wordt ontdaan wordt deze vervangen door extensieve bloemenmengsels en een houtwal met inheemse soorten. De vijvers blijven gehandhaafd, maar worden aan één zijde voorzien van natuurvriendelijke flauwe oevers.





**Figuur 5** Ruimtelijk kwaliteitsplan Westeindigerdijk 2-4 (bron: The Citadel Company)

## 2.4 Verkeer en parkeren

### Algemeen

Bij het opstellen van bestemmings- en wijzigingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaan door de nieuwe ontwikkeling.

### *Relatie met initiatief*

In voorliggend geval wordt een agrarisch bedrijfsperceel gewijzigd naar een woonbestemming. De bestaande woning in het bakhuisje wordt verplaatst en er wordt een compensatiekavel op basis van rood-voor-rood gerealiseerd. Hiermee wordt er één extra woning toegevoegd aan het plangebied. Het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' geeft geen extra druk op het wegennet, doordat het aantal personen beperkt toe neemt. Tevens neemt het agrarisch verkeer af op het perceel. Daarnaast verandert de bereikbaarheid met de uitvoering van dit plan niet.

Het parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd en er wordt gebruik gemaakt van bestaande uitritten.



**Conclusie**

Gezien het voorstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen voorliggend plan.



## 3 Beleidskaders

### 3.1 Algemeen

In het kader van goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven getoetst aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk behandelen we alle beleidslagen.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en vervangt de vervallen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is één van de instrumenten van het nieuwe stelsel voor omgevingsrecht<sup>1</sup>. NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's, en toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### Toets aan initiatief

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld.

---

<sup>1</sup> Omdat de NOVI in werking treedt voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, neemt de NOVI tal van (bestaande) beleidsdocumenten over of vervangt deze (deels), op dit strategische niveau.



### 3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, voorloper van de NOVI) is 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 geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

#### **Toets aan de ladder**

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Voor het realiseren van woningen is de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van de toevoeging van slechts 1 nieuwe woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

### 3.2.3 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de NOVI vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

#### **Relatie met initiatief**

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Hierdoor is de Barro niet van toepassing op dit initiatief.

### 3.2.4 Conclusie toetsing aan het nationale

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



## 3.3 Provinciaal beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- Goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- Versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- Veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- Investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

### 3.3.2 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. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

### 3.3.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

- Of – generieke beleidskeuzes
- Waar – ontwikkelingsperspectieven
- Hoe – gebiedskenmerken

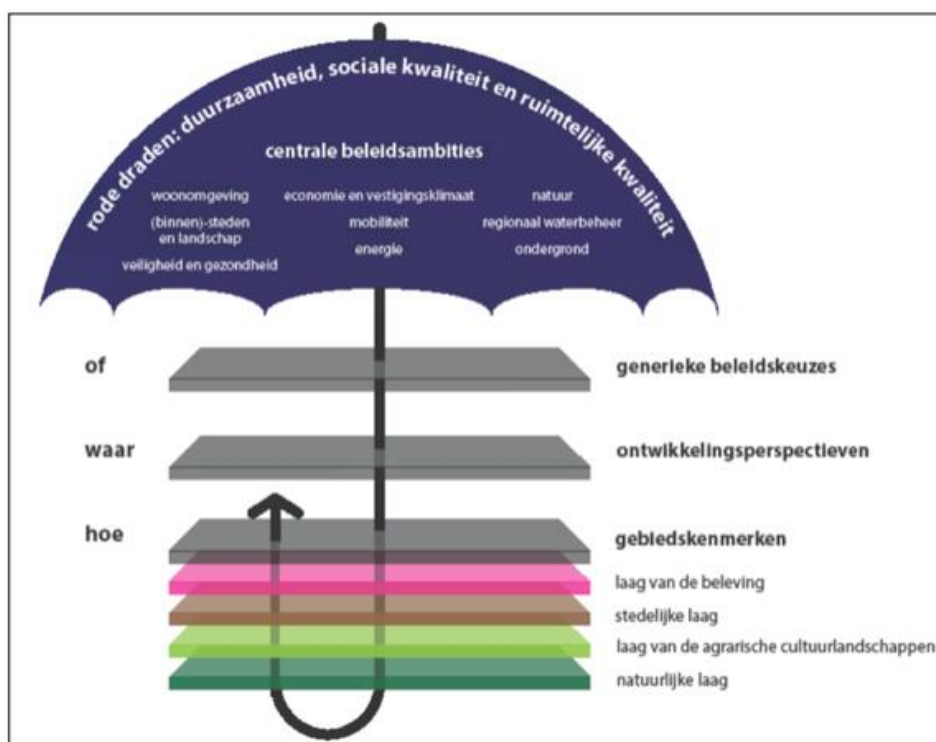


Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In figuur 6 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



**Figuur 6** Uitvoeringsmodel omgevingsvisie Overijssel (Overijssel, 2021)

### 3.3.3.1 Of- generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.





### 3.3.3.2 Waar- ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

### 3.3.3.3 Hoe- gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.



### 3.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

#### Ad 1. Generieke beleidskeuzes

De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn de volgende:

1. Integraliteit
2. Toekomstbestendigheid
3. Concentratiebeleid
4. (Boven)Regionale afstemming
5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *1. Integraliteit*

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### **Toets aan initiatief**

Ten aanzien van het onderliggende initiatief is er een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. De toestaan van een extra wooneenheid sluit aan op de behoefte van de volgende generatie om in het buitengebied van Loozen te wonen. De kwaliteit waarmee de ontwikkeling wordt vormgegeven is afgestemd op de omgeving. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

#### *2. Toekomstbestendigheid*

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

#### **Toets aan initiatief**

Het herinrichten van het erf aan de Westeindigerdijk 2-4 draagt bij aan de woningbehoefte in het buitengebied van Loozen. Bij het realiseren van dit initiatief krijgt het landelijk gebied een andere invulling waarbij de leefbaarheid en nabijheid gewaarborgd blijft. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van 220 meter, hiermee ligt dit bedrijf op een dusdanige afstand dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de nieuwe woningen. Het plan beperkt het agrarische bedrijf niet in zijn ontwikkeling. Het heeft een relatief lage impact op de



omgeving en heeft over 20/30 jaar nog steeds een toegevoegde waarde. Het plan voldoet hiermee aan de eis van toekomstbestendigheid.

### *3. Concentratiebeleid*

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

#### **Toets aan initiatief**

Onderliggend initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, daarom is het concentratiebeleid hier niet van toepassing.

### *4. Bovenregionale afstemming*

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

#### **Toets aan initiatief**

Het onderliggende initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling. Dit maakt dat een bovenregionale afstemming niet van toepassing is.

### *5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

#### **Toets aan initiatief**

Op het voormalige agrarische bedrijf aan de Westeindigerdijk 2-4 in Loozen is 1.150 vierkante meter landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plek wordt er een compensatiekavel gerealiseerd en de bestaande woning welke in het bakhuisje gesitueerd is wordt vervangen door een nieuwe woning. Hiermee neemt het ruimtebeslag per saldo af. De twee nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast, hierdoor blijft de uitstraling van een boerenerf met woning en bakhuisje behouden. Het plan voldoet daarmee aan het principe 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'.

#### Ad. 2 Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuur 7 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap', zie figuur 7.



Het ontwikkelingsperspectief 'ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in een grootschalig landschap' omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken. Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes.



**Figuur 7** Ontwikkelperspectievenkaart (Ruimtelijkeplannen, 2021)

**Toets aan initiatief**

Onderliggende voornemen

voorziet in het wijzigen van een agrarische bestemming in een woonbestemming. Het agrarische bedrijf aan de Westeindigerdijk 2-4 is beëindigd en op het erf zal in de toekomst ook geen agrarisch bedrijf meer worden geëxploiteerd. De nieuwe woningen vormen geen extra belemmering voor de beleidsvoering van omliggend (agrarische) bedrijven of andere functies zoals wonen en natuur. In hoofdstuk 4 worden de milieu en omgevingsfactoren nader toegelicht. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

Ad. 3 Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:



1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. De laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor onderliggend initiatief zijn de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap van toepassing.

### 1. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen.

Het plangebied ligt binnen het gebiedskenmerk 'Dekzandvlakte en ruggen', zie figuur 8. 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 leefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.



Dekzandvlakte en ruggen  
Thema: natuur  
gebiedsbegrenzing: indicatief

[Verwijzing 1](#)  
[Verwijzing 2](#)

**Figuur 8** Natuurlijke laag – Dekzandvlakte en ruggen

#### **Toets aan initiatief**

De herziening van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming heeft geen invloed op de 'natuurlijke laag'. De bestaande poelen worden natuurvriendelijk ingericht doormiddel van het realiseren van flauwe oevers. Met een ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1, bij deze toelichting) wordt het, in deze toelichting beschreven, plan voor de Westeindigerdijk 2-4, op een landschappelijk verantwoorde manier in het landschap gepast. De ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

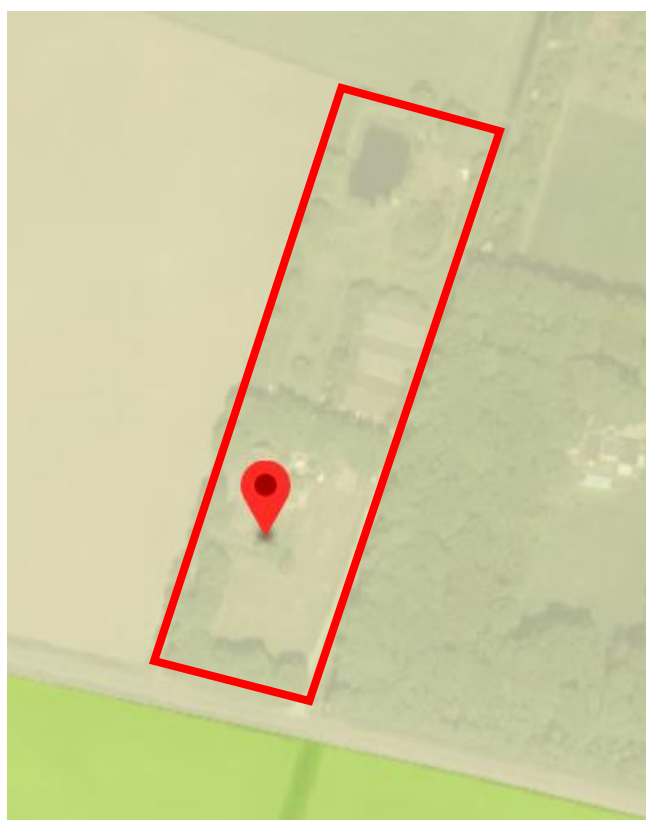


## 2. Laag van het agrarische cultuurlandschap

De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden en worden gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

Binnen de laag van het agrarische cultuurlandschap ligt het plangebied in het 'Jong heide- en ontginningslandschap'. De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen



Jong heide- en  
broekontginningslandschap  
Thema: natuur  
gebiedsbegrenzing: indicatief

**Figuur 9** Laag van het agrarische landschap – Jong heide- en broekontginningslandschap



### **Toets aan initiatief**

In onderliggend initiatief wordt het erf aan de Westeindigerdijk heringericht. Hierbij blijven de bestaande bosstroken en vijvers behouden. Door de uitheemse beplanting te vervangen door inheemse soorten, verbetert de landschappelijke kwaliteit in het gebied. Ook blijft het beeld van een boerenerf met bakhuisje behouden. Dit is in overeenstemming met het gebiedskenmerk van de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

### **3.3.5 Omgevingsverordening**

In de omgevingsverordening is opgenomen dat 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. Voor onderliggend initiatief gelden de gebiedskenmerken zoals die in de vorige paragraaf zijn behandeld.

### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciale ruimtelijk beleid.



## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Visienota Buitengebied Hardenberg

De gemeente Hardenberg heeft de hoofdlijnen van het 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 vormde de basis voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' dat op 1 oktober 2013 is vastgesteld. De hoofddoelen 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 hoofddoelen 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 landschapskenmerken;
4. een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen.

De keuze voor een gebiedsgerichte benadering houdt verband met het feit dat het buitengebied van Hardenberg geen gebied is met een uniform karakter. De gebiedsgerichte benadering maakt het mogelijk om per gebied te kijken welke kwaliteiten minimaal moeten worden behouden en zo mogelijk versterkt. Per gebied zijn er ook verschillende ontwikkelingsmogelijkheden, die het best bijdragen aan de gebiedskwaliteiten.

Bij de gebiedsindeling wordt uitgegaan van de huidige landschapskenmerken. Deze keuze is onder andere gebaseerd op de nota ruimte, waarin wordt aangegeven dat de kwaliteit van het landschap een volwaardige plaats verdient bij ruimtelijke afwegingen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

Ook de keuze voor een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen is gebaseerd op de nota ruimte, waarin het accent in de ruimtelijke ordening is verschoven van 'ordering' naar 'ontwikkeling'. Voor de gemeente houdt dat in, dat zij een andere rol in de ruimtelijke ordening zal gaan vervullen: minder toetsend achteraf en meer richtinggevend vooraf, gericht op de realisatie van ruimtelijke kwaliteit. De gemeente scheidt in haar ruimtelijke plannen de kaders/randvoorwaarden waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

#### **Thematische benadering – visie**

De visie voor de 8 thema's wordt hierna weergegeven, in dit geval is voor het thema 'wonen' van belang. 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 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.

De gemeente sluit een toename van woningfunctie 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 van woonmilieus. In de gebieden die worden aangewezen als landouwonwikkelingsgebied 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.

#### **Gebiedsgerichte benadering - Collendoorn, Gramsbergen-Zuid, Radewijk**

Het landschapstype van dit deelgebied is heideontginning, dit is goed te zien aan de mate van openheid, kleinschaligheid en dat er veel sprake is van rechte lijnen.

De huidige ontwikkelingen in het gebied richting zich vooral op de landbouw, bedrijvigheid en wonen. De ontwikkelingsrichting, gericht op de toekomst, gaat uit van versterking van de huidige situatie en daarom wordt er gestreefd naar een gemengd gebied. De functies die hierbij behoren zijn economie, (verbrede) landbouw en wonen. Daarnaast zijn in het deelgebied ook de functies recreatie, toerisme en biodiversiteit wenselijk.

#### **Toets aan initiatief**

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit het van het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De ontwikkeling ligt in het deelgebied Collendoorn, Gramsbergen-Zuid en Radewijk, een gebied dat is aangemerkt als gemengd gebied. In gemengde gebieden wordt ruimte geboden aan meer functies (waaronder wonen), naast agrarische functies. Het initiatief sluit hier op aan en vormt geen extra belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Visienota Buitengebied.

### **3.4.2 Omgevingsvisie Landstad Hardenberg**

Sinds 2021 beschikt de gemeente Hardenberg over een eigen omgevingsvisie. In deze visie is het verhaal van de gemeente Hardenberg voor het heden en de komende 20 jaar uitgewerkt. Deze omgevingsvisie is samengesteld met participatie van vele stakeholders uit allerlei sectoren. In de visie komt alles samen in het verhaal van de gemeente tot 2040. Het verhaal heet 'Landstad Hardenberg'. Hierin is de functie voor de hele regio verder uitgebouwd. De rode draad in de gemeente is als volgt:

- De gemeente en samenleving zijn verbonden. De Hardenbergers hebben altijd de blik naar buiten. Ze zien voortdurend kansen. Door een goede samenwerking tussen inwoners, overheid en bedrijfsleven benutten we de kansen die zich voordoen. De gemeente speelt in op toekomstige veranderingen, veert mee, verbindt en investeert waar nodig.



- De kernen zijn onderling sterk verbonden. Platteland en stad raken steeds meer verweven. De gemeente combineert de kracht van het platteland met een compleet stedelijk voorzieningenniveau. Voor een grensgemeente is dat een unieke prestatie.
- De gemeente zoekt de regionale verbinding. Hardenberg is onderdeel van de regio Zwolle. Daarnaast zijn er sterke verbindingen met Twente en Drenthe.

### **Ambitie**

Hardenberg staat voor grote uitdagingen. Een groeiende bevolking en economie zijn voor een grensregio niet vanzelfsprekend. Integendeel. Dit vraagt om blijvende inspanningen en investeringen. De gemeente kan niet doorbouwen zoals het groot is geworden. Het gebruik van het platteland verandert. Dat vraagt om ontwikkeling van bebouwing die samengaat met ruimtelijke kwaliteit, landschap en natuur. Stad en land vullen elkaar steeds meer aan en houden elkaar in balans. Samen vertellen zij het verhaal van de functieverandering van het Hardenbergse platteland. Of-of-denken maakt plaats voor en-en-denken. De gemeente wil de kwaliteiten van het buitengebied versterken door stedelijke elementen aan te brengen. Tegelijkertijd blijft de gemeente werken aan het binnenstedelijk woon- en leefklimaat met vitale en bruisende centra in Hardenberg en Dedemsvaart.

De gemeente Hardenberg staat niet op zichzelf. Sociale, maatschappelijke en economische relaties zijn steeds (boven)regionaler. Hardenberg wordt steeds afhankelijker van de omliggende regio's. Omgekeerd geldt hetzelfde. De gemeente speelt daar op in. Per opgave kiest de gemeente het juiste schaalniveau voor de aanpak en samenwerking. De gemeente gaat 'spelen met schalen'. De gemeente staat voor een nieuwe schaalessprong. Om deze schaalessprong te kunnen maken zijn vier uitgangspunten opgesteld.

- a. de groei vasthouden en doortrekken;
- b. kwaliteiten toevoegen wordt belangrijker;
- c. ruimte als troefkaart;
- d. bereikbaarheid en samenwerking als randvoorwaarden.

#### De groei vasthouden

De gemeente blijft inzetten op groei van de economie en de werkgelegenheid. Hardenberg streeft naar een positieve arbeidsmarktbalans. Dit past bij onze positie als streekcentrum. De omvang en samenstelling van de beroepsbevolking geeft nu voldoende basis voor een compleet stedelijk voorzieningenniveau. Dat wil de gemeente in de toekomst ook zo houden. Een stabiele bevolkingsgroei is daarom een voorwaarde. Net als het behouden van de concurrerende economie.

Volgens de prognoses groeit onze bevolking tot 2040. Tot 2050 groeit ook het aantal huishoudens, en daarmee de woningbehoefte. Terwijl de bevolking groeit, neemt de beroepsbevolking geleidelijk af door vergrijzing. Dit kan Hardenberg positief beïnvloeden door jonge gezinnen en startende huishoudens aan te trekken. Dit is gunstig voor de omvang van de beroepsbevolking en het voorzieningenniveau. De Regio Zwolle krijgt van het Rijk een groeiopgave van naar verwachting 40.000 tot 60.000 woningen in 2040. Hiervan kan en wil de gemeente in ieder geval 1.000 woningen voor haar rekening nemen.

#### Kwaliteiten toevoegen wordt belangrijker

Groei is geen doel op zich maar moet bijdragen aan welvaart en welzijn van onze inwoners. De gemeente bouwt bestaande kwaliteiten uit en voegt nieuwe toe aan de leefomgeving en economie. Zo wil de gemeente haar inwoners binden en vertrokken Hardenbergers verleiden om terug te keren. De gemeente schept een gunstig vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven. Nieuwbouw is hiervoor niet voldoende. Verbeteringen in het woon, leef- en werkklimaat werken



als een vliegwiel voor de lokale welvaart en het welzijn van de inwoners. Dit noemt men brede welvaart. De brede welvaart wordt bereikt door in te spelen op de trends en ontwikkelingen die de samenleving beïnvloeden, zoals: klimaatontwikkelingen, energietransitie, transities in de landbouw, circulaire economie, aandacht voor voeding en levensstijl en demografische ontwikkelingen.

#### Ruimte als troefkaart

Ruimte is de troefkaart. In Hardenberg krijg je veel voor weinig. Er is kwaliteit van leven. De Brede Welvaartsindicator 2019 laat een hoge woontevredenheid zien. Een kwaliteit die in Nederland steeds schaarser wordt. Hiermee onderscheiden we ons. Nu en in de toekomst. Dit doet Hardenberg door werk te maken van leefbaarheid:

- de gemeente versterkt landbouw en natuur;
- de gemeente verbetert het leef- en woonmilieu (groen, water, schoon, veilig, ruimte);
- de gemeente zorgt voor een passend woningaanbod en versterkt de sociale samenhang;
- de gemeente houdt het voorzieningenniveau op peil.

#### Bereikbaarheid en samenwerking als randvoorwaarden

Hardenberg is de op één na grootste gemeente in zowel de regio Zwolle als de Dutch TechZone. Beide samenwerkingsverbanden zijn belangrijk om onze ambities en opgaven te realiseren. Vooral voor de bereikbaarheid en de economie. En daarmee ook voor onderwijs en scholing. Hardenberg moet daarom uitgroeien tot een netwerkgemeente bij uitstek. Dit vraagt om intensivering van de samenwerkingsrelaties, specifiek met de regio Zwolle.

Goede bereikbaarheid is hierbij een belangrijke voorwaarde. De gemeente zet zich in voor snelle verbindingen met Twente en Zwolle.

#### **Thema's**

De visie is vertaald in vier thema's voor ontwikkeling. Dit betreffen de volgende:

1. Hardenberg in balans: over de verscheidenheid van het landelijk gebied;
2. Hardenberg voor elkaar: over stedelijke ontwikkeling, een vitale samenleving en leefbare kernen;
3. Hardenberg knooppunt: over een vitale economie en goede bereikbaarheid;
4. Hardenberg duurzaam: over de energietransitie, klimaatadaptatie en een circulaire economie.

Binnen elk thema heeft de gemeente ambities en staat de gemeente voor opgaven. Samen vormen ze de agenda voor toekomstige samenwerkingen. In dit geval is met name het thema 'Hardenberg in balans' relevant, aangezien deze gaat over het landelijk gebied, waar het plangebied onderdeel van is.

#### Hardenberg in Balans

Ten aanzien van dit thema's heeft de gemeente zes ambities opgesteld, dit betreffen de volgende:

1. De gemeente houdt het landelijk gebied vitaal;
2. De gemeente behoudt en versterkt natuur en landschap, economie en samenleving;



3. De gemeente maakt ruimte voor klimaatadaptatie en de energietransitie met aandacht voor de kwaliteit, het gebruik en de waarden in het landelijk gebied;
4. De gemeente benadert ontwikkelopgaven en vraagstukken gebiedsgericht;
5. De gemeente stimuleert nieuwe samenwerkingsvormen en strategische partnerschappen tussen ondernemers, onderzoek, onderwijs en overheden;
6. De gemeente zorgt voor passend hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing.

### **Opgaven per gebied**

De gemeente zet zich al lang in om ontwikkelingen in het buitengebied bij te laten dragen aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het beleid beschrijft daarom voor elk landschapstype de belangrijkste gebiedskenmerken en ontwikkelingsrichtingen. Bij het maken van dit beleid waren zowel bewoners als professionals betrokken. De resultaten zijn vastgelegd in Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK's). Deze vormen de natuurlijke onderlegger voor ontwikkelvisies voor verschillende deelgebieden.

In dit geval ligt het plangebied in een gemengd gebied. Dit zijn de besloten heide- en veenontginningen en het brede beekdallandschap stroomopwaarts van Hardenberg. De gemeente geeft hier ruimte aan de landbouw. De gemeente maakt functietransformaties van vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk. De gemeente richt ook op behoud en aanvulling van passende landschapselementen zoals bosjes en singels.

### **Aandachtspunten voor natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten**

De natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten in het landelijk gebied blijven voortdurend aandacht vragen. Natuur en landschap staan onder druk, vanwege de energietransitie, klimaatmaatregelen en de transitie in de landbouw. Tegelijk vormen deze ontwikkelingen juist een kans om bij te dragen aan de Landstad Hardenberg en de 'regio van het gezonde leven'. In de dialoog 'bouw je eigen buurt' was de zorg voor een gezonde en groene leefomgeving een speerpunt.

Een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing van vrijkomende agrarische bebouwing is hiervan een voorbeeld. De regeling 'Erven met kwaliteit' (voorheen rood-voor-rood) blijft hierbij het kader. Dit sluit aan bij de landelijke trend om meer ruimtelijke kwaliteit toe te voegen in de fysieke leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit ziet de gemeente als "datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". De provincie gebruikt deze omschrijving ook.

Ambities:

- De gemeente geeft een extra kwaliteitsimpuls aan de groene omgeving waarbij de verschillende landschappen herkenbaarder worden. Gebiedsgerichte projecten versterken enerzijds de landschappelijke relaties en biodiversiteit in het landelijk gebied zelf en anderzijds de relatie tussen het landelijk gebied en de kernen. Dit overstijgt de huidige perceelsgerichte benadering.
- De gemeente zoekt naar nieuwe economische dragers in het landelijk gebied om gebiedsgerichte projecten te kunnen financieren. Een voorbeeld is het bieden van ruimte aan tweede woningen. De investeringsruimte die hiermee ontstaat zet de gemeente in voor kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving van het buitengebied.



- De gemeente onderzoekt hoe inkomsten uit grootschalige(r) toekomstige ontwikkelingen in het landelijk gebied kunnen inzetten voor de kwaliteit van de groene leefomgeving. Denk aan koppeling van geldstromen rond de energietransitie of klimaatadaptatie. Dit kunnen ook nieuwe economische dragers in het landelijk gebied worden.
- De gemeente stimuleert groenblauwe diensten ter ondersteuning van de gebiedsgerichte projecten. Deze dragen bij aan nieuwe kwaliteitsimpulsen voor de groene leefomgeving.

### **Toets van het initiatief aan de gemeentelijke omgevingsvisie 'Landstad Hardenberg'**

Deze ontwikkeling draagt bij aan de algemene ambitie van de gemeente kwaliteit toe te voegen. De sloop van landschapontsierende gebouwen en realisatie van een toekomstbestendige woning wordt hier aan bijgedragen. Ten aanzien van het thema 'Hardenberg in Balans' geldt dat het initiatief bijdraagt aan het vitaal houden van het landelijk gebied en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor wat betreft de gebiedsgerichte opgaven geldt dat het gemengd gebied zich uitstekend leent voor functietransformaties van vrijkomende agrarische erven in combinatie met aanvullende passende landschapsmaatregelen. Het sluit hier naadloos op aan. Tot slot geldt voor de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten dat specifiek benoemd is dat het beleid 'Erven met kwaliteit' bijdraagt aan een versterking van deze kwaliteiten. Onderhavige ontwikkeling is daar een voorbeeld van. Ook wordt de compensatiewoning gezien als nieuwe economische drager van het landelijk gebied. Samenvattend wordt gesteld dat het initiatief past binnen de omgevingsvisie 'Landstad Hardenberg'.

### **3.4.3 Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023**

De toekomstvisie voor de gemeente Hardenberg is vastgesteld door de gemeenteraad van Hardenberg op 23 april 2013. Dit plan kent drie doelstellingen:

- samenhang in diverse gemeentelijke beleidsvelden ondersteunen;
- een helder profiel naar buiten toe creëren;
- strategische politieke keuzes maken.

Het resultaat is een visie met strategische keuzes die een duidelijke ontwikkelingsrichting geeft. De toekomstvisie is een levend document dat de gemeente geregeld zal bijstellen om in te kunnen spelen op nieuwe kansen en mogelijkheden. Het biedt houvast voor de langetermijnkoers van de gemeente.

#### **Programmalijn wonen**

De mensen waarderen de leefbare woonomgeving van de gemeente Hardenberg. Voorzieningen en de fysieke leefomgeving spelen daarbij een belangrijke rol. Om vitale kernen te houden, is het nodig dat alle leeftijdsgroepen kunnen blijven wonen. Vanwege demografische ontwikkelingen (kleinere huishoudens, vergrijzing) moet er anders gebouwd worden. Daarnaast zijn extra starterswoningen nodig. De gemeente wil naar behoefte bouwen, waarbij het zwaartepunt ligt op de kernen Hardenberg en Dedemsvaart.

Doel van woningbouw in de grote kernen (Balkbrug, Bergentheim, Gramsbergen, Slagharen) is om door groei van het aantal woningen de bevolking op peil te houden. Ook in de grote kernen is het particulier initiatief en het draagvlak binnen de kern voor de gemeente het uitgangspunt om voorzieningen te ondersteunen. De gemeente levert hier een grotere inspanning, omdat deze voorzieningen een functie hebben voor het omliggende gebied en daarmee een groter



draagvlak hebben om kwaliteit te kunnen leveren. Bundeling en samenwerking zijn voor voorzieningen in de grote kernen van belang om kwaliteit en duurzaamheid te kunnen waarborgen. Niet alle grote kernen hoeven dezelfde voorzieningen te hebben.

Uitruil en samenwerking tussen kernen kan ook een hulpmiddel zijn om voorzieningen te behouden of te versterken. Een actieve bevolking is hierbij het uitgangspunt. De gemeente kan samenwerking tijdelijk ondersteunen en eventueel op gang brengen. Voor het publieke belang levert de gemeente een – niet financiële – inspanning om aanwezige voorzieningen met een ruim draagvlak in stand te houden.

Doelstellingen Programmalijn Wonen:

- Bouwen op basis van behoefte;
- Bouwen voor doelgroepen;
- Duurzaam bouwen;
- Bieden van een ontmoetingsplek op basis van draagvlak en versterken sociale cohesie;
- Zorg voor kwetsbare groepen en onderlinge hulp;
- Verbeteren kwaliteit van onderwijs en zorg, voor zover dat een wettelijke taak is;
- Verbeteren woon- en ondernemersklimaat;
- Bevorderen van een veilige en leefbare woonomgeving;
- Bevorderen zelfredzaamheid van de samenleving;
- Verminderen regels en deze strikter handhaven;

#### **Toetsing van het initiatief aan de 'Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023**

De realisatie van de woning draagt bij aan het bouwen voor lokale behoefte en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, temeer omdat ter compensatie een meervoud aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt.

Met het plan wordt in algemeenheid het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied verbeterd. Geconcludeerd wordt dat het initiatief aansluit bij het gestelde in de Toekomstvisie Hardenberg 2013-2023.

### **3.4.4 Beleidsnotitie Erven met kwaliteit**

De gemeente Hardenberg heeft in februari 2020 de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van deze notitie is de onlangs gehouden evaluatie van het rood voor rood beleid van de gemeente Hardenberg. Dit beleid dateert uit 2006 en is, na een eerste evaluatie in 2010, in het voorjaar van 2019 opnieuw geëvalueerd. Uitkomst van deze evaluatie is, dat het beleid niet meer goed aansluit bij de huidige praktijk. Daarom is besloten om het beleid te vervangen door nieuw beleid, met ruimere toepassingsmogelijkheden. De doelstelling van het beleid blijft echter onveranderd, namelijk de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, door de sloop van landschapsontsierende gebouwen.

#### **Gebiedsgerichte benadering**

Het bestemmingsplan Buitengebied (2014) kent een gebiedsgerichte benadering. De basis hiervoor is gelegd in de visienota Buitengebied.



De gebiedsgerichte benadering houdt in, dat in het ruimtelijk beleid rekening wordt gehouden met de zes verschillende landschapstypen in de gemeente, te weten de open en besloten veenontginningen, de open en besloten heideontginningen, de essen en hoevenlandschappen en de beekdalen van de Vecht en de Reest. Per landschapstype verschillen de bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden. Zo zijn de grootschalige, open heide- en veenontginningslandschappen aangewezen als agrarische ontwikkelingsgebieden, omdat landbouw de functie is die het best bij de gebiedskenmerken past. In de kleinschaliger gebieden wordt daarnaast ook veel ruimte geboden voor andere functies, zoals wonen, natuur en recreatie.

Het beleid kent een functionele gebiedsgerichte benadering. Dat wil zeggen dat in de gebieden die primair zijn aangewezen voor de landbouw zeer terughoudend wordt omgegaan met de toepassing van rood voor rood. Daar wordt de “nee, tenzij” benadering toegepast. Het gaat dan om de gebieden die in de visienota Buitengebied zijn aangewezen als agrarisch ontwikkelingsgebied, te weten: Bergentheim-Zuid, Dedemsvaart-Zuid, Slagharen-De Krim en Westerhuizingerveld. In de overige gebieden wordt de “ja, mits” benadering toegepast.

Deze benadering houdt in dat in agrarische ontwikkelingsgebieden wel schuren als landschapsontsierend kunnen worden aangemerkt maar dat in deze gebieden geen nieuwe woningen worden toegestaan, vanwege de mogelijke belemmering voor de landbouwontwikkeling.

### **Landschapsontsierend**

Het belangrijkste uitgangspunt voor het bepalen van de landschapsontsierendheid van een gebouw is dat een erf niet op zichzelf staat, maar een eenheid vormt met het landschap. De eenheid tussen het erf en zijn omgeving komt tot uiting in stedenbouwkundige opzet en de landschappelijk structuur van het gebied. (hoe gaat het erf op in zijn omgeving). Per landschapstype verschilt de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijk structuur.

Of een gebouw landschapsontsierend is, moet worden gezien in relatie tot de gebiedskenmerken (uit de LIK en de welstandsnota) en wordt bepaald door een aantal kenmerken, te weten:

- het volume;
- de vorm van het gebouw;
- het materiaalgebruik;
- het kleurgebruik;
- de uitstraling;
- de situering op het erf;
- de passendheid bij de overige bebouwing op het erf.

Daarnaast kan een gebouw ook als landschapsontsierend worden aangemerkt als het geen (potentiële) gebruikswaarde meer heeft. Een gebouw waarvan aannemelijk is gemaakt dat het niet voor andere (economische) doeleinden geschikt is heeft namelijk geen gebruikswaarde, komt leeg te staan, verloedert en wordt daarmee vanzelf landschapsontsierend.

### **Locatie nieuwbouw**

Deze regeling gaat in de eerste plaats uit van de bouw van de nieuwe woning(en) op het eigen erf, dat wil zeggen op het erf van de slooplocatie. Dit uitgangspunt komt voort uit de gebiedsgerichte benadering: de slooplocatie en de ontwikkellocatie moeten zo dicht mogelijk bij elkaar liggen. De bouw van de compensatiewoning moet daarom bij voorkeur op het bestaande erf plaatsvinden en als dat niet lukt in hetzelfde gebied. Deze benadering is ook opgenomen in de structuurvisie Kwaliteitsimpuls landschap.



Er zijn echter slooplocaties waar de inpassing van een nieuwe woningbouwkavel ter plekke niet mogelijk of gewenst is. Bijvoorbeeld door de ligging in een agrarisch ontwikkelingsgebied, de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf in de directe omgeving of omdat het erf er zich, door zijn opbouw, niet voor leent. Daarnaast kan de eigenaar er zelf voor kiezen om af te zien van herbouw op de eigen locatie. In die gevallen kan elders in de gemeente een bouwlocatie worden toegekend, al dan niet via de uitgifte van een sloopbewijs.

De gemeente wil voorkomen dat het buitengebied "dichtslibt" met woningen. Dat zou ten koste gaan van het groene karakter van het buitengebied. Daarom wordt het uitgangspunt gehanteerd dat nieuwe bouwkavels moeten aansluiten op bestaande bebouwing. Daarmee wordt bedoeld: een locatie op een bestaand erf in het buitengebied, in lintbebouwing of in, danwel direct aan, een dorp of buurtschap. Om landschappelijke redenen zijn echter geen nieuwe erven gewenst in het beekdallandschap en het essen- en hoevenlandschap, daar kan dus alleen op bestaande erven worden gebouwd.

De begrenzing van een bestaand erf wordt bepaald door de feitelijke situatie en niet door de juridische begrenzing van de (woon)bestemming.

#### **Eén erf-gedachte**

Bij de erfinrichting hanteert de gemeente de één-erfgedachte. De één-erf-gedachte houdt in dat zowel de nieuwe inrichting van het erf als de nieuwe bebouwing op het erf bijdragen aan het behoud en zo mogelijk het versterken van de oude erfstructuur. Het karakter van het agrarische erf moet ook na functieverandering nog beleefbaar zijn. Vaak leidt de één-erfgedachte er toe dat er sprake is van één gezamenlijke inrit en van een centraal erf, van waaruit de verschillende woningen en bijgebouwen bereikbaar zijn, maar dat hoeft niet altijd het geval te zijn. Vanuit de één-erfgedachte moet in elk geval worden voorkomen dat er tussen de woningen schuttingen of gesloten hagen worden aangebracht, waardoor er visueel gescheiden erven ontstaan.

#### **Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit'**

In dit geval ligt het plangebied in een deelgebied waar een 'ja-mits' benadering geldt voor de bouw van nieuwe woningen. De gesloopte schuur is als landschapsontsierend aangemerkt, omdat deze naar aard en schaal niet past in het besloten heideontginningslandschap. De schuur had een oppervlakte van 1.150m<sup>2</sup>. Hiervan is 850m<sup>2</sup> gebruik om te zetten voor de nieuwe compensatiewoning. De overige 300m<sup>2</sup> is ingezet om de woning ter vervanging van het bakhuisje meer inhoud te geven dan het bakhuisje was, zodat de vervangende woning een volwaardige woning wordt.

De locatie van de compensatiewoning liggen op een bestaand erf. De locatie is hiermee logisch en in lijn met het beleid omtrent de locatie van de nieuwbouw. De nieuwe schuurwoningen worden ondergeschikt aan de bestaande woonboerderij. Voor de locatie is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, die afgestemd is met de gemeente. Hierbij is de locatie aan een landschappelijke en stedenbouwkundige toets onderworpen. In dit bestemmingsplan is aangetoond dat er ter plaatse van de locatie sprake is van een milieutechnisch wenselijke situatie. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit'.

### **3.4.5 LIK Landschap Identiteit Kaart) en Ontwikkelingsvisie - Radewijk, Hoogenweg, Bruchterveld en Sibculo**

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. Het plangebied ligt in het 'Besloten heideontginningslandschap'.

#### **Methodiek LIK**

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. 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. De schema's ten aanzien van de landschapstypen zijn opgenomen in het volledige LIK.

#### **Ontwikkelingsvisie Radewijk - Hoogenweg - Bruchterveld – Sibculo**

Na het opstellen van de LIK's is een visie (wensbeeld) op de toekomstige ontwikkelingen gegeven. Hierbij is rekening gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten uit de LIK's en het geldende beleid van rijk, provincie, waterschap en het gemeentelijke beleid. De ontwikkelingsvisie voor het 'Besloten heideontginninglandschap' binnen deelgebied "Radewijk – Hoogenweg – Bruchterveld – Sibculo" is als volgt gedefinieerd. Kernwoorden: Diverse functies: wonen, (verbrede) landbouw, natuur, economie (kleinschalige bedrijvigheid).

- Faciliteren van bestaande functies;
- Ontwikkeling agrarisch grondgebruik: verbreding (kamperen bij de boer);
- Bij bedrijfsbeëindiging mogelijkheden hergebruik VAB;
- Toename van de biodiversiteit in stuwwal Sibculo, Kloosterhaar.

#### **Relatie met initiatief**

Voorliggend plan heeft betrekking op een agrarisch bedrijfsbestemming dat wordt gewijzigd naar een woonbestemming. De omzetting van de huidige bestemming naar een woonbestemming heeft geen invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het bestaande erf wordt heringericht maar behoudt de uitstraling van een boeren erf met bakhuisje. Middels het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt de landschappelijk inpassing gewaarborgd.

### **3.4.6 Welstandsnota**

De gemeenteraad heeft op 29 november 2011 de Welstandsnota Hardenberg Visie op beeldkwaliteit vastgesteld. Deze nota zet in op "het leggen van verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, tussen oud en nieuw, tussen snel en traag, tussen stad en land, tussen rood en groen, tussen opbrengsten en kosten". De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten waarbij elk project bijdraagt aan de versterking van de beeldkwaliteit van de leefomgeving. Daarmee zullen de verschillende kernen zich meer onderscheiden en krijgt elke kern haar eigen kleur (terug).

De gemeente wil meer vrijheid voor burgers creëren. Dit wordt bereikt door kaders te stellen 'waar het er toe doet' en andere delen van de gemeente regelvrij te maken. Een en ander komt tot uiting in de toekenning van drie niveaus (zie navolgende). Op de belangrijke plekken wordt door middel van welstand en bestemmingsplan gestuurd. De laag gewaardeerde plekken zijn welstandsvrij. Voor deze gebieden is het bestemmingsplan (of de beheersverordening) maatgevend.

De Welstandsnota maakt onderscheid naar de volgende niveaus:

Niveau 0 (laag): Geen eisen ten aanzien van welstand. Beeldkwaliteit wordt geregeld in het bestemmingsplan (of de beheersverordening).

Niveau 1 (midden): Specifieke ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit, gericht op behoud van belangrijkste gebiedskenmerken van architectonische of stedenbouwkundige aard. Inzet van een globale vorm van welstand met planbegeleiding naast het bestemmingsplan (of de beheersverordening).



Niveau 2 (hoog): Hoge ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit, bij gebieden en/of locaties met een hoge architectonische en stedenbouwkundige waarde. Inzet van welstand met een intensieve vorm van planbegeleiding naast het bestemmingsplan (of de beheersverordening).

#### **Toetsing van het initiatief aan 'Welstandsnota' en 'Beeldkwaliteitsplan'**

Ten behoeve van de te realiseren schuurwoningen is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze is als bijlage bij de regels opgenomen en zal de welstandsnota voor deze woningen vervangen. De schuurwoningen zullen dan ook aan de gestelde beeldkwaliteitseisen worden getoetst. Voor de bestaande woning blijft de welstandsnota wel van toepassing.

#### **3.4.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

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



## 4 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

### 4.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat deze partiële herziening niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In dit hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor het initiatief relevant zijn.

### 4.2 Geluid

#### **Beleidskader**

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden. De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

#### **Relatie met initiatief**

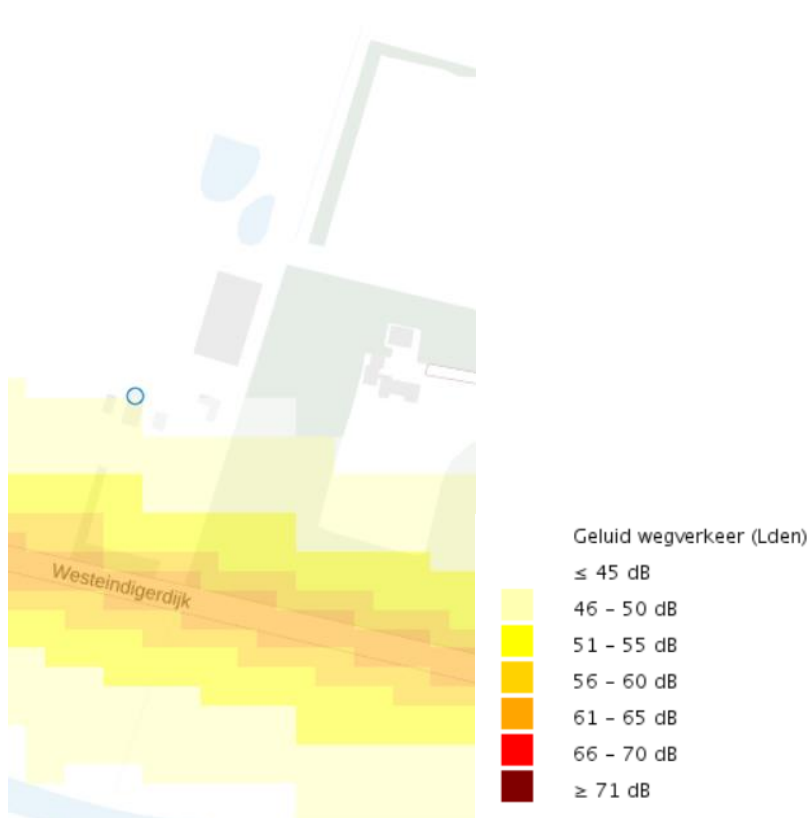
In dit geval worden er geluidgevoelige objecten toegevoegd, namelijk twee woningen. Hierna wordt achtereenvolgens op de aspecten wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai ingegaan.

#### *Wegverkeerslawaai*

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied binnen stedelijk gebied of buiten stedelijk gebied.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Westeindigerdijk. Gezien de afstand van de woningen (60 meter) tot deze weg en de lage verkeersintensiteit (de Westeindigerdijk wordt voornamelijk door bestemmingsverkeer gebruikt) verwachten we dat er geen geluidsoverlast is van de Westeindigerdijk. De geluidsbelastingkaart van de atlas van de leefomgeving geeft aan dat er ter plekke van de nieuwe woningen een geluidsbelasting <45dB geldt. Hiermee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.





**Figuur 10** Geluid wegverkeerlawaai (bron: atlasvoordeleefomgeving)

#### *Railverkeerlawaai*

De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt hemelsbreed op 1,25 kilometer van het plangebied. Gezien deze ruime afstand vormt het aspect railverkeerlawaai geen belemmering voor de in deze partiële herziening besloten ontwikkeling.

#### *Industrielawaai*

In de omgeving van het plangebied is geen bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidshinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen, wordt verwezen naar paragraaf over milieuzonering.

#### **Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 4.3 Bodem

### **Beleidskader**

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maken van de bodem, hebben zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering wordt de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

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



In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een plan.

#### **Relatie met initiatief**

Door Montferland Milieu B.V. is er een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht, zie bijlage 2. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Verkennend bodemonderzoek:

- Het aangetroffen barium gehalte in het grondwater wordt toegeschreven aan een natuurlijke oorsprong.
- De aangetroffen minerale olie, PCB's en PAK's in mengmonster MM01 zijn te relateren aan het aangetroffen bodemvreemd materiaal (puin). Het aangetoonde gehalte overschrijdt het criterium voor een nader bodemonderzoek niet.
- De locatie wordt met uitzondering van dat deel van de locatie waar de minerale olie, PCB's en PAK's verontreiniging is aangetroffen, geschikt geacht voor de beoogde bestemming. Het deel van de locatie waar de licht minerale olie, PCB's en PAK's verontreiniging zich bevindt is niet geschikt voor de beoogde bestemming. Wij adviseren de verontreiniging weg te nemen, zodat de beoogde bestemming geschikt is. De vrijkomende grond dient afgevoerd te worden naar een reiniger/erkende verwerker..

Verkennend asbestonderzoek:

- Bij het asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen. In het mengmonster van de fijne fractie is een gehalte van 65 mg/kg aangetoond.
- Op basis van een overschrijding van het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) wordt gesteld dat er aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem ter plaatse van de aangetoonde asbestverontreinigingen. In het nader onderzoek dient bepaald te worden of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging

Naar aanleiding van het verkennend asbestonderzoek is er een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. Op basis van dit aanvullende onderzoek kan worden gesteld dat er op enkele plekken (hechtgebonden) asbestplaatmateriaal is aangetroffen. Echter wordt in geen enkele sleuf de interventiewaarde van 100mg/kg d.s. overschreden. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging en er derhalve geen saneringsplicht geldt.

#### **Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



## 4.4 Luchtkwaliteit

### Beleidskader

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 onder meer 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).

#### 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 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.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### **Relatie met initiatief**

Het onderliggende initiatief draagt niet in betekende mate bij aan een toename van verkeersgeneratie en de verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit verandert met het plan niet en blijft dan ook ruim onder de waarden uit de regeling Niet In Betekende Mate (NIBM).



## Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 4.5 Externe veiligheid

### Beleidskader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico).

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: 'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.

### Relatie met initiatief

Ten behoeve van de planontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Het plangebied (rood omlijnt) ligt niet binnen de invloedssfeer van industriële activiteiten of transportroutes die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid. Wel ligt het plangebied in de nabijheid van buisleidingen (rood gestreep) en GPSOR oftewel gebieden met een potentieel significant overstromingsrisico (groen aangegeven op de kaart). Het plangebied valt niet in zo'n dergelijk GPSOR gebied.

Op circa 380 meter afstand van het plangebied ligt een hogedruk leiding van de Gasunie. De grootste leiding heeft een werkdruk van 80 bar en een diameter van 8 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens (aandachtsgebied groepsrisico) op 130 meter. Onderliggend initiatief valt buiten deze grens, hierdoor is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.



Figuur 11 Uitsnede risicokaart (Risicokaart, 2021)

## Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 4.6 Milieuzonering

### Beleidskader

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. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd.

### **Relatie met initiatief**

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. Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

### *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 wordt aangetast.

In dit geval wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

### *Interne werking*

Bij de interne werking gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de directe omgeving van het plangebied komen wat betreft milieubelastende functies uitsluitend agrarische bedrijven voor. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich binnen een straal van 500 meter één agrarisch bedrijf, te weten de Loozenweg 4. Het melkveebedrijf ligt op 220 meter afstand van het plangebied.

Volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" wordt een afstand van 100 meter geadviseerd bij een bedrijf voor het fokken en houden van rundvee. Hiermee wordt aan de getoetste richtafstanden voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van uit worden gegaan dat ter plaatse van de woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert deze ontwikkeling geen belemmering op voor het betreffende agrarische bedrijf.

### **Conclusie**

Het plan is uitvoerbaar op basis van het aspect milieuzonering.





## 4.7 Geur

### Beleidskader

#### Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige 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 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.

#### Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest). Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom de zelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

#### 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) veehouderijen 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 (odeur) en afstanden aangepast. De geurafstand van de gevel van een bestaande stal tot de gevel van een geurgevoelig object moet minimaal 25 meter bedragen. Bij nieuwe stallen geldt de minimale afstand van 50 meter.

### Relatie met initiatief

Zoals reeds in paragraaf 4.6 beschreven, is er één agrarisch bedrijf in de directe omgeving van het plangebied. Het



melkveebedrijf aan de Loozenweg 4 ligt op een afstand van 220 meter. Hiermee wordt aan de afstandseis van 50 meter buiten de bebouwde kom voldaan.

#### **Conclusie**

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

## 4.8 Natuurbescherming: Flora en fauna en stikstof

### **Beleidskader**

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

### **Relatie met initiatief**

Door Natuurbank Overijssel is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd naar de soorten- en gebiedsbescherming, zie bijlage 4 van deze toelichting.

### Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Als gevolg van de transitie van het agrarisch erf naar 'wonen', neemt de emissie van stikstof gedurende de gebruiksfase sterk af. Het plangebied ligt op minimaal 9,65km afstand van een Natura 2000-gebied. Voor activiteiten die mogelijk leiden tot een tijdelijke toename van stikstofdepositie gedurende de ontwikkelfase, geldt een vrijstelling van de vergunningplicht voor toename van stikstofdepositie, veroorzaakt gedurende de ontwikkelfase.

### Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen en beschermde grondgebonden zoogdieren bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde amfibieën gedood en wordt mogelijk een (winter)rustplaats van een amfibie beschadigd en vernield. Voor de beschermde amfibieën, die een (winter)rustplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde amfibieën. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten, mits geen amfibieën opzettelijk gedood worden. Om te voorkomen dat amfibieën gedood worden, dienen ze weggejaagd te worden.

### **Conclusie**

Het onderliggende initiatief is uitvoerbaar op basis van de aspecten stikstof, flora en fauna.



## 4.9 Archeologie

### Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan. Dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.



**Figuur 12** Uitsnede archeologische waarde plangebied (rood omlijnt) (Ruimtelijkeplannen, 2021)

### Relatie met initiatief

Een klein gedeelte van het plangebied heeft de dubbelbestemming archeologie 5 (zie figuur 10). Voor deze gronden geldt een onderzoekplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm. Het gedeelte van het plangebied met deze dubbelbestemming wordt niet geroerd omdat de bestaande woning en het bakhuisje behouden blijven. Ter plekke van de nieuwe woningen is geen archeologische dubbelbestemming aangegeven. De archeologische dubbelbestemming wordt in de herziening overgenomen.

### Conclusie

Onderliggend initiatief is op basis van het aspect archeologie uitvoerbaar.



## 4.10 MER-beoordeling

### Beleidskader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. Beoordeling gehanteerd.

### Beoordeling

#### Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op meer dan 9 kilometer afstand van het plangebied. In dit geval is uit de quickscan Flora&Fauna reeds gebleken dat er geen sprake is van significante negatieve effecten ten aanzien van Natura 2000-gebied.

#### Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.



In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

### **Conclusie**

De in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig.

## **4.11 Conclusie**

Het initiatief is getoetst aan de relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten. Daaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.



## 5 Wateraspecten

### 5.1 Vigerend beleid

#### 5.1.1 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)stroomgebiedsbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van 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).

#### 5.1.3 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.

#### 5.1.4 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 waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 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:

- 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.

## 5.2 Waterparagraaf

### 5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21<sup>e</sup> 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).

### 5.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het watertoets resultaat is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed verlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.



## 6 Toelichting op regels

### 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van de regels. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen.

De partiële herziening bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan wordt de huidige bestemming gewijzigd, zodat de nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

### 6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

#### 6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.





## 6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Doeleindenomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

## 6.2.3 Algemene regels

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

- Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

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.

- Artikel 7: Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden de algemene gebruiksreels beschreven met specifieke aandacht voor uitsluiting van besluit-m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

- Artikel 8: Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afmetingen en afstanden en afstanden tot wegen.

- Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

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.

- Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.

- Artikel 11: Overige regels

In dit artikel zijn enkele overige regels opgenomen met betrekking tot de werking van wettelijke regelingen, afstemming welstandstoets, uitsluiting seksinrichting, afstemming APV en evenementen, parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.



## 6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 12 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 13 geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer.

## 6.3 Verantwoording van de regels

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

### **'Agrarisch met waarden – besloten heideontginningslandschap (artikel 3)**

De gronden rondom de woonerven krijgen de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden – besloten heideontginningslandschap'. Gronden met een dergelijke bestemming zijn voornamelijk bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw, de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het beekdallandschap en de bijbehorende voorzieningen.

Er is geen bouwvlak opgenomen, dus agrarische bedrijfsgebouwen zijn niet toegestaan.

### **Wonen – Besloten heideontginningslandschap (artikel 4)**

Het plangebied wordt ter plaatse van de bestaande woning en de compensatiewoningen bestemd als 'wonen – besloten heideontginningslandschap'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen, met inbegrip van aan-huis-verbonden beroepen, tuinen en erven met daaraan ondergeschikt een bed and breakfast en statische opslag in bestaande bebouwing.

Op de gronden die bestemd zijn als 'wonen – besloten heideontginningslandschap' mogen uitsluitend worden gebouwd: woningen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. Er zijn twee bestemmingsvlakken aanwezig voor de compensatiewoning en de woning ter vervanging van het bakhuisje. De nieuwe woningen mogen uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak worden gebouwd. De inhoud van een wooneenheid mag niet meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedragen, dan wel niet meer dan bestaand als dit meer bedraagt.

Het gezamenlijk oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de toegestane functies en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt. Voor bijgebouwen bedraagt de maximale goothoogte 3 meter, de maximale bouwhoogte 6 meter en de minimale dakhelling 18 graden. Tevens is aan de achterzijde van de erven van den nieuwe woningen een nadere aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen om zo te borgen dat de bebouwing compact blijft en de bijgebouwen niet achterop het erf gebouwd worden. Hier mag ook niet vergunningsvrij gebouwd worden.

Met een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat de te slopen bebouwing gesloopt wordt en de landschapsmaatregelen uit het ruimtelijk kwaliteitsplan genomen worden.

### **'Waarde – Archeologie 5' (artikel 5)**

In dit geval is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 conform het geldend bestemmingsplan overgenomen. De gronden met deze bestemmingen 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 grond.



## 7 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.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.



## 8 Vooroverleg

### 8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### 8.1.1 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.

#### 8.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg aan de provincie Overijssel voorgelegd.

#### 8.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben geleid tot de normale procedure. Het waterschap is geïnformeerd over de plannen.

### 8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

### 8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 19 mei tot en met woensdag 29 juni 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.



## Bijlagen

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodem en asbestonderzoek

Bijlage 3 Aanvullend asbestonderzoek

Bijlage 4 Flora & Fauna quickscan

Bijlage 5 Watertoets

