



Toelichting

Buitengebied Hardenberg, Langewijk 32 Dedemsvaart

IMRO: NL.IMRO.0160.0000BP00425-VG01

Opdrachtgever

Maatschap Langeveld
Langewijk 32
7701 AE Dedemsvaart

Contactpersoon De Omgevingsadviseurs

Mr. ing. A. de Haan
Jurist | Specialist Ruimtelijke Ordening en Milieu
Tel: 06 - 48 50 53 36
E-Mail: a.dehaan@deomgevingsadviseurs.nl

Inhoud

Inhoud	2
1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding en omschrijving plan.....	6
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 De bij het plan behorende stukken.....	7
1.4 Geldende planologische situatie	7
1.4.1 Planologische situatie.....	8
1.4.2 Strijdigheid	8
1.4.3 Leeswijzer	8
2 Huidige en gewenste situatie.....	10
2.1 Huidige situatie plangebied	10
2.1.1 Landschappelijke kenmerken	10
2.1.2 Plangebied	10
2.2 Gewenste situatie	11
2.2.1 Algemeen.....	12
2.2.2 Landschappelijk inpassing	14
2.2.3 Beeldkwaliteitsplan.....	15
3 Beleid	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie, NOVI.....	16
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedeling.....	17
3.2 Provinciaal beleid.....	18
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel	19
3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel	19
3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	20
Of- Generieke beleidskeuzes	20
Waar- Ontwikkelingsperspectieven.....	20
Hoe- Gebiedskenmerken	20
Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	21
3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes.....	21
3.2.3.2 Waar- Ontwikkelperspectieven	24
3.2.3.3 Hoe- Gebiedskenmerken.....	26

3.3	Gemeentelijk beleid	28
3.3.1	Omgevingsvisie Landstad Hardenberg.....	28
3.3.2	Visienota Buitengebied Hardenberg.....	32
3.3.3	Beleidsnotitie Erven met kwaliteit.....	34
3.3.4	Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023	38
3.3.5	LIK (Landschap Identiteit Kaart) en Ontwikkelingsvisie – Dedemsvaart – Zuid, Rheezeveen-Heemerveen	40
3.3.6	Woonvisie	41
3.3.7	Bestemmingsplan	42
4	Milieu- en omgevingsaspecten	43
4.1	Geluid	43
4.2	Bodem.....	44
4.3	Luchtkwaliteit.....	46
4.3.1	Besluit en regeling niet in betekenende mate bijdragen	46
4.3.2	Besluit gevoelige bestemmingen.....	47
4.4	Situatie plangebied	47
4.4.1	Externe werking van het plan	47
4.4.2	Interne werking van het plan.....	47
4.4.3	Vuistregel veehouderijen	48
4.4.4	Conclusie.....	48
4.5	Externe veiligheid.....	48
4.6	Milieuzonering.....	49
4.6.1	Externe werking.....	50
4.6.2	Interne werking	51
4.7	Geur.....	52
4.7.1	Wet geurhinder en veehouderij.....	52
4.7.2	Geurverordening gemeente Hardenberg.....	53
4.7.3	Activiteitenbesluit.....	53
4.7.4	Situatie plangebied	53
4.8	Ecologie.....	55
4.8.1	Gebiedsbescherming.....	55
4.8.2	Natura 2000	55
4.8.3	Natuurnetwerk Nederland	55
4.8.4	Soortenbescherming.....	56
4.9	Archeologie en cultuurhistorie.....	57

4.10	Water.....	58
4.10.1	Watertoets	58
4.10.2	Waterbeleid	59
4.10.3	Watersysteem	59
4.10.4	Afvalwaterketen	59
4.10.5	Invloed op de waterhuishouding.....	60
4.10.6	Watertoetsproces	61
4.10.7	Watertoetsprocedure.....	61
4.10.8	Overstromingsrisico paragraaf	61
4.11	Verkeer en parkeren	62
4.11.1	Algemeen.....	62
4.11.2	Parkeren.....	62
4.11.3	Verkeersgeneratie.....	62
4.11.4	Conclusie	63
4.12	Besluit milieueffectrapportage.....	63
4.12.1	Kader	63
4.12.2	Beoordeling.....	64
4.12.2.1	Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming.....	64
4.12.2.2	Drempelwaarden Besluit m.e.r.....	65
4.12.3	Conclusie	66
5	Juridische aspecten en planverantwoording.....	67
5.1	Inleiding	67
5.2	Opzet van de regels.....	67
5.2.1	Algemeen.....	67
5.2.2	Inleidende regels;	68
5.2.3	Bestemmingsregels;.....	68
5.2.4	Algemene regels;	69
5.2.5	Overgangs-en slotregels.	69
5.3	Verantwoording van de regels	70
5.3.1	Bestemmingen	70
6	Vooroverleg, inspraak en zienswijzen.....	72
7	Economische Uitvoerbaarheid.....	73

Losse bijlagen:

Bijlage 1. Rapport bodemonderzoeken

Bijlage 2. QuickScan Flora en Fauna

Bijlage 3. Landschappelijke inpassing

Bijlage 4. Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Bijlage 5. Watertoets

Bijlage 6. Aeries berekening gebruiksfase

Bijlage 7. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaierrichtingsplan nabij Langewijk 32

Bijlage 8. Bewijsbrief asbestsanering oprit

Bijlage 9. V-stack berekening

1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de ontwikkeling, de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van de geldende planologische situatie gegeven.

1.1 Aanleiding en omschrijving plan

Initiatiefnemers hebben op de locatie Langewijk 32 te Dedemsvaart een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, gelegen in het buitengebied van gemeente Hardenberg. Bij dit bedrijf bevinden zich een bedrijfswoning en meerdere bijbehorende bouwwerken en agrarische opstallen. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het bedrijf zijn al enige tijd beëindigd. Doordat de agrarische activiteiten zijn beëindigd, wordt niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van de bebouwing.

De initiatiefnemers hebben geen plannen om het plangebied weer in gebruik te nemen ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten en wil het perceel als woonperceel in gebruik nemen. Daarbij willen de initiatiefnemers landschapsontsierende bebouwing (1.456,5 m²) slopen en daarvoor in de plaats een zelfstandig boerderijtype met voor en achterhuis (als een 2 onder 1 kap) realiseren, in het plangebied aan de westzijde van het perceel. De voormalige bedrijfswoning blijft behouden. Bij deze woning zal een garage van 100 m² gebouwd worden.

Samengevat bestaat de ontwikkeling uit:

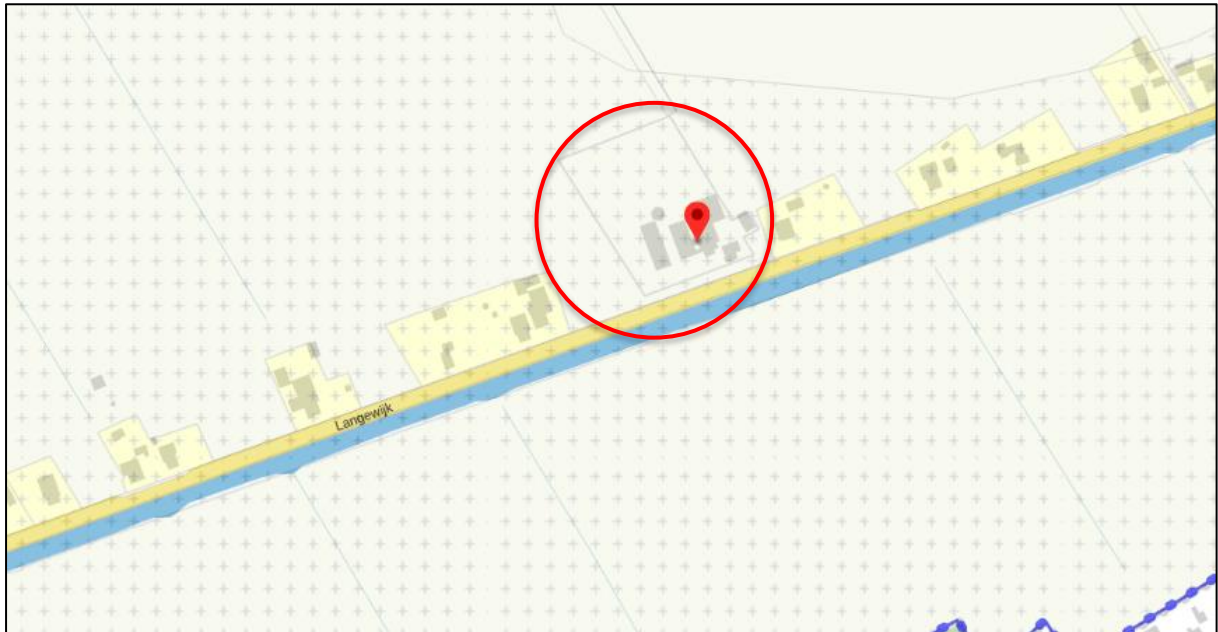
- Sloop van circa 1.456,5 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest;
- Sanering van alle aanwezige asbest en een deel van de erfverharding; De totale verharding zal in de beoogde situatie afnemen met circa 580 m²
- Realisatie van één bouwvolume met 2 wooneenheden in een zelfstandig boerderijtype.
- Het omzetten van de bestaande woning naar reguliere woning met de mogelijkheid van het bouwen van een bijgebouw van 100 m²;
- Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het geheel.

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg” heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten veenontginningslandschap'. De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk binnen de agrarische bestemming, omdat reguliere bewoning binnen de agrarische bestemming niet is toegestaan en de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor nieuwe woningen ontbreken.

Binnen deze bestemming ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de beoogde twee wooneenheden binnen één bouwvolume. Ook dient de bestaande bedrijfswoning te worden omgezet naar een reguliere woning.

1.2 Ligging plangebied

De locatie ligt in het westen van het buitengebied van de gemeente aan de westkant van Dedemsvaart. In de directe omgeving liggen alleen woonbestemmingen en geen andere agrarische bedrijven. Ook ligt er veel landbouwgrond in de omgeving. In de afbeelding op de volgende pagina is de ligging van de locatie met een rode cirkel weergegeven. Het perceel van initiatiefnemers is aan de Langewijk de laatste agrarische bestemming.



Afbeelding 1 Ligging locatie (bron: Ruimtelijke plannen)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg, Langewijk 32 Dedemsvaart” bestaat uit de volgende stukken:

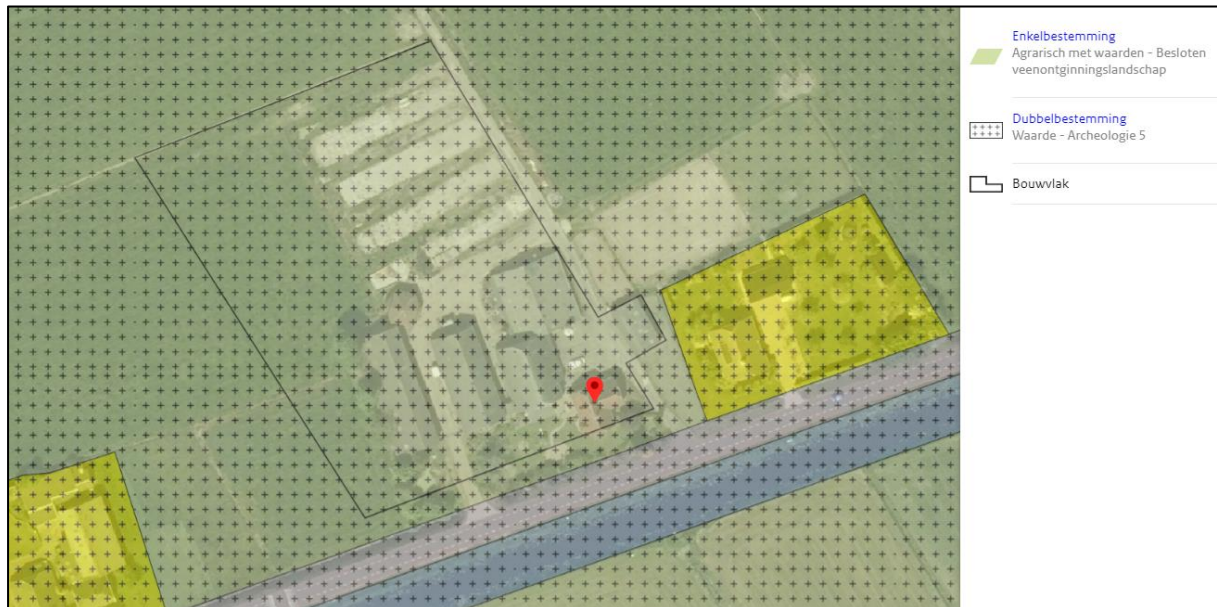
- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0160.0000BP00425-OW01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Geldende planologische situatie

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg”, vastgesteld op 16 december 2014. Hieronder is een uitsnede weergegeven van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.

1.4.1 Planologische situatie



Afbeelding 2 Verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg

De locatie van het bedrijf heeft de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten veenontginningslandschap'
- Enkelbestemming 'Archeologie 5'

1.4.2 Strijdigheid

Het agrarisch bedrijf binnen het plangebied is reeds beëindigd en in de toekomst zal ter plaatse uitsluitend nog maar gewoond worden. Reguliere bewoning is niet mogelijk binnen de agrarische bestemming; slechts agrarische bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Daarnaast ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de twee wooneenheden in één bouwvolume. Het is wenselijk voor de bestaande woning met bijgebouw een reguliere woonbestemming op te nemen. Op de agrarische gronden buiten de toekomstige woonbestemming is het noodzakelijk om het agrarisch bouwvlak te verwijderen en de gronden te voorzien van een agrarische gebiedsbestemming zonder bouwvlak.

Het bestemmingsplan biedt geen (binneplanse) mogelijkheden voor het realiseren van één bouwvolume met twee wooneenheden, daarom wordt het bestemmingsplan herzien.

1.4.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en gewenste situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de

gemeente Hardenberg beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieuthema's en het onderdeel water de revue. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten en de planverantwoording. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en planverantwoording.

2 Huidige en gewenste situatie

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Landschappelijke kenmerken

Het landschap kenmerkt zich als een open en rationeel ingericht landschap met een rechte kavels en rechtlijnige structuurdragers zoals kanalen, vaarten en wijken. Voor de vervening van het gebied werden vaarten en wijken gegraven om het veen te ontwateren en de turf af te voeren. Grote delen van de kanalen en wijken zijn gedempt. Langs de ontginningsassen, de vaarten en hoofdwijken, ontstonden bebouwingslinten zoals de Krim en Dedemsvaart. Van oorsprong kwam in het veenontginningslandschap veel akkerbouw voor, met name aardappelteelt. Het besloten veenontginningslandschap heeft veel meer opgaande beplanting in de vorm van verspreid liggende bosjes en wegbeplanting.

2.1.2 Plangebied

Erven en gebouwen vormen het ensembles in het landschap. Van oudsher is op de erven een indeling in 'voor' en 'achter' te herkennen. Deze functionele scheiding tussen 'voor' en 'achter', tussen wonen en werken, is terug te vinden in de architectuur en de situering van de gebouwen en de erfaankleding.

Het huidige erf is langs de ontginningsas gesitueerd en kent een rationele op- bouw (rechthoekig of vierkant). De bebouwing bevindt zich op de kop van de kavel en oriënteert zich op de weg. De nokrichting van de huidige bebouwing volgt de richting van de slagenverkaveling. Tussen de voorgevel en de weg bevindt zich het voorerf/ de voortuin. Bijgebouwen bevinden zich achter het hoofdgebouw op het erf.



Afbeelding 3 Luchtfoto plangebied, bron Ruimtelijke plannen

2.2 Gewenste situatie

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" dient het plangebied aan de Langewijk 32 te worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, waarbij uitsluitend bedrijfswoningen zijn toegestaan. Zoals reeds is verwoord in de aanleiding zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd en willen initiatiefnemers het perceel uitsluitend gebruiken voor wonen, een extra woning met 2 wooneenheden realiseren en de voormalige bedrijfswoning behouden. Om het vorenstaande mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Middels voorliggend plan wordt hier invulling aangegeven.

Door Labeltien is ten behoeve van de ontwikkeling een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld met daarbij een erfinrichtingstekening.

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- sloop van 1.456,5 m² aan landschapsontsierende opstallen;
- sanering van alle aanwezige asbest en deel van de erfverharding; De totale verharding zal in de beoogde situatie afnemen met circa 580 m²
- het omzetten van de bestaande woning naar een reguliere woning met de mogelijkheid van het bouwen van een bijgebouw van 100 m².

Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 1.456,5 m² landschapsontsierende bebouwing;
- landschappelijk goed inpassen van het gehele erf, en geen verbreding van het huidige erf;
- planologisch principeverzoek inzage het realiseren van een zonneweide moet worden ingetrokken;
- in het geval van 2 compensatiewoningen, dient er sprake te zijn van een extra bouwvolume met daarbinnen 2 wooneenheden;
- het creëren van zichtlijnen richting het landschap.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (besloten veen-ontginning) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

2.2.1 Algemeen

De gewenste situatie betreft ondermeer de sloop van de landschapsontsierende bebouwing. Het betreffen voormalige stallen, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.456,5 m². In de volgende afbeelding is de te slopen bebouwing weergegeven en ook de sloopopgave is toegevoegd.



Afbeelding 4: Te slopen bijgebouwen (de blauwe vakken)

Op het perceel De Langewijk 32 staan de volgende bedrijfsgebouwen:

	<i>Opp. met asbest</i>	<i>Opp. zonder asbest</i>
Stal 1. Ligboxenstal met asbest (20x19)	385,0 m ²	
Stal 2. Ligboxenstal met asbest (26,5x13)	344,5 m ²	
Stal 3. Jongveestal met asbest (35x12)	420,0 m ²	
4. Berging met asbest	265,0 m ²	
5. Garage met asbest (14x8)	112,0 m ²	
6. Hooiberg zonder asbest		80,0 m ²
Totaal met asbest	1.526,5 m²	
Totaal zonder asbest		80,0 m²
Opp. zonder asbest omgerekend naar met asbest	72,7 m ²	
Totale oppervlakte omgerekend naar met asbest	1.599,2 m²	

Hiervan wordt 1.456,5 m² ingezet voor het realiseren van 1 woning met 2 wooneenheden.

Met de sloop van de landschapsontsierende bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot. Na beëindiging van het agrarisch bedrijf hebben de stallen geen gebruikswaarde meer. Ook de kuilvoeropslagen zijn niet meer in gebruik, maar zijn wel een grote (onwenselijke) plaat verharding in het landschap. In de afbeelding hieronder is de plattegrond en een impressie van de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 5: Plattegrond/ impressie gewenste situatie

2.2.2 Landschappelijk inpassing

Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Het initiatief zal plaats vinden op het eigen erf en hierdoor de ontwikkelmogelijkheden van de landbouw niet beperken. De schuren zullen gesloopt worden en de totale bebouwde oppervlakte in het Buitengebied van Hardenberg neemt af met dit initiatief. Dit initiatief vergroot het woningaanbod en er kunnen gelden gegenereerd worden voor de sloop van de opstallen. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

2.2.3 Beeldkwaliteitsplan

Compensatiewoning

De gebiedskenmerken zijn drager voor het landschappelijk inrichtingsplan. Het plan moet passend zijn in de omgeving. Hiervoor is niet alleen gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid op perceelniveau, maar ook is het gekeken hoe het erf past in de ruimte. Op deze manier kan er naast het amoveren van de schuren en de bouw van een zelfstandige boerderijtype met voor- en achterhuis een extra impuls worden gegeven aan de omgeving. De twee wooneenheden samen zullen een maximale inhoud hebben van 1.200 m³.

Positionering op de kavel en inhoud van de woning

De nieuw te bouwen zelfstandige boerderijtype met voor- en achterhuis zal in op dezelfde locatie in richting komen te staan als de te amoveren stallen, evenals de bijgebouwen. De nieuw te bouwen woning wordt iets achter de bestaande voorgevelrooilijn van de bestaande woning geplaatst. Het betreft een zelfstandige boerderijtype met voor- en achterhuis op een ruime, vrij gelegen kavel, welke ontsluit op de bestaande ontsluiting van het boerenbedrijf.

Achter de bestaande woning is ruimte voor een garage met een oppervlakte van 100 m². Deze ligt achter de bestaande woning. Voor de zelfstandige boerderijtype wordt een bijgebouw van 100 m² per wooneenheid gerealiseerd. Ontsluiting zal ongewijzigd blijven. Door de sloop van de schuur en de plaatsing van de nieuwe garage ontstaat een prachtige zichtlijn richting het achterland.

3 Beleid

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie, NOVI

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om de doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat de economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen

nodig zijn wanneer ervoor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

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

- Combinatie 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. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. 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 inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedeling

Ten tijde van de SVIR (voorganger 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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 de 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.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen als deze. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijks belangen als opgenomen in de omgevingsvisie.

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.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 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 per saldo sprake is van een toevoeging van één woning met 2 wooneenheden. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening die Provinciale Staten van Overijssel op 12 april 2017 hebben vastgesteld. De Omgevingsvisie en -verordening zijn op 1 mei 2017 in werking getreden. En op 15 december 2021 is de geactualiseerde Omgevingsverordening vastgesteld, deze treedt in werking vanaf 1 februari 2022. Het bevat de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) welke er van uit gaat dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies

aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de omgevingsvisie bekijkt de provincie onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. Het beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Een ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden. De dynamiek van de netwerksamenleving van Overijssel vraagt om een interactieve en participatieve rol van de provincie, waarbij maatschappelijke opgaven leidend zijn. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruikgemaakt van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. 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.

De hoofd ambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. 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.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. De volgende niveaus komen aan de orde.

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.

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.

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 sociaal-economische 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.

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.

Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

In deze paragraaf wordt het concrete initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt.*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*

- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

Door deze ontwikkeling, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied af en wordt ter compensatie een vrijstaande woonboerderij met 2 wooneenheden gebouwd. De locatie van de wooneenheden is zorgvuldig gekozen. Zo sluit het boerderijtype voor de 2 wooneenheden aan op het bestaande erf. Eén en ander is zorgvuldig afgewogen op basis van het gemeentelijke beleid 'Erven met kwaliteit'. Per saldo is daarnaast geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5

Zoals in deze paragraaf blijkt voldoet de ontwikkeling aan de OF- WAAR- en HOE- benadering. Dit is getoetst en toegelicht in het hoofdstuk 3.2. De ontwikkeling moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en er moet inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagen benadering. Hiervoor verwijzen wij naar het ruimtelijk kwaliteitsplan wat als losse bijlage is toegevoegd aan deze toelichting. Voor het motiveren van de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het ontwikkelperspectief verwijzen wij naar de gebiedseigen ontwikkeling onder de KGO-toets, artikel 2.1.6. In de volgende sub-paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) (lid 1)

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies

aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Hardenberg. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Sloop van circa 1.456,5 m² aan extra landschapsontsierende bebouwing;
- Sanering van alle aanwezige asbest;
- Sanering van alle overtollige erfverharding;
- Het landschappelijk inpassen van het nieuwe erf.

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap is van toepassing op het plangebied. De ambitie voor dit ontwikkelperspectief is het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarisch cultuurlandschappen. 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. Het initiatief is op het huidige erf en zal geen nadelige gevolgen hebben voor de landbouw.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op het bestaande erf. De schuren aan de Langewijk 32 zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. De totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van gemeente Hardenberg neemt af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte.

De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van oude stallen.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegenereerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Langewijk 32 staat landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap. Ook zullen er 2 woningen beschikbaar komen voor de verkoop, wat voorziet in de schaarste van de huizenmarkt op dit moment.

Tegenprestatie

Al met al worden erboven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie. Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van minimaal 1.456,5 m² landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap. Ook zal de beharding ten opzichte van het bestaande erf afnemen met circa 580m² aan erfverharding.

Er zal een aanplant van bomen (fruitbomen en solitaire bomen) op het erf plaatsvinden, ook zal er een beukenhaag en elzensingel worden aangeplant. Langs de huidige oprit komt een bomenlaan en om het nieuwe erf een landschappelijke haag. Indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/ verdichting van de wortelzone.

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Provincie Overijssel met betrekking tot de KGO.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

Voorliggende ontwikkeling betreft een zelfstandig boerderijtype met voor en achterhuis (2 onder 1 kap) in het kader van rood-voor-rood. De realisatie van de 2 wooneenheden voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en worden gebouwd voor de lokale behoefte. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

3.2.3.2 Waar- Ontwikkelperspectieven

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Hierna wordt getoetst aan het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.



Afbeelding 6: Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- ❖ zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- ❖ sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- ❖ continu en beleefbaar watersysteem.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan het Ontwikkelingsperspectief

Het karakter van het buitengebied van de gemeente Hardenberg, met een menging van meerdere functies, waarbij de functie 'agrarisch' niet de hoofdfunctie is, maakt dat een nuancering ter zake van de begrenzing van het ontwikkelingsperspectief noodzakelijk is. De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r.-plicht. In voorliggend geval is sprake van een rood-voor-rood project waarbij landschapsontsierende bebouwing en er één bouwvolume met twee

wooneenheden wordt teruggebouwd. Het agrarische bedrijf aan de Langewijk 32 is het laatste agrarische bedrijf aan de Langewijk, omvorming naar een woonbestemming en het realiseren van twee wooneenheden past daarom binnen het landschap aan de Langewijk. Deze wooneenheden vormt geen belemmering voor omliggende woningen en voormalige agrarische bedrijven. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.3.3 Hoe- Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat erin of aangrenzend aan het plangebied geen relevante specifieke eigenschappen voor deze laag geldt.

De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied wordt op basis van de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Hoogveengebieden'. Op onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding 7: Natuurlijk laag (bron: Provincie Overijssel)

Kenmerken van Hoogveengebieden: Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke

spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van “levend hoogveen” (veenaangroei).

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

De gronden in het plangebied zijn in gebruik als agrarisch erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. Ter plaatse van de kavel wordt middels een ruimtelijk kwaliteitsplan ingespeeld op de daar voorkomende gebiedskenmerken. Het erf zelf wordt landschappelijk ingericht conform de hier geldende gebiedskenmerken.

De Laag van het agrarische cultuurlandschap

In de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. De locatie ligt binnen het gebiedstype 'Veenkoloniaal landschap'. In afbeelding 5 is dat aangegeven.



Afbeelding 8: Laag van het agrarische cultuurlandschap (bron: Provincie Overijssel)

Veenkoloniaal Landschap

Het veenkoloniaal landschap is een grootschalig open landschap met een lineaire bebouwings-, verkavelingen ontwateringsstructuur. Dit landschap is ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen.

Inmiddels heeft de melkveehouderij ook in grote delen zijn intrede gedaan. Kanaaldorp is als karakteristiek dorpstype met het kanaal als centrale open(bare) ruimte een drager van de bebouwing. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is mede gevormd door de vestiging van ontginners en boeren uit andere regio's. In de boerderijbouw is dit herkenbaar: typisch Groningse boerderijen staan naast Overijsselse.

Toetsing van het initiatief aan de “laag van het agrarische cultuurlandschap”

Om de locatie op een zorgvuldige wijze in te passen in het cultuurlandschap is door een landschapsarchitect een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Bij het bepalen van de landschapsmaatregelen is onder meer aandacht besteed aan het landschappelijk inpassen van het nieuwe woonerf en bijbehorende bebouwing in overeenstemming met ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

Toetsing van het initiatief aan de “laag van het de beleving”

Voor deze locatie is er geen laag van de beleving toegekend in de Omgevingsvisie.

Conclusie Toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende plan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Landstad Hardenberg

Algemeen

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 paragraaf is beperkt tot de relevante punten die van belang zijn voor de ontwikkeling aan de Langewijk 32 opgenomen.

Ambitie

Hardenberg staat voor grote uitdagingen. Een groeiende bevolking en economie zijn voor een grensregio niet vanzelfsprekend. 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. De gemeente wil de kwaliteiten van het buitengebied versterken door stedelijke elementen aan te brengen.

Hardenberg wordt steeds afhankelijker van de omliggende regio's. Omgekeerd geldt hetzelfde. De gemeente speelt daarop in. Per opgave kiest de gemeente het juiste schaalniveau voor de aanpak en samenwerking. Om deze schaalsprong 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

Volgens de prognoses groeit de 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.

Kwaliteiten toevoegen wordt belangrijker

Groei is geen doel op zich maar moet bijdragen aan welvaart en welzijn van de inwoners. De gemeente bouwt bestaande kwaliteiten uit en voegt nieuwe toe aan de leefomgeving en economie. 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 onderscheidt de gemeente zich. 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 de ambities en opgaven te realiseren. Vooral voor de bereikbaarheid en de economie. 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 behoud 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 benaderd 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 het veenontginningslandschap. 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 ontwikkelen 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 perceel gerichte 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.

Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke omgevingsvisie 'Landstad Hardenberg'

Deze ontwikkeling draagt bij aan de algemene ambitie van de gemeentekwaliteit toe te voegen. De sloop van vervallen gebouwen en realisatie van twee toekomstbestendige wooneenheden wordt hieraan 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 ten westen van Dedemsvaart 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 worden de twee compensatiewoningen gezien als nieuwe economische drager van het landelijk gebied. Samenvattend wordt gesteld dat het initiatief past binnen de omgevingsvisie 'Landstad Hardenberg'.

3.3.2 Visienota Buitengebied Hardenberg

Algemeen

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

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

- Op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor de verschillende ruimte vragende 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.

Thematische benadering – visie voor wonen

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

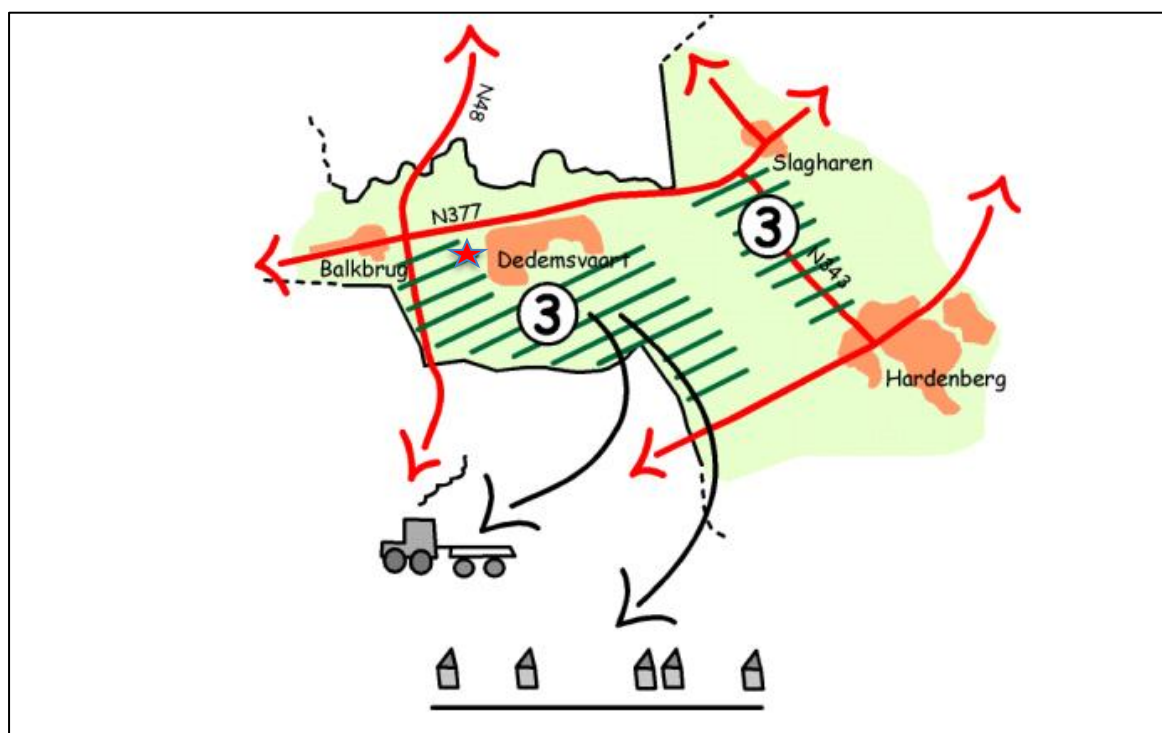
- Behoud van een gevarieerd woningaanbod in het buitengebied, zowel qua inhoud van de woningen als qua verschijningsvorm;
- De afstemming van de maximale inhoudsmaat van woningen in het buitengebied op de gebiedskenmerken;
- Het bieden van ruime mogelijkheden voor inwoning;
- Het bieden van de mogelijkheid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

Gebiedsgerichte benadering – Dedemsvaart Zuid

Volgens de Visienota buitengebied van gemeente Hardenberg ligt onderhavig plangebied in het gebied 'Dedemsvaart Zuid'. Het landschapstype ter plaatse is Besloten Veenontginningslandschap, dit is goed te zien aan de vlakke ligging, de openheid en regelmatigheid en de openstreckende strokenverkaveling.

Het gebied is primair aangewezen als agrarisch ontwikkelingsgebied (Visienota Buitengebied, laat zien dat de locatie hieronder valt). Volgens Erven met Kwaliteit worden in dit gebied geen nieuwe woningen toegestaan, vanwege de mogelijke belemmering van de landbouwontwikkeling. Echter is de Langewijk 32 het enige erf met een agrarische bestemming aan de Langewijk. Ook ligt de locatie erg dichtbij bij het centrum van Dedemsvaart. Aan de Langewijk is al veel lintbebouwing en de omliggende woningen hebben allemaal een woonbestemming. Bovendien ligt het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf aan de Hoofdvaart 196 op ongeveer 515 meter afstand. Het is dus niet een gebied met veel agrarische bedrijven. De woning Langewijk 36 aan de oostzijde zit op slechts 10 meter van de erfgrans van het agrarische bedrijf van initiatiefnemers. Daardoor is de Langewijk 32 niet geschikt voor de voortzetting van een agrarisch bedrijf of voor een verplaatser die een ander agrarisch bedrijf moet kopen. De bestemming van de Langewijk 32 kan daarom omgezet worden naar wonen, zonder dat dit nadelige gevolgen heeft voor de agrarische bedrijven en omdat het prima zou passen in de omgeving. Ook het realiseren van twee compensatiekavels heeft geen nadelige gevolgen voor de omliggende agrarische bedrijven.

In afbeelding 6 is een uitsnede van de visiekaart weergegeven, waarop de locatie met een rode ster is aangeduid.



Afbeelding 9: Uitsnede visiekaart Visienota Buitengebied (bron: Gemeente Hardenberg)

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, zodat de ontwikkeling op een adequate wijze wordt ingepast in het landschap. De omliggende gebiedskenmerken zijn hierbij leidend geweest. In deze toelichting wordt ook aangetoond dat de ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor omliggende functies en dat het milieubelang zorgvuldig is afgewogen. Met het initiatief wordt aangesloten bij het perspectief om op duurzaam en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende functies.

Toetsing van het initiatief aan de Visienota Buitengebied Hardenberg

Dit plan voorziet in de wijziging van de bestemming van een voormalig agrarisch erf naar een woonfunctie. Ook wordt door sloop van vervallen bebouwing de leefbaarheid van het platteland vergroot. Tenslotte kan worden geconcludeerd dat wordt bijgedragen aan het streven om landschapsontsierende bedrijfsgebouwen te slopen, dit sluit aan bij de hoofdambitie om het platteland leefbaar te houden en de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit plan in overeenstemming is met de 'Visienota Buitengebied gemeente Hardenberg'.

3.3.3 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.

Sloopopgave

Op het perceel De Langewijk 32 staan de volgende bedrijfsgebouwen:

	<i>Opp. met asbest</i>	<i>Opp. zonder asbest</i>
Stal 1. Ligboxenstal met asbest (20x19)	385,0 m ²	
Stal 2. Ligboxenstal met asbest (26,5x13)	344,5 m ²	
Stal 3. Jongveestal met asbest (35x12)	420,0 m ²	
4.Berging met asbest	265,0 m ²	
5.Garage met asbest (14x8)	112,0 m ²	
6.Hooiberg zonder asbest		80,0 m ²
Totaal met asbest	1.526,5 m²	
Totaal zonder asbest		80,0 m²
Opp. zonder asbest omgerekend naar met asbest	72,7 m ²	
Totale oppervlakte omgerekend naar met asbest	1.599,2 m²	

Er wordt 1526,5 m² gesloopt aan gebouwen met asbest. Dit is volgens de beleidsnotie “Erven met Kwaliteit” onvoldoende voor het toestaan van twee woningen. Volgens de beleidsnotitie moet er $2 \times 850 \text{ m}^2 = 1.700 \text{ m}^2$ gesloopt worden. In de beleidsnotitie “Erven met Kwaliteit” staat ook het volgende: *Bij de berekening van de (minimaal) te slopen oppervlakte blijft per bestaande woning 150m² aan gebouwen en overkappingen buiten beschouwing, omdat deze oppervlakte als bij de woning behorend bouwwerk mag blijven staan of worden teruggebouwd en daarom niet blijvend wordt gesaneerd.*

Daarom zetten wij de hooiberg van 80 m² in om aan deze 150 m² te komen. Dat betekent dat er $1.526,5 \text{ m}^2 - 70 \text{ m}^2 = 1.456,5 \text{ m}^2$ wordt ingezet voor het bouwen van 1 gebouw met 2 wooneenheden. Normaal kom je dan 243,5 m² tekort.

Dit zal worden gesloopt op het erf van de initiatiefnemer. Het bijgebouw voor de 2 wooneenheden in 1 gebouw bedraagt in totaal 200 m². Het bijgebouw bij de bestaande woning bedraagt 100m² in totaal.

Bij de vaststelling van dit beleid is er een motie aangenomen op 28 januari 2020 dat een gereduceerd sloopoppervlakte voor een twee- of driekapper zou kunnen bijdragen aan kwalitatieve ontwikkeling in het buitengebied.

De gereduceerde te slopen oppervlakte wordt toegepast als pilot volgens de motie van de gemeenteraad. Hierdoor draagt deze ontwikkeling bij aan een eenduidig beeld aan de Langewijk, omdat hier alleen maar woonbestemmingen liggen. Ook zorgt een woning met 2 wooneenheden (2 onder 1 kapper) dat het ook voor jongeren en senioren betaalbaar is. De woonbestemming draagt ook bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

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(en) 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.

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

Inhoud woning

De twee wooneenheden zullen samen een totale inhoud hebben van 1.200 m³. Wij hebben hiervoor gekeken naar meerdere woningen aan de Langewijk met een groter bouwvolume. Hieronder een opsomming van de woningen en de bijbehorende inhoud;

Langewijk 2	ca. 2.780 m ³
Lange wijk 14	ca. 1.595 m ³
Langewijk 26	ca. 2.050 m ³
Langewijk 30	ca. 1.100 m ³

Een inhoud van 1.200 m³ voor de nieuwbouw is daarom passend in de omgeving.

Eén-erfgedachte

Bij de erfinrichting hanteert de gemeente de één-erfgedachte. De één-erfgedachte 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 ertoe 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 de "nee, tenzij" benadering toegepast wordt voor de bouw van nieuwe woningen. Volgens het beleid moet er 850 m² (met asbest) of 1000 m² (zonder asbest) gesloopt worden voor het toevoegen van 1 woning. Volgens het beleid moet er 2.000m² (met asbest) of 2.200m² (zonder asbest) gesloopt worden voor het toevoegen van 2 vrijstaande woningen. De beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' biedt geen mogelijkheid voor het realiseren van een twee- of driekapper met het slopen van 1.456,5 m². In de beleidsnotie is er alleen een mogelijkheid opgenomen voor 1 of meerdere vrijstaande woningen.

Bij de vaststelling van dit beleid is er een motie aangenomen op 28 januari 2020 dat een gereduceerd sloopoppervlakte eis voor een twee- of driekapper zou kunnen bijdragen aan kwalitatieve ontwikkeling in het buitengebied. En zorgt voor betaalbare woningen in het buitengebied voor jongeren en senioren. Door de realisatie van een gebouw met 2 wooneenheden draagt dit initiatief bij aan de leefbaarheid van het buitengebied.

Bovendien heeft de gemeente aangegeven op deze locatie te willen meewerken aan de realisatie van twee wooneenheden onder 1 kap, omdat een woonbestemming bijdraagt aan de ruimtelijk kwaliteit van de omgeving. In de directe omgeving van het plangebied zijn er enkel andere woonbestemmingen te vinden. Daarnaast brengt het slopen van de opstallen ten behoeve van de 2 wooneenheden in een boerderijtype meer eenduidigheid aan de Langewijk. Dit draagt daarmee bij aan de ruimtelijke kwaliteit van en omgeving en het voorkomen van verdere verrommeling van het platteland door stoppende agrarische bedrijven.

De te slopen bebouwing is als landschapsontsierend aangemerkt. 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 plan is aangetoond dat er ter plaatse van de locatie sprake is van een milieutechnisch wenselijke situatie.

De locatie van de compensatiekavel voor twee wooneenheden bevindt zit op het bestaande erf. De locatie is hiermee logisch en in lijn met het beleid omtrent de locatie van de nieuwbouw.

Tot slot wordt gesteld dat met het ruimtelijk kwaliteitsplan nadrukkelijk rekening is gehouden met de één-erfgedachte. Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet in overeenstemming is met de te slopen oppervlakte genoemd in de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit', maar wel voldoet aan de gereduceerde eis voor sloopoppervlakte in de motie van 28 januari 2020 waardoor dit plan als pilot beschouwd kan worden. De eis voor de sloopoppervlakte is in overeenstemming met het genoemde aantal m² in het principebesluit.

3.3.4 Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023

Algemeen

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 2: 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 twee wooneenheden 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.

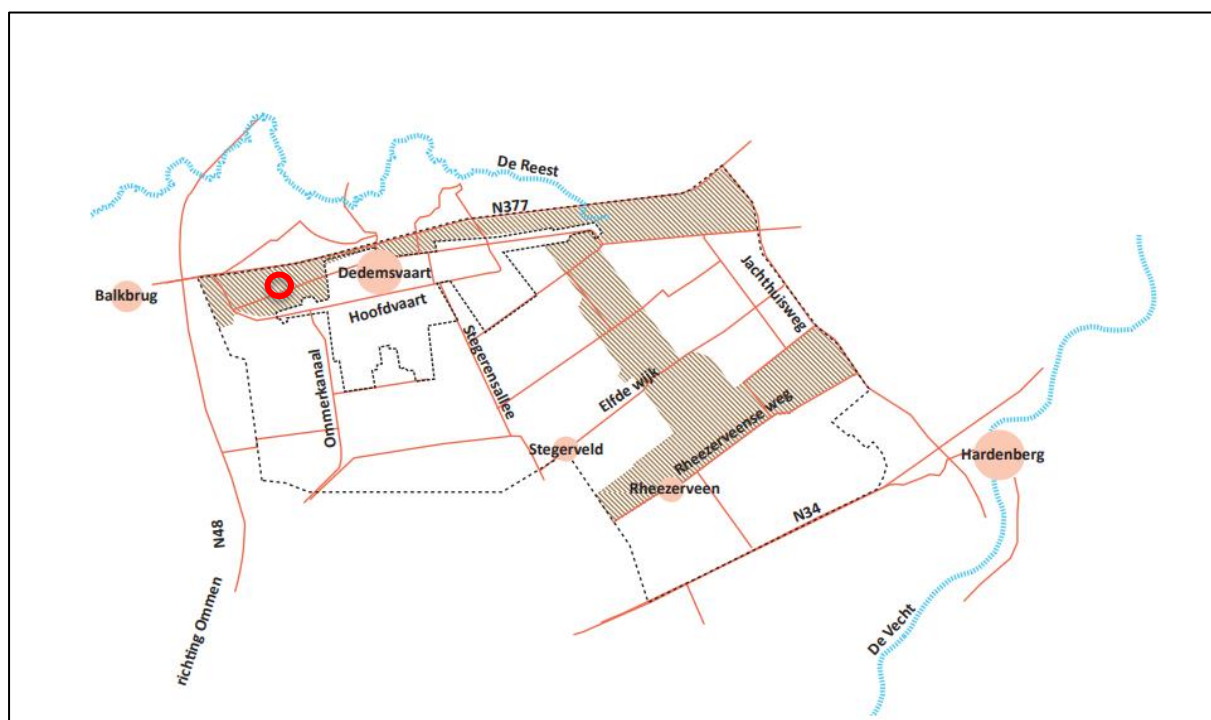
Met het plan wordt in algemeenheid het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied verbeterd. Geconcludeerd wordt dat het initiatief aansluit bij het gestelde in de Toekomstvisie Hardenberg 2013-2023.

3.3.5 LIK (Landschap Identiteit Kaart) en Ontwikkelingsvisie – Dedemsvaart – Zuid, Rheezerveen-Heemserveen

Algemeen

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.

Er zijn in totaal zeven deelgebieden, het plangebied ligt in deelgebied: Dedemsvaart-Zuid-Rheezerveen-Heemserveen. Dit is in afbeelding 7 weergegeven. Het plangebied is met de rode cirkel aangegeven.



Afbeelding 10: Uitsnede LIK (bron: Gemeente Hardenberg)

Ontwikkelvisie Besloten Veenontginningslandschap

Voor dit type landschap is een SWOT-analyse opgesteld waarin de sterke/zwakke punten alsmede de kansen en bedreigingen worden genoemd. Hieronder enkele sterke punten van het gebied:

- ❖ Rationele, lange strokenverkaveling

- ❖ Half open tot besloten landschap
- ❖ Verspreide bebouwing
- ❖ Rechthoekige erven met kopgevel naar de weg
- ❖ Strak, rechtlijnig wegenpatroon
- ❖ Donker gebied
- ❖ Beslotenheid Colenbrandbos

Als ontwikkelingsvisie voor dit gebied worden benoemd; het faciliteren van bestaande functies, ontwikkeling agrarisch grondgebruik: Verbreding (kamperen bij de boer), bij bedrijfsbeëindiging mogelijkheden hergebruik VAB voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid en kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen;

Toetsing van het initiatief aan het LIK

Voorliggend plan heeft betrekking op een rood-voor-rood ontwikkeling waarbij er ter compensatie van sloop een boerderijwoning met 2 wooneenheden wordt gebouwd. De woning past binnen het streven om diverse functies, waaronder wonen, te realiseren. De omzetting van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming heeft daarnaast een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving aangezien de landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en de nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast. Dit wordt beschreven in het ruimtelijk kwaliteitsplan. Daarnaast heeft alle overige bebouwing aan de Langewijk al een woonbestemming. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er voldaan wordt aan het LIK.

3.3.6 Woonvisie

Algemeen

Het Programma Wonen is op 26 maart 2019 door de gemeenteraad van Hardenberg vastgesteld. Het programma legt de woonambities voor de langere termijn vast, maar voorziet daarnaast in concrete maatregelen voor de eerstvolgende twee jaar.

Ambitie: rust en ruimte, met oog voor elkaar ook in de toekomst

In de gemeente Hardenberg is het al jaren goed wonen, werken en leven. Door de ligging in het groene Vechtdal en de vele aantrekkelijke kleine kernen ervaren inwoners en bezoekers de rust, ruimte en veiligheid die de gemeente Hardenberg kenmerkt. Tegelijkertijd zijn er met Hardenberg en Dedemsvaart twee stedelijke kernen waar de werkgelegenheid zich concentreert en alle voorzieningen te vinden zijn.

Demografen verwachten dat het aantal inwoners en huishoudens van de gemeente Hardenberg het komende decennium zal blijven groeien. In tegenstelling tot de situatie in de meeste andere Nederlandse plattelandsgemeenten is nieuwbouw noodzakelijk om aan de lokale woningvraag te kunnen voldoen. Volgens de prognoses is er in de gemeente Hardenberg de komende tien jaar behoefte aan ruim 1.600 nieuwe woningen. Natuurlijk zijn er wel verschillen tussen de diverse

kernen. Zo zijn 'steden' Hardenberg en Dedemsvaart in trek als woonlocatie, ook voor huishoudens van buiten onze gemeente en zijn de dorpen en buurtschappen vooral gewild bij de lokale bevolking en rustzoekers van buitenaf.

De afgelopen jaren is, mede door de ladder voor duurzame verstedelijking, sterk ingezet op woningbouw op locaties binnen bestaand stedelijk gebied. Het bouwen van woningen op inbreidingslocaties is een goed streven, als dat betekent dat de kwaliteit van het gebied en de woonkwaliteit daarmee vergroot wordt.

Toetsing van het initiatief aan de woonvisie

Dit plan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning met 2 wooneenheden. Met dit initiatief wordt ingespeeld op de concrete, lokale behoefte op de woningmarkt. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.7 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" is in hoofdzaak conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande situatie is vastgelegd. Tegelijkertijd wil de gemeente op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor (nieuwe) ontwikkelingen in het buitengebied. Het is de ambitie van de gemeente om deze ontwikkelingen in het buitengebied te laten bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente zet daarbij in op het leggen van verbindingen tussen bestaande kwaliteiten en de nieuwe ontwikkelingen.

Geen van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan is op deze situatie van toepassing. Het plan voor het slopen van 1.456,5 m² landschapsontsierende bebouwing en hiervoor mogen realiseren van een extra bouwvolume met daarin 2 wooneenheden, is getoetst door de gemeente Hardenberg naar aanleiding van het ingediende principeverzoek.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

- ❖ Geluid;
- ❖ Bodem;
- ❖ Luchtkwaliteit;
- ❖ Externe veiligheid;
- ❖ Bedrijven en milieuzonering;
- ❖ Geur;
- ❖ Ecologie;
- ❖ Archeologie en cultuurhistorie;
- ❖ Water;
- ❖ Verkeer en parkeren;
- ❖ Besluit milieueffectenrapportage;

4.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidbeleid. De wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen (zoals woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, psychiatrische inrichtingen en de terreinen daarom heen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. Voor de geluidsgevoelige objecten moeten bepaalde grenswaarden in acht worden gehouden.

Situatie plangebied

Het verrichten van een akoestisch onderzoek is in het voorliggende geval niet noodzakelijk voor de bestaande woning binnen het plangebied, omdat de functie van de bestaande bedrijfswoning de functie 'wonen', niet wijzigt. Daarnaast is in artikel 76 van de Wgh bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

In dit geval wordt er wel twee geluidsgevoelige objecten, in één bouwvorm, toegevoegd, namelijk de twee wooneenheden. Hierna wordt voor deze woningen achter eenvolgens op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai ingegaan.

Wegverkeerslawaai

In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. 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. De woning ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Langewijk, de afstand in buitenstedelijk gebied moet

minimaal 250 meter zijn. De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Omdat de woningen binnen de geluidzone van de Langewijk zijn gelegen, dient de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld en getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting ten gevolge van de Langewijk bedraagt ten hoogste $L_{den} = 48$ dB (incl. aftrek art 110g Wgh). Omdat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ontmoet dit bouwplan vanuit het aspect wegverkeerslawaaï geen bezwaren. Het akoestisch rapport is bijgevoegd als bijlage 7.

Railverkeerslawaaï en industrielawaaï

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoorlijn of een gezoneerd bedrijventerrein. De aspecten 'railverkeerslawaaï' en 'industrialawaaï' vormen van ook geen belemmering voor dit planvoornemen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

4.2 Bodem

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

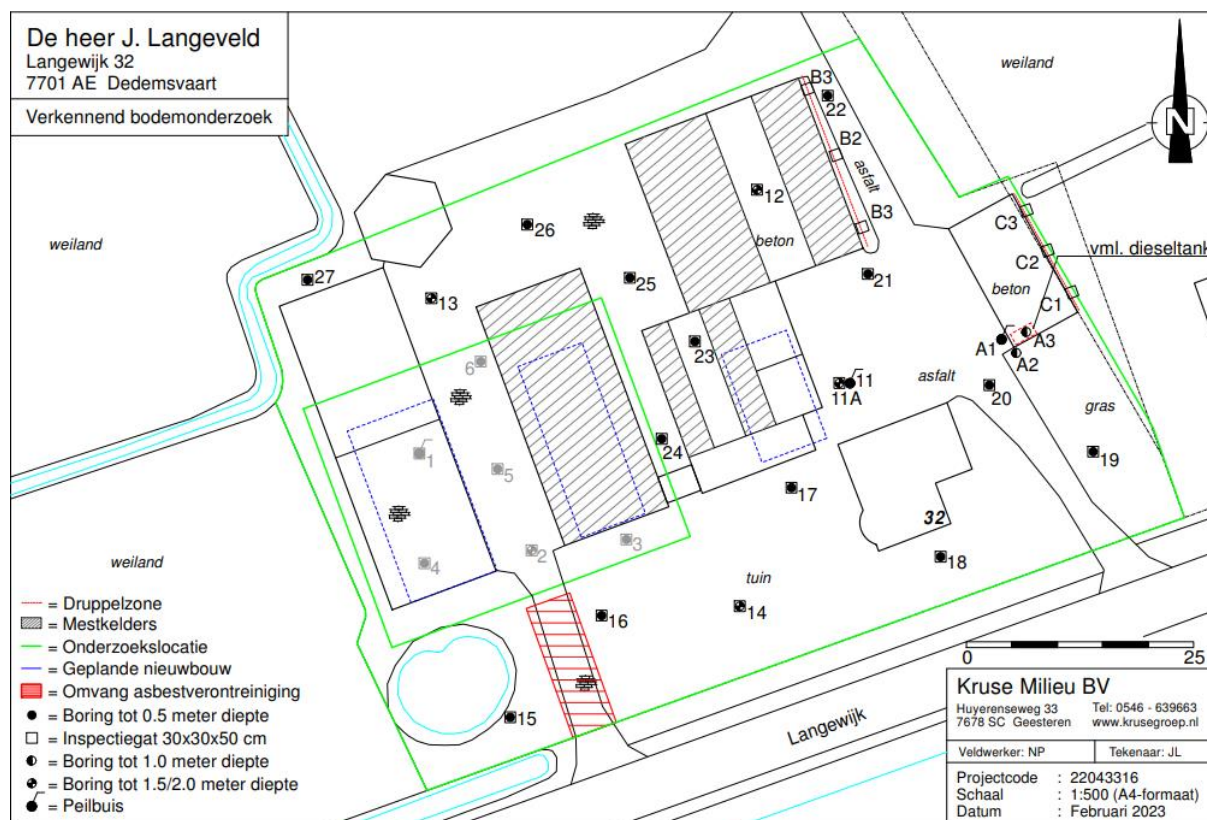
In dit geval is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de volgende paragraaf wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is als bijlage 1 opgenomen. Deze versie vervangt de versie 1 van 2 september 2022 en versie 2 van 12 oktober 2022. Versie 1 betreft het verkennend bodemonderzoek ter plekke van de nieuw te bouwen woningen. Versie 2 is uitgebreid met het nader asbestonderzoek ter plekke van de westelijke oprit. In versie 3 is ook het verkennend (asbest)bodemonderzoek op het overige deel van het erf opgenomen.

Conclusie Rapport verkennend en nader (asbest) bodemonderzoek, februari 2023. (versie 3)

Het grootste deel van het erf is schoon of zeer licht verontreinigd, alleen onder de asfaltverharding is verontreiniging aangetroffen in de bodem. Hier is geen mogelijkheid voor nader onderzoek en omdat deze inrit afgedekt blijft met asfalt, zijn er momenteel geen blootstellingsrisico's.

De voormalige bovengrondse dieseltank heeft geen aantoonbare invloed gehad op de bodemkwaliteit.

Druppelzone B en het middenterrein MMFF(boring 20,21 en 22) zijn sterk asbesthoudend. Een nader asbestonderzoek geeft desgewenst meer inzicht in de omvang van de asbestverontreiniging. Er dient voorkomen te worden dat er vermenging ontstaat met de schone grond. De sterk met asbest verontreinigde grond mag niet worden verminderd of verplaatst zonder toestemming van het bevoegd gezag (provincie Overijssel). Voorafgaande aan een eventuele sanering dient een BUS-melding of saneringsplan opgesteld te worden en goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag. Een sanering mag alleen door hiervoor erkende bedrijven worden uitgevoerd. Zie hieronder een uitsnede van het rapport betreffende de ligging van druppelzone B (de rode lijn bij B2 en B3) en het middenterrein MMFF(boring 20,21 en 22).



Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er, na sanering van de asbesthoudende puinlaag van de westelijke inrit en de druppelzone B, geen bezwaar tegen de nieuwbouwplannen, aangezien de overig vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin). De westelijke oprit is inmiddels al gesaneerd, de brief is als bijlage 8. toegevoegd aan deze toelichting. De druppelzone B zal gesaneerd worden wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het middenterrein MMFF(boring 20,21 en 22) blijft verhard waardoor hier geen sanering nodig is.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

4.3.1 Besluit en regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

Veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM. Toch is het niet altijd noodzakelijk om met behulp van een berekening vast te stellen of er sprake is van NIBM. Dit kan ook gedaan worden met een motivering, bijvoorbeeld op basis van ervaring. Als hulpmiddel bij de motivering is een vuistregel opgesteld waarmee men kan aantonen of de fijnstofbijdragen van de veehouderijen op het plan is te beschouwen als Niet in Betekenende Mate (NIBM). In de vuistregel is een tabel opgenomen met als uitgangspunt de 3% NIBM grens. In de tabel is sprake van een "worst case" benadering. Dat betekent dat wanneer uit de toets blijkt dat de fijnstofbijdrage van een bedrijf op het beoordelingspunt voldoet aan de 3% NIBM grens, het ook voldoende aannemelijk is dat dit zal blijken uit een berekening met rekenprogramma ISL3a en deze laatste berekening daarvoor niet nodig is.

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
Totale emissie in g/jr	324.000	387.000	473.000	581.000	817.000	1.075.000	1.376.000

4.3.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.4 Situatie plangebied

4.4.1 Externe werking van het plan

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.4.2 Interne werking van het plan

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. De gegevens voor de beoogde compensatiekavel wordt hieronder weergegeven.

Parameter	Achtergrondwaarde [µg/m ²] 2021	Achtergrondwaarde [µg/m ²] 2030	Grenswaarde [µg/m ²]	Voldoet (ja/nee)
Stikstofdioxide NO ₂	<10	<10	640	ja
Zwevende deeltjes PM ₁₀	<14	<14	40	ja
Zwevende deeltjes PM _{2,5}	6-8	<6	25	ja

Uit de tabel blijkt dat aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ en de blootstellingsconcentratieverplichting voor PM_{2,5} voldaan wordt.

4.4.3 Vuistregel veehouderijen

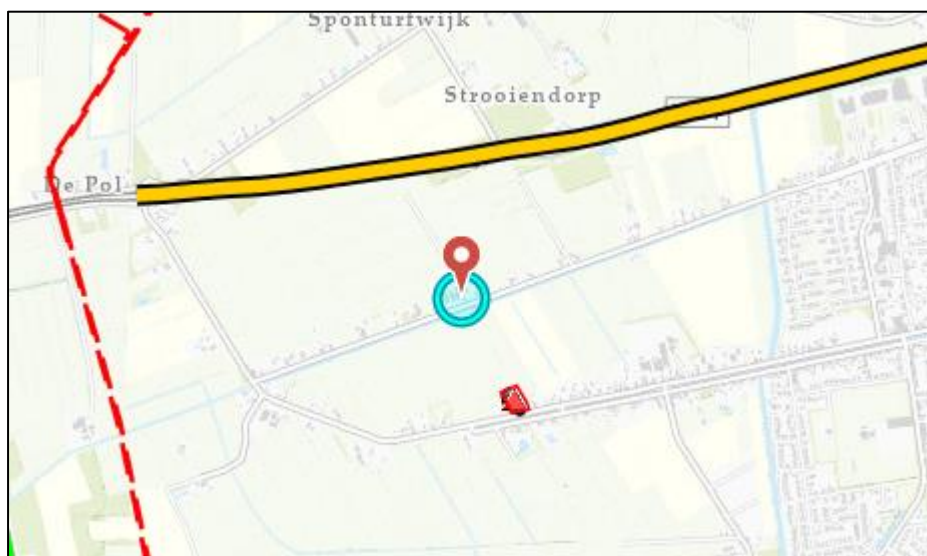
Ten aanzien van de fijnstof afkomstig van veehouderijen in de omgeving, wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied geen (intensieve) veehouderijen liggen die van belang kunnen zijn voor de bijdrage van fijnstofconcentratie op het plan. Deze liggen allemaal buiten de gestelde afstand van 160 meter zoals in paragraaf 4.3.1. blijkt.

4.4.4 Conclusie

Voorliggend plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan luchtverontreiniging. Daarnaast voldoen de achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Tenslotte voldoet de bijdrage fijnstofconcentratie van omliggende veehouderijen op het plan aan de 3% NIBM drempel. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

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



Afbeelding 11 Risicokaart (bron www.risicokaart.nl), locatie Langewijk 32 is weergegeven met een blauwe cirkel

In het plangebied zijn geen risico's op korte afstand gevonden. Een tankstation ligt op circa 370 meter afstand, de minimale afstand is 25 meter. De buisleiding aan de westzijde liggen op ruim 1.150 meter van het bedrijf. De Provinciale weg ligt op een afstand van 450 meter. Het plangebied ligt zo ver van deze risicobronnen af, dat externe veiligheid geen rol speelt.

4.6 Milieuzonering

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. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Daarom wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

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

Beoordeling

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).

4.6.1 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

De functie 'wonen' vormt geen milieubelastende functie. In dit geval worden er uitsluitend woonfuncties gerealiseerd. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies.

4.6.2 Interne werking

In de nabijheid van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunning plichtige veebedrijven bepalend.

Gezien het voornemen, de planologische omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en het oprichten van twee wooneenheden, is het van belang te toetsen of dit vanuit milieutechnisch oogpunt haalbaar is, gelet op de agrarische bestemmingen aan de Hoofdvaart 196 en Hoofdvaart 200.

In de volgende tabel wordt nader op de in de nabijheid aanwezige bedrijven en bijbehorende richtafstanden ingegaan. Hierbij is gemeten tussen de grens die de milieugevoelige woning toelaat en de grens waar de milieubelastende activiteit plaats kan vinden (grens woonbestemmingsvlak/grens agrarisch bouwvlak).

Adres	Type bedrijf	Richtafstand (geluid, geur en stof)	Daadwerkelijke afstand
Hoofdvaart 196	Vleesvee en zoogkoeien	100 m (geur, i.v.m. vleesvee)	Circa 510 m tot compensatiewoning
Hoofdvaart 198a/200	Melkrundvee	30 m	Circa 620 m tot compensatiewoning
Sponturfwijk 34	Vleeskalveren, vleeskuikens en schapen	100 m (geur, i.v.m. vleesvee)	Circa 765 m tot compensatiewoning
Hoofdvaart 107	Projectontwikkeling en beheer ontroerend goed/ <i>kantoorfunctie</i>	Geen afstand	Circa 650 meter tot compensatiewoning
Hoofdvaart 115	Projectontwikkeling en beheer onroerend goed	Geen afstand	Circa 760 meter tot compensatiewoning
Hoofdvaart 121	Autoschadebedrijf en schildersbedrijf	30 m (geluid)	Circa 725 meter tot compensatiewoning
Hoofdvaart 125	Projectontwikkeling en beheer ontroerend goed	Geen afstand	Circa 700 meter tot compensatiewoning
Hoofdvaart 129	Apotheekpraktijk	Geen afstand	Circa 705 meter tot compensatiewoning
Hoofdvaart 129A	Zakelijke dienstverlening (Holding, kantoorfunctie)	Geen afstand	Circa 650 meter tot compensatiewoning

Hoofdvaart 199	Tankstation LPG	200 m (gevaar)	Circa 350 meter tot compensatiewoning
----------------	-----------------	----------------	---------------------------------------

Conform de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering worden voor melkveehouderijen richtafstanden aangehouden van 100 meter voor geur, 30 meter voor stof en geluid en 0 meter voor gevaar. De afstanden tot de overige functies is dusdanig groot dat er geen belemmering geldt voor dit plan.

Conclusie

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

4.7 Geur

4.7.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

Bij een gemeentelijke verordening kunnen andere maximale geurbelastingen en minimale afstanden worden vastgesteld. Van deze mogelijkheid heeft de gemeenteraad van de gemeente Hardenberg in 2009 gebruik gemaakt. Op basis van de Geurverordening Hardenberg gelden onder voorwaarden andere waarden, waarbij een gebiedsindeling in acht is genomen.

4.7.2 Geurverordening gemeente Hardenberg

De Wgv maakt het voor gemeenten mogelijk om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderij te sturen. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wgv afwijken (artikel 6 Wgv), binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde “gebiedsvisie”. De gemeente Hardenberg heeft een dergelijke 'geurverordening' opgesteld en gebiedsgericht geurbeleid ontwikkeld. In deze geurverordening zijn de wettelijke geurnormen (odour) en afstanden aangepast. De afstand van de gevel van een bestaande stal tot de gevel van een geurgevoelig object moet in het buitengebied minimaal 25 meter bedragen. Dit geldt alleen als er sprake is van het houden van de in artikel 4.2 van de gemeentelijke geurverordening genoemde dieraantallen niet wordt overschreden. Worden deze aantallen overschreden, of gaat het om de bouw van een nieuwe stal, dan geldt de minimale afstandseis van 50 meter. Voor de locatie van de compensatiewoning geldt een norm van 5 Ou[E]/m³.

4.7.3 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit 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 Activiteitsbesluit 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 Activiteitsbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

4.7.4 Situatie plangebied

De geplande ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de geurhinder, aangezien woningen geen bron van geurhinder zijn. Wel bevinden zich in de omgeving van het plangebied diverse veehouderijen. In paragraaf 4.5 onder milieuzonering is dat reeds weergegeven. Hierna wordt afzonderlijk op de genoemde bedrijven ingegaan.

Allereerst dient echter te worden aangegeven dat het gaat om de realisatie van een compensatiewoning in het kader van rood- voor-rood. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 14.2 lid 2) worden compensatiewoningen in het kader van rood-voor-rood en voormalige agrarische bedrijfswoningen (in combinatie met het buiten werking stellen van een agrarisch bedrijf) gelijk gesteld aan bedrijfswoningen. In deze gevallen dient rekening te worden

gehouden met een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter, ook voor intensieve veehouderijen. Aan deze afstand wordt in alle gevallen voldaan.

Verder heeft de gemeente Hardenberg een Geurverordening vastgesteld, waarin een maximale geurbelasting van 14 Ou E/m³ als 98-percentiel is vastgesteld voor het gebied, waarin het perceel aan de Langewijk 32 is gelegen en een minimale afstand is vastgelegd van 25 meter tussen een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactoren en een bestaand geurgevoelig object in het buitengebied. Dit betekent dat tussen de (voormalige) agrarische bedrijfswoningen binnen het plangebied en omliggende veehouderijen een afstand van tenminste 25 meter moet worden aangehouden.

De compensatiewoning dient te worden geprojecteerd op een afstand van tenminste 50 meter van de omliggende veehouderijen. De afstand van 25 meter uit de Geurverordening Hardenberg is hierbij niet van toepassing, omdat het gaat om een nieuw geurgevoelig object. In de directe omgeving van het plangebied aan de Langewijk 32 zijn geen veehouderijen aanwezig waar landbouwhuisdieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor van toepassing is. Voldoende aannemelijk is dat het woon- en leefklimaat voor het aspect geur in overeenstemming is met de beoogde functie: wonen in het agrarische buitengebied.

Conclusie

Sponturfwijk 34 is een intensieve veehouderij met 600 stuks vleeskalveren tot circa 8 maanden, 174.000 stuks vleeskuikens en 5 schapen. De afstand van het emissiepunt van het dichtstbijzijnde emissiepunt (dierenverblijf) tot een buitenzijde van het nieuwe geurgevoelige object bedraagt circa 885 meter. Omdat de Sponturfwijk 34 voor wat betreft de geurbelasting het meest bepalend is, hebben wij dit doorerekend in een V-stacks-berekening, deze is als bijlage 9 toegevoegd. De geurbelasting van de Sponturfwijk 34 is 0,8 Ou op alle drie de woningen (wooneenheden) en heeft hierdoor geen effect op het woon- en leefklimaat.

Aan de Hoofdvaart 196 zit een bedrijf met vleesvee en zoogkoeien. De afstand van het emissiepunt van het dichtstbijzijnde emissiepunt (dierenverblijf) tot een buitenzijde van het nieuwe geurgevoelige object bedraagt circa 510 meter. De afstand van het emissiepunt van het dichtstbijzijnde emissiepunt (dierenverblijf) tot een buitenzijde van het nieuwe geurgevoelige object bedraagt circa 620 meter. Gezien de ruime afstand hebben wij dit bedrijf niet meegenomen in de V-stack berekening. Aan de Hoofdvaart 200 zit een bedrijf met melkrundvee, waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt. De nieuw te bouwen wooneenheden liggen op 620 meter afstand van dit bedrijf, dus ruim buiten de 50 meter.

Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de omliggende bedrijven geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat van de nieuwe wooneenheden. Dit omdat de afstand voor vleesvee minimaal 100 meter moet zijn en voor melkrundvee 30 meter.

4.8 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij soortenbescherming heeft men per 1 januari 2017 te maken met de nieuwe Wet natuurbescherming (dit was de Flora en faunawet). Bij gebiedsbescherming heeft men ook te maken met de Wet natuurbescherming en met het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

4.8.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het NNN is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

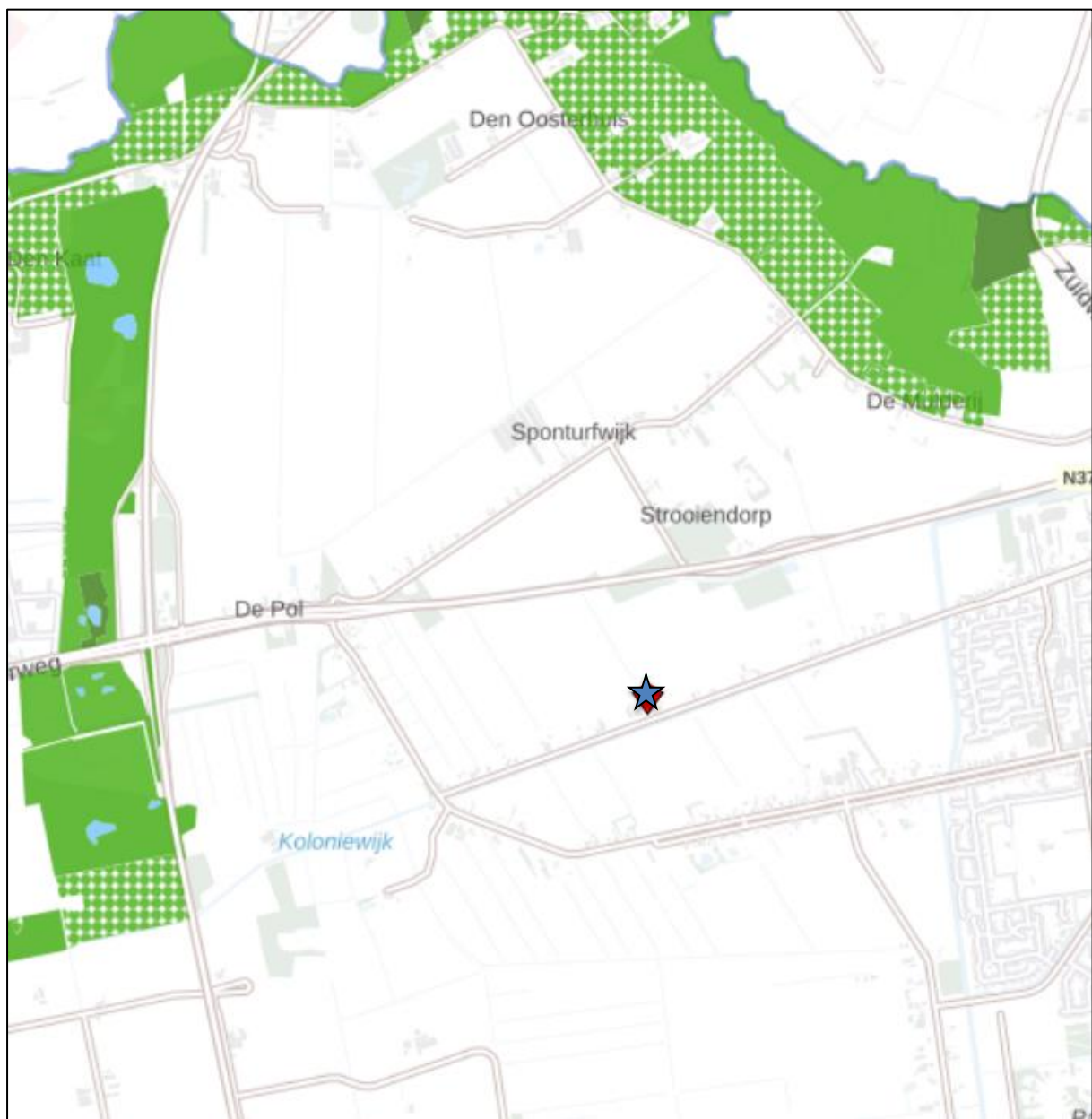
4.8.2 Natura 2000

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura-2000 gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde is het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied op een afstand van 7,3 km van het plangebied.

Door de grote afstand tot de Natura 2000-gebieden zal de toevoeging van de 2 wooneenheden geen effect hebben op de Natura 2000-gebieden.

4.8.3 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt aan de noordoostzijde van de Langewijk op ruim 1 km afstand. Aangezien het plangebied buiten de NNN ligt en van een fysieke aantasting van de NNN dus geen sprake is, kunnen effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden uitgesloten.



Afbeelding 13: NNN ten opzichte van het bedrijf (blauwe ster) (Bron: provincie Overijssel)

4.8.4 Soortenbescherming

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

Situatie plangebied

In dit geval is door Labeltien een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage 2 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Fauna

Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels in de omgeving van het plangebied te verwachten. Bezette nesten en/of nestactiviteiten mogen nooit vernield worden. Verstoring is alleen toegestaan wanneer deze geen invloed heeft op de overleving van ouders en jongen. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor.

Er is tijdens het onderzoek geconstateerd dat er mogelijk zoogdieren (vrijgestelde soorten), en Reptielen/ ongewervelden (vrijgesteld) aanwezig kunnen zijn. De algemene broedvogels zijn ook waargenomen op het bestaande erf. Voor deze dieren geldt de zorgplicht zoals hieronder is benoemd.

Zorgplicht

Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt dat men zich dient te houden aan de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden.

De ingrepen behorende tot het project leiden tot geen negatief effect op beschermde natuurgebieden, zoals aantasting van kernkwaliteiten of doelstellingen of externe effecten op Natura 2000-gebieden. Gezien de afstand naar de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden en de impact van de werkzaamheden, hoeft er geen AERIUS- berekening worden uitgevoerd.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudens waardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kunnen de initiatiefnemers verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Situatie plangebied

De gemeente Hardenberg heeft de archeologische verwachting verwerkt in de dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Ter plaatse van de te slopen voormalige agrarische bebouwing en het bouwen van de compensatiewoning en bijgebouw geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Voor deze gronden ligt de onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm. Daar is in dit geval geen sprake van. Bovendien zijn de gronden al volledig

verstoord door de aanwezigheid van de huidige bebouwing. De 2 wooneenheden in 1 gebouw wordt immers gebouwd ter plaatse van de bestaande schuren. Redelijkerwijs kan niet verwacht worden dat er nog sprake is van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege gelaten worden.

Algemeen cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

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

Situatie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in de locaties van het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In de directe nabijheid van de locaties van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt met betrekking tot voorliggend plan.

Conclusie

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

4.10 Water

4.10.1 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectafwijklingsbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemers (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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). Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan.

4.10.2 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen). Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

4.10.3 Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

4.10.4 Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het

bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Het hemelwater wordt deels geïnfiltreerd in de bodem, via de dakgoten komt dit op de verharding en loopt dit naar een lager punt op het erf. Ook wordt er een deel geloosd op de riolering.

4.10.5 Invloed op de waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is erin of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Er is sprake van een afname van verhard oppervlak in het plangebied. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloed zone zuivering technisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer: In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

Binnen dit project worden niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden gerealiseerd. De toename van het verharde oppervlak bedraagt minder dan 1.500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

In de volgende tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Nu al aangesloten op riolering.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Nee	Geen wateroverlast
Grondwateroverlast	Nee	Geen grondwateroverlast
Grondwaterkwaliteit	n.v.t.	

Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	Nee	De locatie bevindt zich niet binnen invloed zones van watergangen.

4.10.6 Watertoetsproces

De initiatiefnemers hebben het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

4.10.7 Watertoetsprocedure

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Vechtstromen op de hoogte gebracht van het plan. Het waterschap heeft aangegeven dat dit gaat om de korte procedure omdat de bestemming en de grootte van het plan geringe invloed hebben op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

4.10.8 Overstromingsrisico paragraaf

Er is geen sprake van overstromingsrisico's. Het plangebied ligt volgens de viewer van de provincie Overijssel niet binnen overstroombaar gebied. Het dichtstbijzijnde overstromingsgebied ligt op ongeveer 6.000 meter van de locatie en heeft daarom geen groot risico op overstroming.



Afbeelding 14 Uitsnede kaart watergebied reserveringen, (Omgevingsvisie provincie Overijssel)

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling, evenals een eventuele toename van de verkeersgeneratie. Hiervoor worden de gemeentelijke 'Parkeernormennota Hardenberg' en de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW aangehouden.

Op de locatie Langewijk 32 wordt 1 woning met 2 wooneenheden gebouwd. Dit heeft invloed op de verkeersgeneratie.

In kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

Verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk/ Hardenberg (Bron: CBS Statline)

Stedelijke zone: buitengebied

Functie : woning, vrijstaand

4.11.2 Parkeren

Parkeren ten behoeve van de woonfunctie vindt plaats op eigen terrein. Op basis van de parkeernormennota Hardenberg geldt voor een vrijstaande woning in het buitengebied een parkeerbehoefte van maximaal 2,2 parkeerplaatsen. Voor zowel de compensatie woning (2 wooneenheden x 2,2) als de bestaande woning dienen er 2,2 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn op het eigen erf. Het gaat dan in totaal om maximaal 6,6 parkeerplekken, gelet op de omvang van de percelen en gezien de beoogde inrichting kan worden gesteld dat in deze behoefte kan worden voorzien.

4.11.3 Verkeersgeneratie

De te realiseren woning brengt een bepaald aantal verkeersbewegingen met zich mee. Dit heeft stikstofuitstoot tot gevolg. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)'. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk/ Hardenberg (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan. Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie	Verkeersgeneratie (per wooneenheid)	Aantal te realiseren woningen	Totale verkeersgeneratie
Koophuis, twee- onder-een-kap	8,2	1, met 2 wooneenheden	16,4

De totale verkeersgeneratie voor de te realiseren woning met 2 wooneenheden komt neer op 16,4 verkeersbewegingen per weekdagemaal. We zijn uitgegaan van de verkeersgeneratie van een twee-onder-een-kap.

Verwacht wordt dat er per saldo sprake zal zijn van een afname aan verkeersbewegingen door het vervallen van de agrarisch gerelateerde verkeersbewegingen. Het plangebied blijft, conform de huidige situatie, via de bestaande in- en uitritten ontsloten op de Langewijk 32 (bestaande woning en nieuwe woningen). De bestaande woning zal bereikbaar blijven door de oprit die er al ligt. De tweede bestaande oprit zal worden gebruikt voor beide wooneenheden. Deze wordt gedeeld maar is al aanwezig. Er is reeds sprake van een veilige en overzichtelijke situatie.

4.11.4 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in dit plan besloten ontwikkelingen.

4.12 Besluit milieueffectrapportage

4.12.1 Kader

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 plan 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 plan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het plan 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 plan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of plannen 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 gevalsdefinities (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.

4.12.2 Beoordeling

4.12.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Met dit initiatief wordt een agrarisch bedrijf buiten werking gesteld en wordt ter compensatie een compensatiewoning gebouwd met 2 wooneenheden. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning in gebruik genomen als reguliere woning. Dit laatste geeft echter geen wijziging in het gebruik en verkeergeneratie, daarom is deze woning niet meegenomen in de beoordeling.

Vanwege de voorgenomen ontwikkeling is het noodzakelijk om inzicht te geven in de te verwachten effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie van de ontwikkeling is berekend met het rekenprogramma AERIUS-Calculator. De rekenresultaten staan in bijlage 6.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ongeveer 7,3 kilometer afstand van het plangebied (dichtstbijzijnde locatie).

Door de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering is het niet meer nodig om de effecten van de aanlegfase van de ontwikkeling in beeld te brengen, omdat dit tijdelijke stikstofemissies betreft. De gebruiksfase van de te realiseren wooneenheden moet wel in beeld worden gebracht.

Doordat de te realiseren wooneenheden gasloos moeten worden uitgevoerd, geeft het gebruik van de wooneenheden zelf geen stikstofemissies. Wel is er sprake van verkeersgeneratie door de nieuwe wooneenheden. Hoe het aantal vervoersbewegingen tot stand is gekomen is terug te vinden in paragraaf 4.11.2.

Gezien de ligging van de nieuwe wooneenheden is er gekozen om twee routes te modelleren voor het gebruiksverkeer. Om een worst-case scenario te schetsen is er gekozen om voor beide routes het totaal aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal. We komen in totaal op 16,4 vervoersbewegingen per etmaal, deze hebben wij afgerond naar 17 vervoersbewegingen per etmaal. Voor de route naar de N377 via het centrum van Dedemsvaart is gekozen voor bebouwde kom in de Aerius berekening, dit zodat er uit wordt gegaan van de hoogste uitstoot. De andere route is ook naar de N377 maar via buitenwegen en vanaf.

Uit de AERIUS-berekening van de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. De Aerius berekening is als bijlage 6. Toegevoegd.

Nu er geen sprake is van significante negatieve effecten ten aanzien van instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied is een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.12.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de “aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen” genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als 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.

De in het voorliggende plan besloten ontwikkeling gaat uit van de sloop van 1.456,5 m² bebouwing en de bouw van één compensatiewoning met twee wooneenheden. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat dit

bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r. - procedure noodzakelijk maken.

4.12.3 Conclusie

De in dit plan besloten ontwikkeling is niet m.e.r. (beoordelings)-plichtig.

5 Juridische aspecten en planverantwoording

5.1 Inleiding

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

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

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

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

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

Wij hebben als basis voor het opstellen van de regels de volgende bestemmingsplannen als basis gebruikt;

- Buitengebied Hardenberg
- Buitengebied Hardenberg, herziening regels
- Facetherziening parkeren Hardenberg.

De regels die niet van toepassing waren op deze bestemming hebben wij eruit gelaten. Hieronder de punten de regels zijn aangevuld voor deze locatie.

- De locatie heeft de aanduiding " 2 wooneenheden in 1 gebouw"
- De oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor deze aanduiding mogen niet meer bedragen dan 150 m².

- Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 10 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning; De regel is alleen van toepassing voor de compensatiewoning met de bouwaanduiding '2 wooneenheden in 1 woning.
- Ook zijn er voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd ; Landschappelijke inpassing en slooppogave.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels
- Bestemmingsregels
- Algemene regels
- Overgang -en slotregels.

5.2.2 Inleidende regels;

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

- Begrippen (artikel 1)

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

- Wijze van meten (artikel 2)

Om op een eenduidig manier afstanden, oppervlaktes en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.3 Bestemmingsregels;

Dit hoofdstuk bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals weergegeven op de verbeelding van dit plan.

De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

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

- Wijzigingsbevoegdheden: welke wijzigingsbevoegdheden gelden voor het bestemmingsplan (in de archeologische dubbelbestemming).

5.2.4 Algemene regels;

Artikel 5 Anti- dubbelregel;

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 beoordeling van bouwplannen.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels;

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

Artikel 7 Algemene bouwregels;

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven met betrekking tot de afstanden tot wegen en bestaande bouwregels.

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 de bevoegdheden van Burgemeester en wethouders weer om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.

Artikel 11 Overige regels;

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

5.2.5 Overgangs-en slotregels.

In artikel 12 (Hoofdstuk 3) staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit plan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.3 Verantwoording van de regels

5.3.1 Bestemmingen

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

Het is noodzakelijk dat het plan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het plan 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 Veenontginningslandschap

Ter plaatse van de overblijvende agrarische gronden, die niet worden bestemd tot 'Wonen – Besloten veenontginningslandschap' blijven de gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Besloten Veenontginningslandschap'. De toekomstige woonbestemming is net zo breed gemaakt als het bestaande agrarische bouwvlak, maar minder diep, de rest van het voormalige agrarisch bouwvlak wordt daarom bestemd als 'Agrarisch met waarden - Besloten Veenontginningslandschap', maar dan zonder bouwvlak. Ter plaatse van deze gronden die buiten het woonerf vallen worden eveneens landschapsmaatregelen uitgevoerd. Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken behorend bij het daar voorkomend landschapstype. De gronden zijn ook bestemd voor voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, landschappelijke inpassing en hobbymatige agrarische activiteiten.

Op de gronden zijn uitsluitend andere bouwwerken, waaronder tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen en schuilgelegenheden, toegestaan. Voor de andere bouwwerken zijn bouwbepalingen opgenomen. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te kunnen inzetten voor natuurontwikkeling. Tot slot is er een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, waarin voor bepaalde werkzaamheden een vergunningplicht is opgenomen. Specifiek is een uitzondering opgenomen voor werken en werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Wonen- Besloten Veenontginningslandschap

Ter plaatse van de kavel van bestaande woning en de compensatiewoning is de bestemming 'Wonen Besloten Veenontginningslandschap' opgenomen.

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen, tuinen, landschappelijke inpassing en ontsluitingsvoorzieningen. Hieraan ondergeschikt zijn ook bed- and breakfast en boerderijkamers toegestaan.

Op onderstaande wijkt dit plan af ten opzichte van de 'standaard' regels uit het geldende bestemmingsplan.

Ook is bepaald dat de te realiseren twee wooneenheden onder één kap met de verschijningsvorm van één vrijstaande woning gebouwd dient te worden. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,5 en 10 meter. Binnen deze bestemming is een bijgebouw toegestaan van 100 m². Voor beide wooneenheden van de twee-onder-een-kap samen is maximaal 200 m² aan bijgebouw toegestaan (100 m² per wooneenheid). De bijbehorende bouwwerken worden minimaal 1 m achter de voorgevel gebouwd. Voor de bestaande woning met bijgebouwen is opgenomen dat de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er 1 bijgebouw van 100 m² mag worden terug gebouwd.

De inhoud van de 2 woonheden mag een maximale inhoud van 1.200 m³ bedragen.

Van de bouwregels kan op ondergeschikte punten afgeweken worden. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik en bepalingen omtrent aan-huis-gebonden beroepen, bed and breakfast en boerderijkamers opgenomen.

In de afwijking van de gebruiksregels zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen om via een omgevingsvergunning kleinschalige bedrijfsactiviteiten en andere landschappelijke maatregelen dan in de voorwaardelijke verplichting bepaald, toe te staan. Er zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Eén voor de sloop en 1 voor de landschappelijke inpassing, dit om de realisatie van de nieuwe dubbele woning mogelijk te maken.

Waarde- Archeologie 5

Deze dubbelbestemming is conform het geldende bestemmingsplan overgenomen ter plaatse van de archeologische verwachtingen. Gronden met deze bestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de te verwachten archeologische waarden.

6 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

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 die in het plan in het geding zijn.

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.

Provincie Overijssel

Het ontwerpbestemmingsplan is aan de provincie Overijssel voorgelegd. De provincie heeft laten weten akkoord te gaan met het bestemmingsplan.

Waterschap Vechtstromen

www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben voor alle locaties geleid tot de 'korte procedure'. Het waterschap geeft een positief wateradvies. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

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 door het college van Burgemeester en Wethouders.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen, vanaf woensdag 25 oktober 2023. In deze periode zijn er een zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld op 21 november 2023.

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. Hoofdregel 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 in dit geval beperkt tot de ambtelijke kosten, die worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemers. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.