

# GEMEENTE HARDENBERG

## *Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Ommerweg 32a-b, Rheezerveen*

*November 2018*

*Ontwerp*

*Wijziging Bestemmingsplan  
Buitengebied Hardenberg,  
Ommerweg 32a-b, Rheezerveen*

Gemeente: Hardenberg  
Plannaam: Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Ommerweg 32a-b, Rheezerveen  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0160.WBP00030-OW01  
Plantype: Wijzigingsplan  
Status: Ontwerp  
Datum: November 2018



*Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)*

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1	DE LANDSCAPPELIJKE ASPECTEN .....	9
2.2	HET PLANGEBIED .....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>GEWENSTE SITUATIE .....</b>	<b>11</b>
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	ONTWIKKELING .....	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>15</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>32</b>
5.1	GELUID .....	32
5.2	BODEMKWALITEIT .....	33
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	35
5.5	MILIEUZONERING .....	36
5.6	GEUR .....	38
5.7	ECOLOGIE.....	39
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	41
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>43</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	43
6.2	WATERPARAGRAAF .....	44
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>45</b>
7.1	INLEIDING.....	45
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	45
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	46
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>48</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG EN INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>49</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	49
9.2	INSPRAAK.....	49
9.3	ZIENSWIJZEN.....	49
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....</b>		<b>50</b>
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	51
BIJLAGE 2	QUICKSCAN BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING .....	52

BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI.....	53
BIJLAGE 4	LUCHTKWALITEITSONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDEN .....	55
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT .....	56

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is woonachtig op het agrarisch erf aan de Ommerweg 32 te Rheezerveen, in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het erf bestaat uit twee woningen en een vijftal bedrijfsgebouwen, te weten twee varkensstallen, een verouderde schuur, een nieuwe schuur en een berging.

De twee varkensstallen en de verouderde schuur zijn als landschapsontsierende bebouwing aan te merken. Doordat de agrarische activiteiten in deze bebouwing zijn beëindigd, wordt niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van de bebouwing. Het voornemen bestaat om deze bebouwing te slopen.

Op basis van de gemeentelijke beleidsnotitie 'Rood voor Rood met gesloten beurs' wordt in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing, met een oppervlakte van circa 1.321 m<sup>2</sup>, het recht op één compensatiewoning met bijgebouw verkregen.

De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- Sloop van circa 1.321 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing;
- Sanering van alle aanwezige asbest;
- Sanering van overtollige erfverharding;
- Het behouden van één wagenberging;
- Realisatie van één compensatiewoning met bijgebouw in het kader van Rood voor Rood;
- Realisatie van een nieuw bijgebouw bij de bestaande woning;
- Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van de nieuwe woonerven.

Het beleid ten aanzien van de Rood voor Rood-regeling is uitgewerkt in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg". Hierin is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.6.7) opgenomen, op grond waarvan burgemeester en wethouders onder voorwaarden één extra woning kan toestaan binnen het voormalig agrarisch bouwvlak. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin en toont aan dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Ommerweg 32 te Rheezerveen en is kadastraal bekend als gemeente Hardenberg, sectie I, nummers 2319, 2331, 2332, 2333 en 2349. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Stegeren en Rheezerveen en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de (in)directe omgeving (Bron: ArcGIS)



### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Ommerweg 32a-b, Rheezerveen" bestaat uit de volgende stukken:

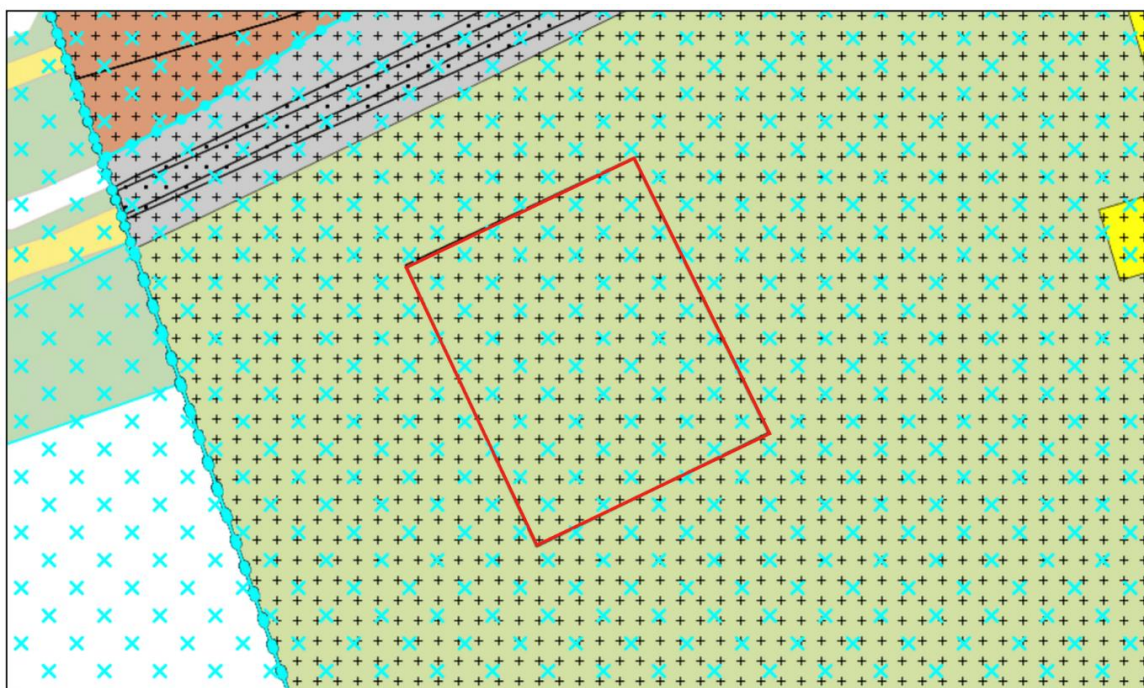
- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0160.WBP00030-OW01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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 wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

### 1.4 Huidige planologische regime

#### 1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het plangebied van de bestemmingsplannen "Buitengebied Hardenberg" (vastgesteld op 2 december 2014) en "Buitengebied Hardenberg, herziening regels" (vastgesteld op 26 september 2016). Hierna is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" (Bron: gemeente Hardenberg)

#### 1.4.2 Bestemmingen

De gronden in het plangebied zijn op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Besloten heideontginningslandschap'. Daarnaast geldt binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Het plangebied vormt het bouwvlak van het voormalige agrarische bedrijf.

De voor 'Agrarisch met waarden – Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw en de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het besloten veenontginningslandschap, die per

(deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's). Agrarische bedrijfsbebouwing is uitsluitend toestaan binnen het bouwvlak.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' zijn, naast de daar geldende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

#### **1.4.3 Strijdigheid**

Het realiseren van een compensatiewoning past niet binnen het geldend bestemmingsplan, aangezien de gronden een agrarische bestemming hebben. Het geldend bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid (art. 4.6.7) op grond waarvan burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten heideontginningslandschap' binnen dat bouwvlak kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen – besloten heideontginningslandschap' en toestaan dat onder voorwaarde van sloop één extra woning wordt gerealiseerd. Op deze wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden van toepassing. In paragraaf 4.3.5 wordt voorliggend plan aan de voorwaarden getoetst. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de wijzigingsbevoegdheid.

### **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de landschappelijke aspecten en een weergave van de huidige situatie gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.



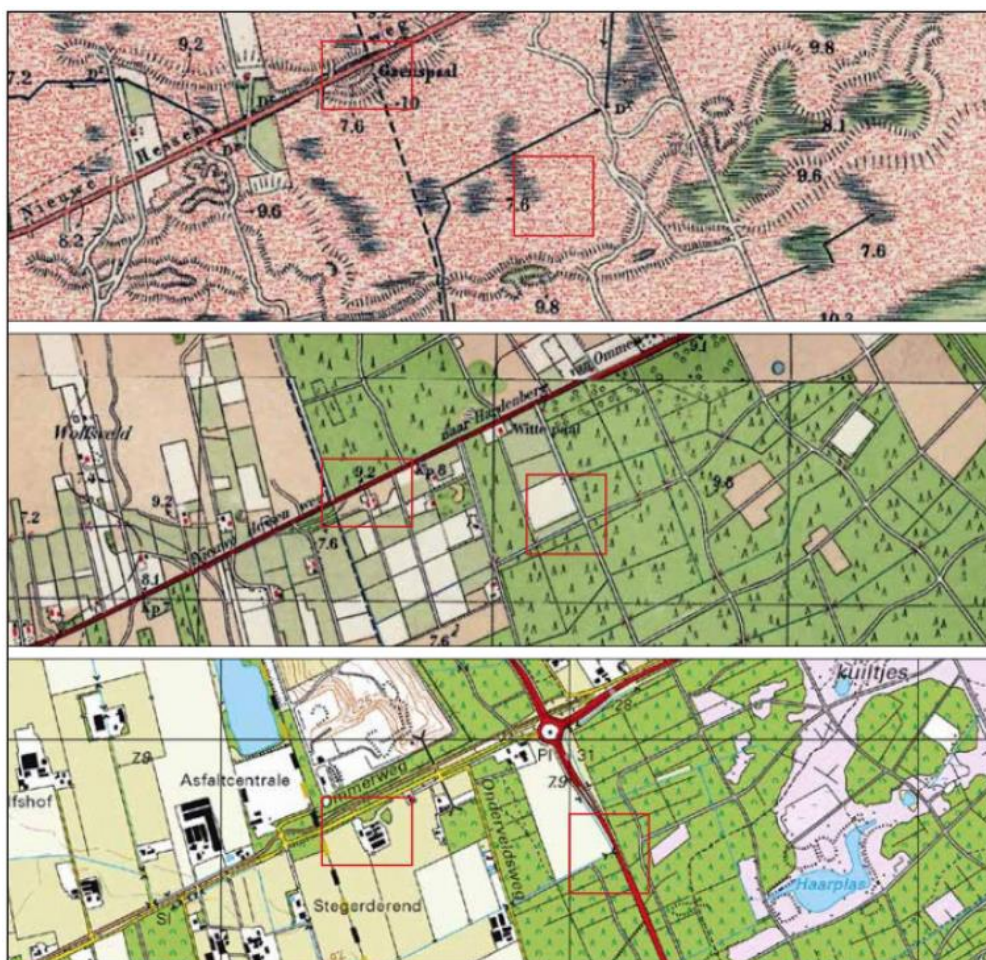
## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 De landschappelijke aspecten

Het landschap is te typeren als een besloten heideontginningslandschap. De heideontginningen aan de westzijde van de Vecht typeren zich als halfopen tot besloten landschappen. Aan de randen van grote aaneengesloten bosgebieden is er sprake van een kleinschalig landschap met verspreid liggende bosjes en op een aantal plaatsen nog houtsingels. In de heideontginningen komt veel microreliëf voor. In afbeelding 2.1 is een uitsnede van het besloten heideontginningslandschap aan de westzijde van de Vecht weergegeven. In afbeelding 2.2 is een uitsnede van de historische ontwikkeling van de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Impressie van het Besloten heideontginningslandschap (Bron: LIK achtergronddocument, gemeente Hardenberg)



Afbeelding 2.2 Historische kaarten uit 1900, 1950 en 2010 (Bron: Topotijdreis.nl)

## 2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Hardenberg, globaal tussen de buurtschappen Stegeren en Rheezeveen. De ruimtelijk-functionele structuur bestaat voornamelijk uit afwisselend bospercelen en agrarische percelen. Daarnaast zijn er verscheidene woonpercelen en recreatieve percelen (campings) in de omgeving gelegen. Kenmerkend zijn daarnaast het Bovenveld (afvalverwerkingsbedrijf) en de provinciale wegen N36 en N34.

Het plangebied zelf ligt aan de Ommerweg. De Ommerweg vormde in het verleden de doorgaande verbindingroute tussen Hardenberg en Ommen. Na de realisatie van het nieuwe tracé van de N36 is deze weg afgewaardeerd, waarmee de verkeersintensiteit aanzienlijk is afgenomen. De ontsluiting van het erf bevindt zich aan de noordzijde, waar het erf middels één in- en uitrit op de Ommerweg wordt ontsloten. Aan de overige zijden van het erf bevinden zich agrarische cultuurgronden. Het erf bestaat uit twee (bedrijfs)woningen en een vijftal bedrijfsgebouwen, te weten twee varkensstallen, een verouderde schuur, een nieuwe schuur en een berging. Voor het overige is het erf in gebruik als tuin of erfverharding. Het erf wordt aan de oost- en zuidzijde omzoomd door een bossingel.

In afbeelding 2.3 is op een luchtfoto de ligging van het plangebied in de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto plangebied (Bron: provincie Overijssel)

## HOOFDSTUK 3      GEWENSTE SITUATIE

### 3.1      Inleiding

Het buitengebied is van oudsher van belang geweest voor de agrarische sector. De sector is echter de afgelopen jaren onder druk komen te staan. Er vindt schaalvergroting plaats, het aantal bedrijven neemt steeds verder af en ondernemers zijn op zoek naar mogelijkheden om hun agrarische bedrijfsvoering te verbreden. Daarnaast komen er, door het verdwijnen van agrarische bedrijven, agrarische complexen vrij. Om de vitaliteit en sociaaleconomische kwaliteit van het buitengebied te behouden, is het gewenst om onder voorwaarden ruimte te bieden aan passende vervolgfuncties op vrijgekomen voormalige agrarische bedrijfslocaties. Zo ook op het perceel aan de Ommerweg 32 te Rheezeveen. Het agrarisch gebruik is niet meer reëel en de ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse zijn beperkt. Doordat de bebouwing (de twee varkensstallen en de verouderde schuur) in slechte staat verkeren, worden deze als landschapsontsierend aangemerkt.

Het voornemen bestaat om de pluimveestallen te slopen en een compensatiewoning in het kader van rood-voor-rood te realiseren.

De ontwikkeling vindt plaats onder toepassing van de beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Twee principes vormen hierbij het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de ontwikkelruimte en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt verwezen naar paragraaf 4.2.4.1 waarin nader wordt getoetst aan de KGO-regeling.

### 3.2      Ontwikkeling

#### 3.2.1      Ontwikkeling in hoofdlijnen

De oppervlakte van de te slopen landschapsontsierende bebouwing bedraagt circa 1.321 m<sup>2</sup>. In afbeelding 3.1 is een overzicht van de te slopen bebouwing weergegeven. De te behouden woning en bijgebouw zijn tevens aangegeven.

De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- Sloop van circa 1.321 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing;
- Sanering van alle aanwezige asbest;
- Sanering van overtollige erfverharding;
- Het behouden van één wagenberging;
- Realisatie van één compensatiewoning met bijgebouw in het kader van Rood voor Rood;
- Realisatie van een nieuw bijgebouw bij de bestaande woning;
- Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van de nieuwe woonerven.





Afbeelding 3.1 Gewenste ontwikkeling (Bron: Provincie Overijssel)

### 3.2.2 Inrichting erf en landschap

Voor de ontwikkeling is door de Erfontwikkelaar een erfinrichtingsplan opgesteld. Het volledige plan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. In afbeelding 3.2 is een uitsnede opgenomen. In afbeelding 3.3 is een vogelvluchtimpresie van het toekomstige erf opgenomen.

Het erf aan de Ommerweg is momenteel landschappelijk goed ingepast. Met de sloop van de varkensstallen en het realiseren van een compensatiewoning zullen op het erf drie aparte wooneenheden komen. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat het erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dit wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de woning en de bijgebouwen blijft het ensemble behouden, maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek op het erf. De bestaande woningen kennen een sterk landelijke uitstraling.

Vanuit milieutechnisch oogpunt mag de woning niet voor de bestaande woning gerealiseerd worden. Er is daarom gekozen om de compensatiewoning op de plek van de te slopen varkensstallen te zetten. Hiermee blijft de eenheid op het erf behouden. De compensatiewoning wordt uitgevoerd in een landelijke stijl, aansluitend op de reeds voorkomende bebouwing in het gebied. De gevel richting de Ommerweg krijgt een duidelijke voorzijde. De twee nieuwe bijgebouwen daarentegen worden ondergeschikt aan de woningen gebouwd. Deze sluiten aan bij het te behouden bijgebouw. De woning en het bijgebouw zullen voldoen aan de welstandsnota.

Vanuit landschappelijk oogpunt is het wenselijk om in het besloten heideontginninglandschap de rechtlijnigheid te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door de bebouwing een afgeleide oriëntatie van elkaar te geven. Daarnaast wordt middels het toevoegen van structuurbepalende groen, zoals hagen, bomen en singels het erf landschappelijk ingepast.

### 3.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze

bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

In voorliggend geval gaat het om een gebiedseigen ontwikkeling. In het mixlandschap is namelijk ruimte voor (verbrede) agrarische bedrijven en woningen. De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar grotendeels al bebouwing staat. Het totale bebouwde oppervlakte 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 kan hiermee als positief worden ervaren.

Tot slot kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een eigenbelang (nieuwe woning) én een maatschappelijk belang, omdat er landschapsontsierende bebouwing voorzien van asbest wordt opgeruimd. Met de sloop en het opnieuw inrichten van het erf ontstaat een kwaliteitsverbetering van het erf en omliggend landschap. Dit is een impuls voor de leefomgeving en het landschap.

Samengevat bestaat de kwaliteitsimpuls uit het volgende:

*Basisinspanning:*

- Het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren;
- Bestaande beplanting blijft behouden;
- Op het erf worden landschapsmaatregelen ter verbetering van de groene uitstraling uitgevoerd.

*Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving:*

- Sloop van 1.321 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing.



Afbeelding 3.2

Landschappelijke inrichting (Bron: De Erfontwikkelaar)



Afbeelding 3.2 Vogelvluhtimpessie van het erf (Bron: De Erfontwikkelaar)

### 3.3 Verkeer en parkeren

Met dit initiatief wordt één compensatiewoning op een erf toegevoegd. Parkeren ten behoeve van de woonfunctie vindt plaats op eigen terrein. Gezien de ruime omvang van het perceel en gezien de nieuwe inrichting zoals weergegeven in afbeelding 3.2, wordt gesteld dat hieraan kan worden voldaan.

In de toekomstige situatie wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit, die reeds op een veilige en overzichtelijke wijze is ontsloten op de Ommerweg.

Met het initiatief wordt een extra woning toegevoegd, wat een zeer beperkte verkeersgeneratie op zal leveren. De agrarische functie komt met dit plan echter te vervallen, waardoor er naar verwachting per saldo sprake zal zijn van een afname aan verkeersbewegingen. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.



## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR 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.'

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. 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 zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één nieuwe woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

#### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

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

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

- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

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.

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

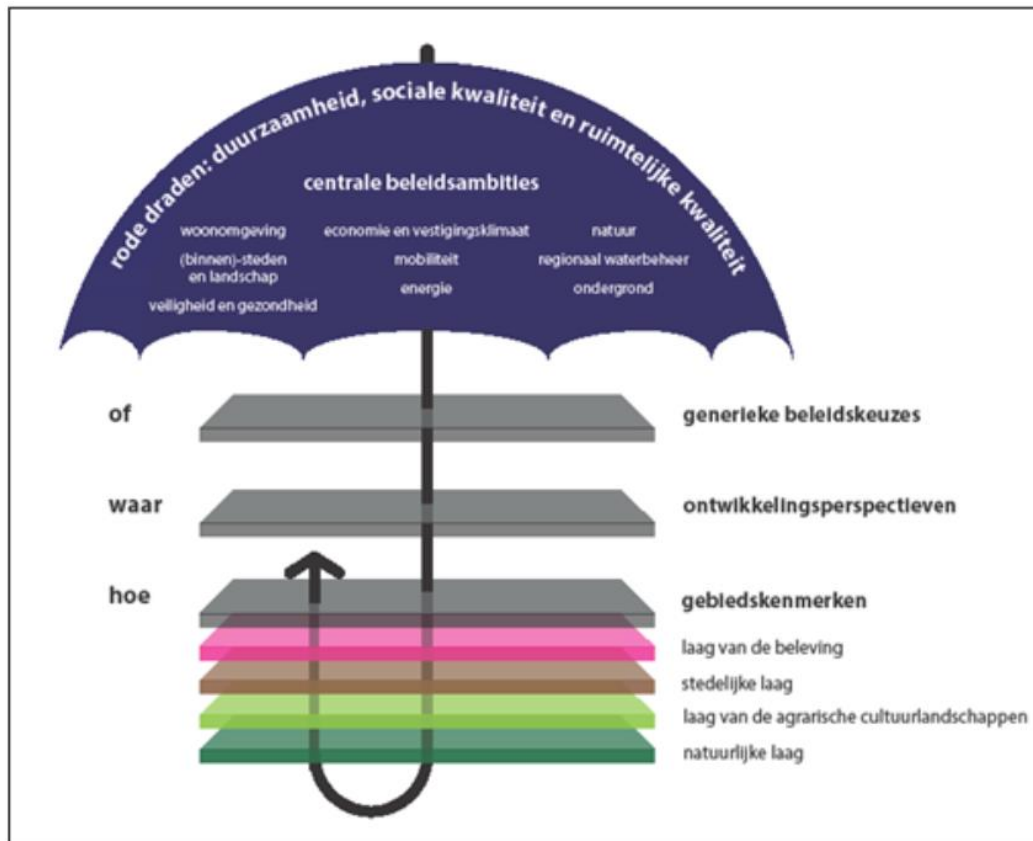
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

#### 4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of 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 Gebiedskennmerken (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.

#### 4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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

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

##### 4.2.4.1 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) uit de Omgevingsverordening Overijssel 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 het toepassen van de Rood voor Rood-regeling, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied af en wordt één compensatiewoning teruggebouwd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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.*
5. *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.*

#### Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (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 sociaaleconomische 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 artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1*

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

- Sloop van circa 1.321 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing;
- Sanering van alle aanwezige asbest;
- Sanering van overtollige erfverharding;
- Realisatie van één compensatiewoning met bijgebouw in het kader van Rood voor Rood;
- Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het geheel.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Provincie Overijssel met betrekking tot de impuls in de groene omgeving. In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

#### 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 de realisatie van een compensatiewoning op basis van de beleidsnota 'Beleid Rood voor rood met gesloten beurs' van de gemeente Hardenberg. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming 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.

#### *4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven*

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van



een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### *‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’*

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.

#### *Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”*

De locatie is gelegen in het kleinschalige mixlandschap. De woonfunctie wordt als passend gezien in het mixlandschap. Met de ontwikkeling wordt door middel van landschappelijk inpassing van het terrein voorzien in een verbetering van het cultuurlandschap. Uit paragraaf 5.5 en 5.6 blijkt dat er geen sprake is van een directe belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

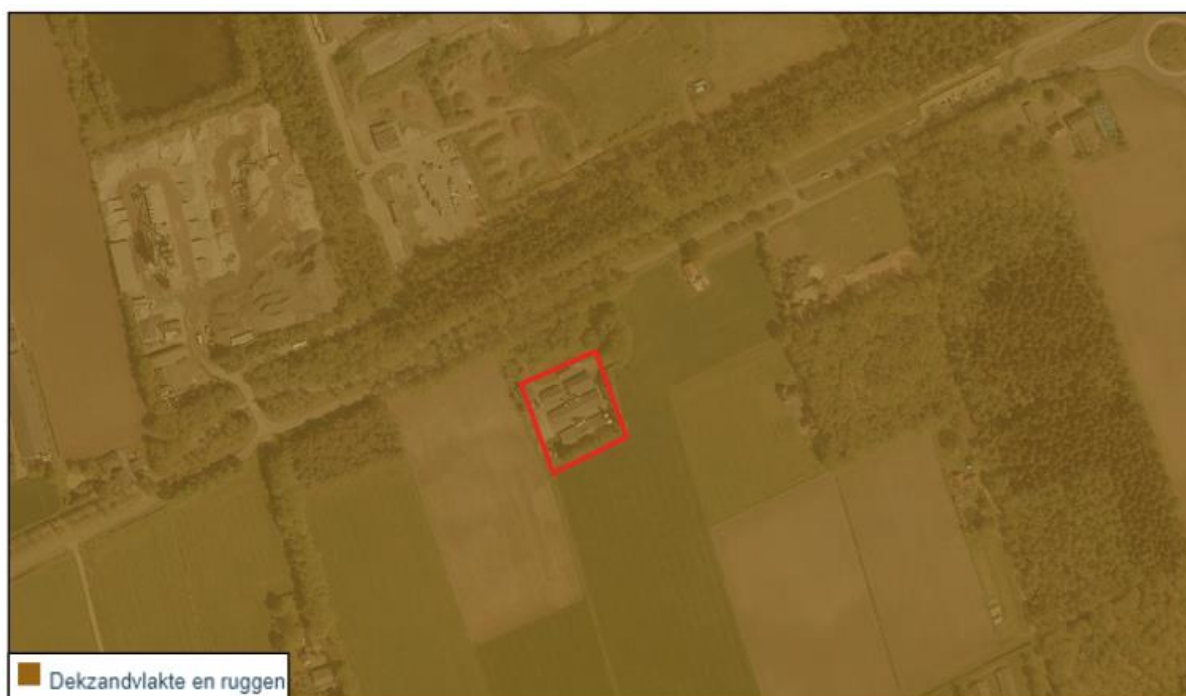
#### 4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor het plangebied en de directe omgeving geen specifieke eigenschappen gelden vanuit deze laag.

##### 1. De “Natuurlijke laag”

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

##### “Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

##### Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De gronden in het plangebied zijn in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw. De van oorsprong voorkomende ‘Natuurlijke laag’ is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. De aard en omvang van dit plan is van een beperkte omvang. Het nog aanwezige natuurlijke reliëf wordt met dit plan dan ook niet aangetast.

Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

## 2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

De locatie is op basis van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

### Jonge heide- en broekontginningslandschap

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug.

Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat. Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor



verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

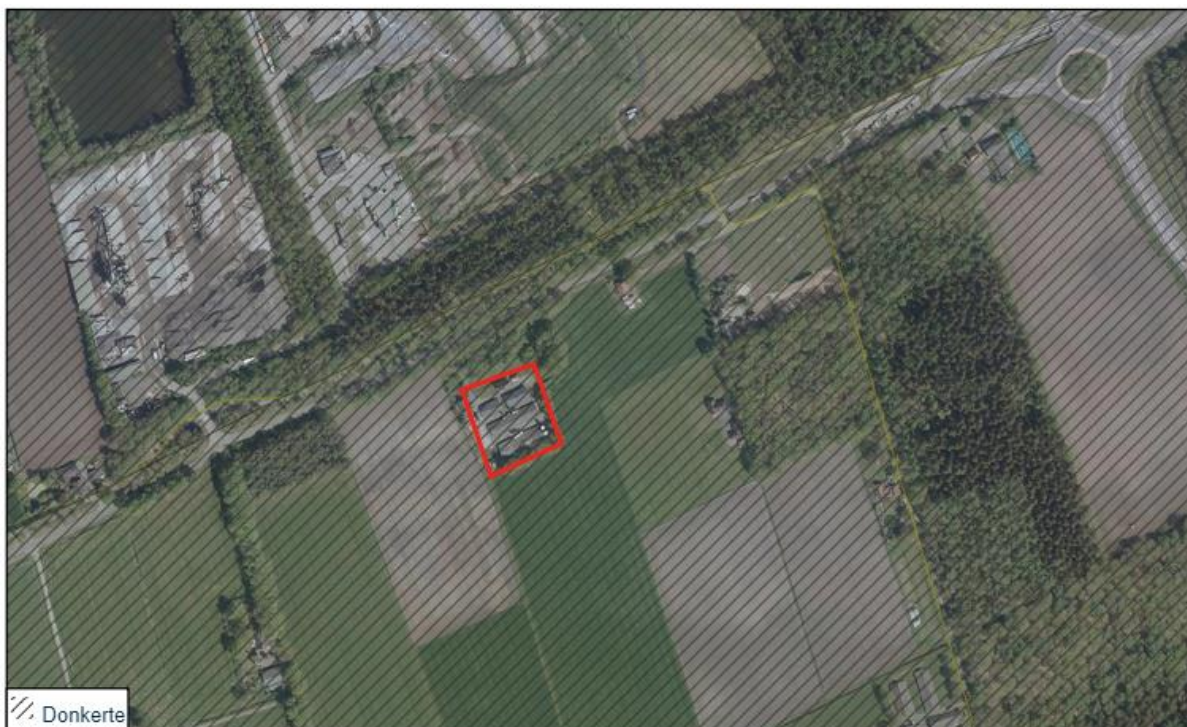
#### *Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"*

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de percelen met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap van de verschillende landschapstypen versterkt. Daarmee is de ontwikkeling in overstemming met het gestelde in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap".

### 3. De "Laag van de beleving"

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'. In afbeelding 4.5 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 Uitsnede van de 'Laag van de beleving' (Bron: Provincie Overijssel)

### *“Donkerte”*

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de ‘buitengebieden’ van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het ‘s nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief ‘luwe’ dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige ‘donkere’ gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze ‘s nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de ‘lichte’ gebieden.

### *Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van de beleving’*

De in het voorliggende plan opgenomen ontwikkeling betreft een Rood voor Rood project, waarbij stallen worden gesloopt en ter compensatie een woning wordt gebouwd. Er is geen sprake is van een onevenredige toename van kunstlicht. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de “Laag van de beleving”.

## **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **4.3.1 Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs**

#### *4.3.1.1 Inleiding*

De provinciale regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' is op 16 maart 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. De hoofdlijnen van Rood voor Rood zijn hiermee vastgelegd in een herziening van het streekplan 2000+. Per 1 juli 2009 is de regeling opgenomen in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. De gemeenten hebben de taak gekregen om binnen de provinciale kaders gemeentelijk beleid rondom Rood voor Rood met gesloten beurs te formuleren.

In de beleidsnotitie ‘Rood voor Rood met gesloten beurs’ wordt invulling gegeven aan de kaders die de provincie heeft gesteld. De gemeente Hardenberg wil de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Hardenberg verbeteren met behulp van de Rood voor Rood-regeling. De beleidsnotitie vormt het toetsingskader voor aanvragen van mensen die gebruik willen maken van de regeling.

#### *4.3.1.2 Sloop*

Om in aanmerking te komen voor de regeling dient minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt te worden. De regeling gaat uit van de sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen, inclusief verhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilo's.

#### 4.3.1.3 Bouwkavels en woning

De situering van de nieuwe bouwkelvindt in principe plaats binnen het geldende bouwvlak. Het bouwvlak van de compensatiewoning krijgt een omvang van 1.000 m<sup>2</sup>. De bestaande woning krijgt tevens een woonbestemming, die wordt afgestemd op de gewenste situatie. Overige gronden worden voorzien van een agrarische bestemming (zonder bebouwingsmogelijkheden) en/of de bestemming bos/natuur. Voor de compensatiewoning geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> en voor de bijgebouwen een maximale oppervlaktemaat van 100 m<sup>2</sup>.

#### 4.3.1.4 Gebiedsdifferentiatie

In het Rood voor Rood beleid met gesloten beurs is er gekozen voor een gebiedsgerichte benadering, waarbij de kwaliteiten van het gebied bepalend zijn voor de toepassingsgeschiktheid van het Rood voor Rood beleid. De locatie is gelegen in een kleinschalig landschap. Qua landschapstype is het gebied aangemerkt als Besloten heideontginningslandschap. In dit gebied geldt het 'ja, mits principe, Dit houdt in dat hier positief tegenover de regeling wordt gestaan, mits er een goed plan aan ten grondslag ligt. Op de locatie aan de Ommerweg 32 staan niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen. Sloop en landschappelijke inpassing van de compensatiekel hiervan zal een forse kwaliteitsverbetering betekenen. Het plan levert geen (extra) belemmering op voor de agrarische bedrijvigheid in de omgeving. Dit zal nader worden aangetoond in hoofdstuk 5.

#### 4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs'

Het voorliggende initiatief voldoet aan de gestelde criteria in die zin dat:

- de totale oppervlakte van de te slopen (landschapsontsierende) bedrijfsgebouwen meer dan 850 m<sup>2</sup> bedraagt, namelijk circa 1.321 m<sup>2</sup>;
- het gehele complex met agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van twee als bijgebouw in gebruik zijnde schuren. De gemeente heeft hierover positief besloten;
- de nieuwe bouwkel wordt gesitueerd binnen het oorspronkelijk agrarische bouwvlak;
- in de regels van dit wijzigingsplan de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg – Wonen – Besloten heideontginningslandschap' zijn overgenomen en op basis van die regels mag de compensatiewoning een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> hebben;
- er een investering wordt gedaan in de ruimtelijke kwaliteit door het op een verantwoorde wijze landschappelijk inpassen van het erf conform een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Hiermee wordt voldaan aan de inhoudelijke kaders van de Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs.

### 4.3.2 Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg

#### 4.3.2.1 Algemeen

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

De ruimtelijke visie zoals vastgelegd in de visienota heeft de basis gevormd voor 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 ruimtevrugnende 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 landschapsskenmerken;
4. een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen.

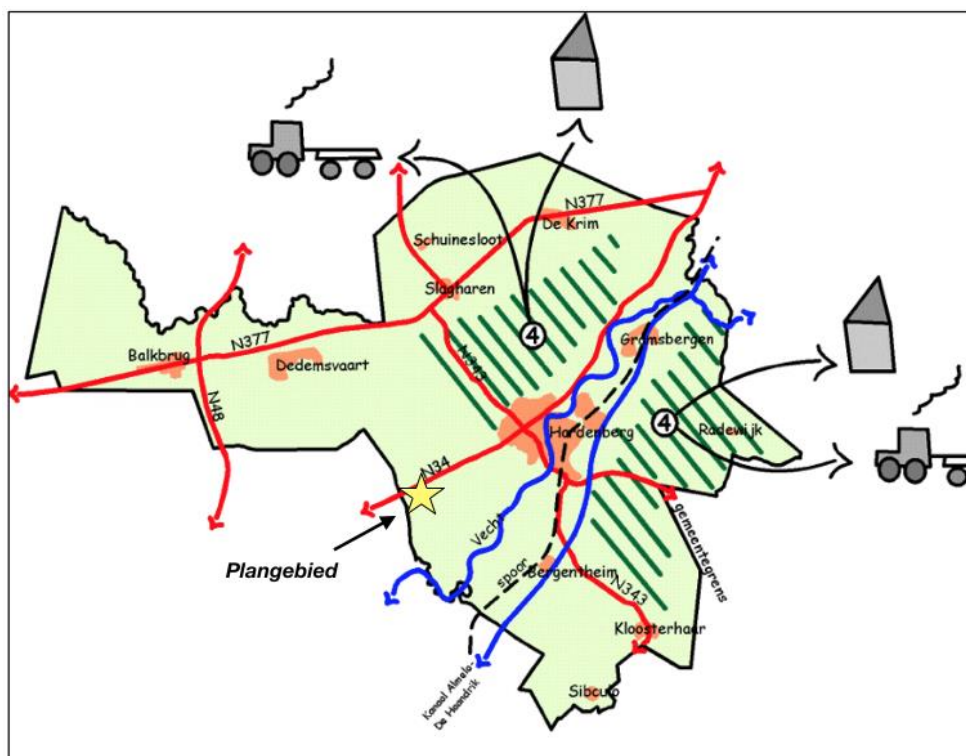
#### 4.3.2.2 Thematische benadering - visie

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

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

#### 4.3.2.3 Gebiedsgerichte benadering - Deelgebied Vechtdal

De gemeente Hardenberg heeft in de visienota een aantal deelgebieden onderscheiden. Het plangebied ligt binnen het deelgebied 'Vechtdal'. Voor het deelgebied Vechtdal is de ontwikkelingsrichting voornamelijk op de ecologische zone van de Vecht gericht. Binnen deze ontwikkelingsrichting zijn de belangrijkste functies water (afvoerfunctie Vecht), biodiversiteit, (verbrede) landbouw en recreatie en toerisme. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in het deelgebied Vechtdal weergegeven. Het plangebied is aangeduid met de gele ster. In afbeelding 4.6 is een uitsnede van de visiekaart weergegeven, waarop het plangebied met een gele ster is aangegeven.



Afbeelding 4.6 Uitsnede structuurvisie Hardenberg (Bron: Gemeente Hardenberg)

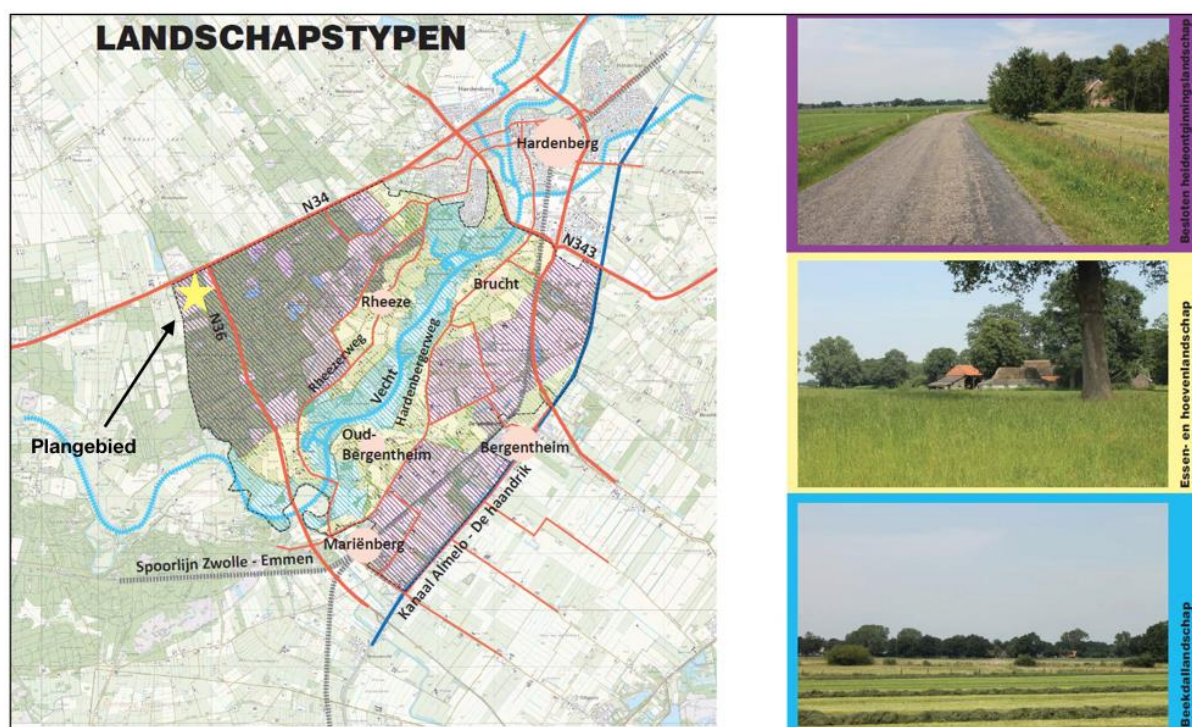
#### 4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg

Met de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling wordt een compensatiewoning in het buitengebied van de gemeente Hardenberg gerealiseerd. De ontwikkeling ligt in het Vechtdal, waar verschillende functies mogelijk en passend zijn. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, zodat de ontwikkeling op een passende 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. Tenslotte kan worden geconcludeerd dat wordt bijgedragen aan het streven om landschapsontsierende bedrijfsgebouwen te slopen. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit wijzigingsplan in overeenstemming is met de 'Visienota Buitengebied gemeente Hardenberg'.

### 4.3.3 LIK (Landschap Identiteit Kaart) en Ontwikkelingsvisie – Rheeze – Diffelen en omgeving

#### 4.3.3.1 Inleiding

De gemeente heeft voor het gebied een Landschap-Identiteit-Kaart (LIK) gemaakt. In de LIK wordt de identiteit van het gebied bepaald zoals de specifieke kenmerken en kwaliteiten. Op deze wijze wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterken. Het plangebied ligt in het 'Besloten heideontginningslandschap'. Dit is afbeelding 4.7 weergegeven. Het plangebied is met de gele ster aangegeven.



Afbeelding 4.7 Uitsnede LIK (Bron: Gemeente Hardenberg)

#### 4.3.3.2 Methodiek LIK's

De gemeente Hardenberg wil regie voeren op de ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip, dat deels subjectief van aard is. In de Visienota Buitengebied is dit gedefinieerd als "eigen identiteit". De identiteit van het gebied komt voort uit de ontstaansgeschiedenis en de daarmee samenhangende landschapstypen. In de LIK is daarom een onderscheid gemaakt tussen de verschillende landschapstypen die in het gebied voorkomen. Deze landschapstypen zijn op een overzichtskaart opgenomen (zie de afbeelding 4.7). Vervolgens is voor het gebied een schema opgesteld, waarin een overzicht is opgenomen van de aanwezige waardevolle en storende kenmerken. Ook zijn de kansen of juist bedreigingen

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

#### 4.3.3.3 *Ontwikkelingsvisie Rheeze, Diffelen en omgeving*

Na het opstellen van de LIK's is een visie (wensbeeld) op de toekomstige ontwikkelingen gegeven. Hierbij is rekening gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten uit de LIK's en het geldende beleid van rijk, provincie, waterschap en het eigen gemeentelijke beleid. De ontwikkelingsvisie voor het besloten heideontginningslandschap binnen deelgebied Rheeze, Diffelen en omgeving is al volgt gedefinieerd:

Kernwoorden: Diverse functies: wonen, (verbrede) landbouw, natuur, recreatie en economie (kleine bedrijven).

- Faciliteren van bestaande functies;
- Ontwikkeling agrarisch grondgebruik: verbreding (kamperen bij de boer), bij bedrijfsbeëindiging mogelijkheden hergebruik VAB voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- Faciliteren van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen in het gebied Rheeze-Diffelen; een uitbreiding van het aantal campings in dit gebied is niet gewenst;
- Minimaal het behoud van de huidige kwaliteit en streven naar een toename van de biodiversiteit door behoud en versterking kleinschalige landschapselementen.

#### 4.3.3.4 *Toetsing aan het LIK 'Rheeze, Diffelen en omgeving*

Voorliggend plan heeft betrekking op een agrarisch erf dat in het kader van een rood voor rood ontwikkeling wordt gewijzigd naar een woonfunctie met daarbij de realisatie van een woning ter compensatie van de sloop van een meervoud aan landschapsontsierende bebouwing. Opgemerkt wordt dat het LIK is gekoppeld aan de regels ter bescherming van de landschappelijke kenmerkende waarden. Het geheel wordt op een adequate wijze landschappelijk ingepast. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat voorliggend plan voldoet aan de uitgangspunten van het LIK Rheeze, Diffelen en omgeving.

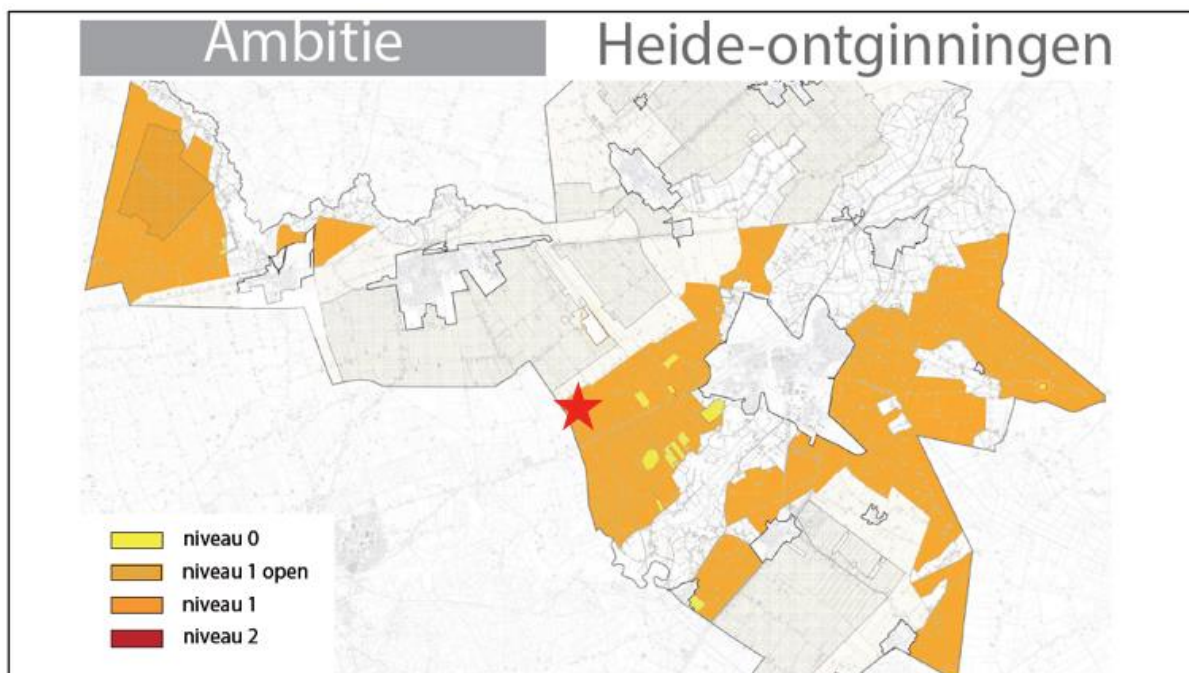
### 4.3.4 **Welstandsnota buitengebied**

#### 4.3.4.1 *Inleiding*

De welstandsnota 'Welstandsnota Buitengebied' is door de raad van de gemeente Hardenberg vastgesteld op 3 december 2013. In aansluiting op de welstandsnota voor de kernen is er in deze nota voor het buitengebied eveneens gekozen voor verschillende niveaus van welstand. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen in aansluiting op de toegenomen deregulering. Te veel regels kunnen soms beknellen en dragen niet per definitie bij aan goede resultaten. Dit betekent dat de gemeente wil sturen op kwaliteit, daar waar het er toe doet en wil loslaten daar waar dat kan. Op basis van een waardering van de bebouwing in haar omgeving met de daarbij behorende ambitiebepaling zijn alle gebieden ingedeeld naar drie niveaus van welstand:

- Niveau 0 (laag)
- Niveau 1 (midden)
- Niveau 2 (hoog)

Het plangebied is gelegen binnen het welstandsgebied 'Besloten heideontginningen'. Voor dit gebied geldt welstandsniveau 1. In afbeelding 4.8 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.8 Uitsnede Welstandsnota (Bron: Gemeente Hardenberg)

Belangrijk voor dit gebied zijn de volgende punten:

- Sturen op behoud en herstel van groene mantels om erven;
- Binnen de groene mantel, meer vrijheid in situering reagerend op groene elementen;
- Verruim vrijheid in architectonische stijlen, kleurgebruik, materiaalgebruik en detaillering.

#### 4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota Buitengebied'

Zoals reeds eerder is aangegeven, is voor de onderhavige ontwikkeling een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierin is rekening gehouden met de samenhang van bouwwerken op het erf, de verschijningsvorm, de afstemming op de bestaande bouwwerken in de omgeving en de relatie tot het hoofdgebouw en materiaal en kleurgebruik. Bij het uiteindelijke bouwplan zal het ontwerp getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand.

### 4.3.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg'

#### 4.3.5.1 Algemeen

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. Via afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden kent het bestemmingsplan (onder voorwaarden) een zekere mate van flexibiliteit. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.6.7 kan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten heideontginningslandschap' gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen – Besloten heideontginningslandschap'. Hierna wordt nader ingegaan op de voorwaarden waaraan bij gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan.

#### 4.3.5.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als

bedoeld in artikel 40 (Wonen – Besloten heideontginningslandschap), en de bouw van één extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a) het bouwvlak wordt verwijderd;
- b) op de gronden binnen het voormalig bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> hebben;
  - 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijden;
- c) om aan het onder b bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
  - 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
  - 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m<sup>2</sup> aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> te komen;
- d) de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e) de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f) het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de wijzigingsbevoegdheid

Hierna wordt puntsgewijs aan de voorwaarden getoetst:

- a) zoals blijkt uit de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan is het agrarisch bouwvlak in zijn geheel verwijderd en ter plaatse van de woonerven vervangen door de bestemming 'Wonen – Besloten heideontginningslandschap'. Voor het overige blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten heideontginningslandschap' geldend, waarbij het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd;
- b) met dit wijzigingsplan wordt de bouw van één extra woning toegestaan. De totale omvang van de sloop bedraagt circa 1.321 m<sup>2</sup>. Deze sloop wordt geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het wijzigingsplan. Ter plaatse van de woning wordt de geluidbelasting niet overschreden, in paragraaf 5.1 zal nader op het aspect 'geluid' worden ingegaan.
- c) niet van toepassing;
- d) de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing wordt niet onevenredig aangetast, in hoofdstuk 5 is dit nader aangetoond;
- e) de wijziging is vanuit milieuoogpunt toelaatbaar, in hoofdstuk 5 is dit nader aangetoond;
- f) voor de landschappelijke inpassing van het erf is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit wijzigingsplan is de uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan geborgd. Voor een nadere toelichting op het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

#### 4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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



## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

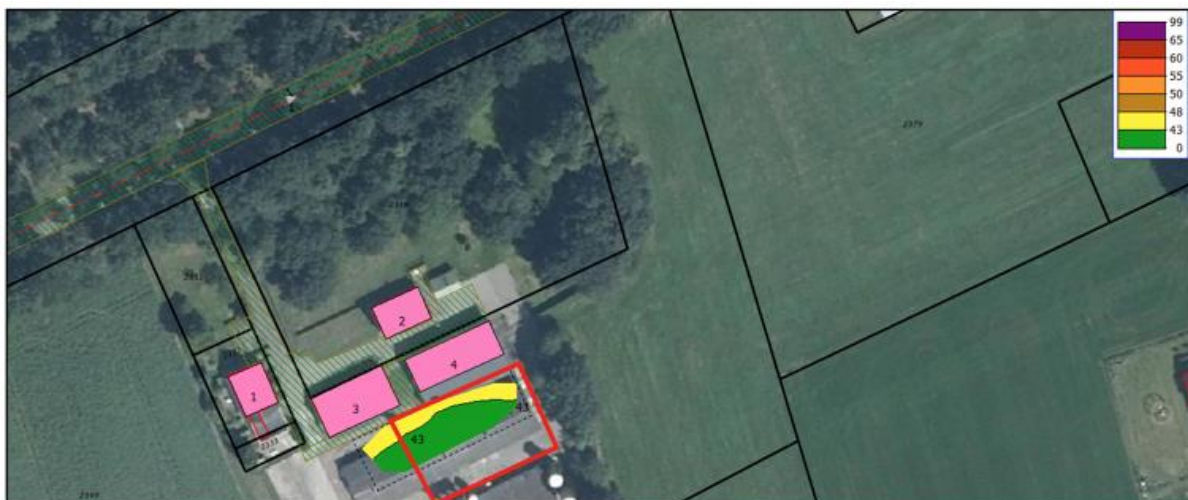
In dit geval wordt een geluidsgevoelig object toegevoegd, namelijk de compensatiewoning.

##### 5.1.2.1 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 buitenstedelijk gebied.

Voor wat betreft de bestaande woningen aan de Ommerweg geldt dat in artikel 76 van de Wgh is 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.

De compensatiewoning is gelegen binnen de geluidszone van de Ommerweg. Buijvoets bouw- en geluidsadvisering heeft op basis van verkeerscijfers een eerste milieumodel met betrekking tot wegverkeer voor de Broekdijk gemaakt. Het model is opgenomen in afbeelding 5.1. In het model is het bouwvlak van de compensatiewoning indicatief aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 5.1 Uitsnede geluidsmodel (Bron: Buijvoets Bouw- en geluidsadviesing)

Uit afbeelding 5.1 blijkt dat de wettelijke voorkeurswaarde van 48dB niet wordt overschreden. Ter plaatse van de compensatiewoning zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai kan in dit geval buiten beschouwing worden gelaten aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg op ruime afstand is gelegen.

#### 5.1.2.3 Industrielawaai

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

### 5.1.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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

### 5.2.2 Situatie plangebied

Om aan te tonen dat de grond geschikt is voor de functie 'wonen met tuin' is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 vereist. In dit geval is de compensatiekavel gelegen op de plaats waar momenteel nog de agrarische bebouwing staat. De kwaliteit van de bodem kan door de sloop van de gebouwen worden beïnvloed. Een verkennend bodemonderzoek zal dan ook na de sloop van de bebouwing worden uitgevoerd. In dit geval wordt er vanuit gegaan dat het gaat om een verdachte locatie, omdat het een voormalig agrarisch erf betreft. Daarnaast zijn de daken van de te slopen stallen voorzien van asbest.

### 5.2.3 Conclusie

Het bodemonderzoek zal na de sloop van de bebouwing worden uitgevoerd.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen. In de nabijheid van het plangebied liggen agrarische bedrijven. Deze bedrijven worden door de ontwikkeling niet belemmerd in hun bedrijfsvoering en ter plaatse van de woningen is sprake van een goed woon- en leefklimaat (zie ook paragraaf 5.5).

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

### 5.3.2 Situatie plangebied

In subparagraaf 5.3.1.1 worden voorbeelden aangegeven die aangemerkt worden als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is dit plan zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Temeer omdat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het vervallen van de agrarische functie af komt te nemen. Tot slot wordt



geconcludeerd dat dit plan niet voorziet in een nieuwe gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

### 5.4.2 Situatie in het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode cirkel) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

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

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

### 5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

### 5.5.3 Situatie in het plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

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

#### 5.5.3.3 Interne werking

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

In voorliggend geval is door Windmill een Quicksan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Hierin is uitgegaan van de ligging van het plangebied in een gemengd gebied. Uit deze quickscan is gebleken dat het

plangebied zich bevindt binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijfsfuncties. De richtafstand ten aanzien van het aspect 'geluid' wordt niet gehaald. Er is daarom niet zonder meer sprake van voldoende ruimtelijke scheiding en een goed woon- en leefklimaat. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

#### *Akoestisch onderzoek industrielawaai*

Zoals aangegeven wordt de richtafstand voor het aspect 'geluid' niet gehaald. Daarom is door Windmill een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de ligging van de beoogde woning binnen de maximale planologische mogelijkheden van bestaande bedrijven. Het doel van dit onderzoek is te bepalen of er voor de nieuw woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij is uitgegaan van de Wm-vergunningen van de bedrijven, aangevuld met de daarbij behorende akoestische onderzoeken. Onderstaand wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

De ten gevolge van de in de omgeving gelegen bedrijvigheid optredende geluidsniveau ter plaatse van de beoogde woning bedragen ten hoogste 47dB(A) etmaalwaarde. De maximale geluidsniveaus bedragen ten hoogste 56dB(A), 55 56dB(A) en 53dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Gesteld kan worden dat er ten aanzien van het aspect sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Onderzoek Luchtkwaliteit*

In het kader van de Wet milieubeheer is door Windmill een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. In paragraaf 5.3 is reeds aangetoond dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In het onderzoek is onderzocht op ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Onderstaand wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan, het volledige rapport is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Op basis van de Grootschalige Concentratiekaart Nederland blijkt dat de achtergrondconcentratie in 2017 nabij het plangebied ten hoogste 11,28 µg/m<sup>3</sup> stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), 15,67 µg/m<sup>3</sup> fijn stof (PM<sub>10</sub>) en 8,956 µg/m<sup>3</sup> fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) betreft. De totale immissie ter plaatse van woningen overschrijdt daarom de geldende normstelling niet. Er is daarom ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### **5.5.4 Conclusie milieuzonering**

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## **5.6 Geur**

### **5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit**

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

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

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

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

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

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

### 5.6.2 Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Hardenberg

De Wgv maakt het voor gemeenten mogelijk om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderijen te sturen. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wgv afwijken (artikel 6 Wgv), binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde “gebiedsvisie”. De gemeente Hardenberg heeft een dergelijke ‘geurverordening’ opgesteld en gebiedsgericht geurbeleid ontwikkeld. In deze geurverordening zijn de wettelijke geurnormen (odeur) en afstanden aangepast. De afstand van de gevel van een bestaande stal tot de gevel van een geurgevoelig object moet op basis van deze verordening minimaal 25 meter bedragen. Bij nieuwe stallen geldt de minimale afstandseis van 50 meter.

### 5.6.3 Situatie plangebied

De nieuw te realiseren woning wordt beschouwd als geurgevoelig object. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft een melkveehouderij aan de Onderveldsweg 5. De afstand van het bouwvlak tot het plangebied bedraagt circa 290 meter. Aan de richtafstand van 25 meter wordt ruimschoots voldaan.

Omgekeerd wordt het agrarische bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering beperkt, temeer omdat er reeds een woning op een kortere afstand van het betreffend bedrijf gelegen is.

### 5.6.4 Conclusie

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

## 5.7 Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

Om te beoordelen of de ontwikkeling in het kader van ecologie uitvoerbaar is, heeft Natuurbank Overijssel een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

### 5.7.1 Gebiedsbescherming

#### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.



Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Vecht- en Beneden-Reggegebied” ligt op een afstand van circa 2,1 kilometer. In afbeelding 5.3 is dit weergegeven. Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied, de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

#### 5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied en het NNN weergegeven. Het plangebied is met een gele ster aangegeven.



Afbeelding 5.3

Ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN en de Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen in het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden bestemd tot NNN zijn gelegen op een afstand van circa 150 meter. Gezien de afstand van het plangebied tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernwaarden van het NNN.

## 5.7.2 Soortenbescherming

### 5.7.2.1 Algemeen

Tevens wordt 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.

#### 5.7.2.2 Quickscan natuurwaardenonderzoek

In voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. Onderstaand wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een weinig geschikte habitat voor beschermde dieren en vormt een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten. Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van verschillende beschermde faunasoorten. Sommige grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten benutten het plangebied als foerageergebied en bezetten er een rust- en/of voortplantingslocatie, maar vogels en vleermuizen benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Voor de amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. De functie van het plangebied als foerageergebied voor beschermde faunasoorten, waaronder vleermuizen), wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast. Om te voorkomen dat jonge, hulpeloze grondgebonden zoogdieren verwond of gedood worden als gevolg van de voorgenomen activiteiten, wordt geadviseerd om de gebouwen te slopen en het terrein bouwrijp te maken buiten de voortplantingsperiode. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is september-maart.

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Wel wordt geadviseerd om rekening te houden met de voortplantingsperiode van grondgebonden zoogdieren (zorgplicht). Vanwege de lokale invloedsfeer en de ligging buiten beschermd (natuur)gebied, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

#### 5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

#### 5.8.1 Archeologie

##### 5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

##### 5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Hardenberg heeft haar archeologische verwachtingskaart doorvertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg". Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' is op een het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. Voor bouwprojecten met een groter oppervlakte dan 2.500 m<sup>2</sup> én dieper zijn dan 50 cm moet een rapport overlegd worden waaruit blijkt in hoeverre de eventueel aanwezige archeologische waarden van de gronden verstoord. Genoemde oppervlakten worden niet gehaald. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Voor het behoud en de bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' conform geldend bestemmingsplan opgenomen in het plangebied.

## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, 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.

### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In de directe nabijheid van het plangebied zijn verder geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

## 5.8.3 Conclusie

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

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

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

#### 6.1.2 Rijksbeleid

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

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

## **6.2 Waterparagraaf**

### **6.2.1 Algemeen**

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

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

### **6.2.2 Watertoetsproces**

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. Op basis van deze toets blijkt de 'korte procedure' van toepassing is. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

### **6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten**

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 er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Tevens is er geen toename van het verharde oppervlak.



## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

##### *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. De begrippen behorende bij de bestemmingsplannen 'Buitengebied Hardenberg' en 'Buitengebied Hardenberg, herziening regels' zijn grotendeels onverkort van toepassing verklaard.

##### *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De wijze van meten behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' is onverkort van toepassing verklaard.

### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. Middels een wijzigingsbevoegdheid wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten Veenontginningslandschap' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen – Besloten veenontginningslandschap'. In dit hoofdstuk en het daarin opgenomen artikel "Wonen – Besloten veenontginningslandschap worden de bestemmingsregels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Hardenberg', 'Buitengebied Hardenberg, herziening regels' en 'Facetherziening parkeren Hardenberg' grotendeels onverkort van toepassing verklaard.

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 wijzigingsplan.

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

### 7.2.4 Algemene regels

De algemene regels zoals opgenomen in de bestemmingsplannen 'Buitengebied Hardenberg' en 'Buitengebied Hardenberg, herziening regels' zijn onverkort van toepassing verklaard.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

## 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

### Agrarisch met waarden - Besloten heideontginningslandschap (Artikel 3)

De gronden binnen het voormalige agrarische bouwvlak, buiten de toekomstige woonpercelen, zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Besloten heideontginningslandschap'. Deze gronden zijn nu ook al voor een groot deel als zodanig bestemd. Er is in de nieuwe situatie geen bouwvlak aanwezig. Binnen deze gronden mogen dan ook uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde (afstering en dergelijke) tot een hoogte van 2 meter worden opgericht. Daarnaast is opgenomen dat tuinen en erven zijn toegestaan.

#### **Wonen - Besloten heideontginningslandschap (Artikel 4)**

Ter plaatse van de bestaande woningen is de bestemming 'Wonen – Besloten heideontginningslandschap' opgenomen.

De gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen, tuinen en erven. Hieraan ondergeschikt zijn tevens bed & breakfast, boerderijkamers en statische opslag in bestaande gebouwen toegestaan.

Bij de benadering van de compensatiewoning is uitgegaan van een maximale inhoud, namelijk 750 m<sup>3</sup>. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de compensatiewoning mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>. Ten aanzien van de bestaande woningen gelden de bestaande inhoud en oppervlakte als toegestaan. Daarnaast gelden ten aanzien van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde bouwregels ten aanzien van goot- en bouwhoogtes en dakhellingen, etc.

In de specifieke gebruiksregels is tevens een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1 van de regels). Tevens voorziet de voorwaardelijke verplichting in de boring van de sloop van de in de sloopopgave aangeduide gebouwen (Bijlage 2 van de regels).

#### **Waarde - Archeologie 5 (Artikel 5)**

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

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Het Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling past in de "vooroverleglijst artikel 3.1.1.2. Bro van de provincie Overijssel van 15 maart 2011". Vooroverleg is dan ook niet vereist.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Op basis van deze toets blijkt dat de 'korte procedure' van toepassing is. De bijbehorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Nader overleg met het waterschap is niet noodzakelijk.

### 9.2 Inspraak

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

### 9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld na afloop van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan.



## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Ruimtelijk kwaliteitsplan**

**Bijlage 2      Quickscan bedrijven en milieuzonering**

**Bijlage 3      Akoestisch onderzoek industrielawaai**

## **Bijlage 4      Luchtkwaliteitsonderzoek**

**Bijlage 5      Quickscan Natuurwaarden**



## **Bijlage 6      Watertoetsresultaat**