

Ruimtelijke onderbouwing

Engeland 6 te Ane

Opdrachtgever

Erve 't Hacht
Engeland 6
7784 CH Ane

Contactpersoon De Omgevingsadviseurs

Adviseur Ruimtelijke Ordening en Milieu



Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Algemeen.....	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving.....	7
2.1	Huidige situatie.....	7
2.2	Beoogde situatie.....	8
2.2.1	Procedure	8
3.	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel	12
3.2.3	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	12
3.2.3	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).....	21
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	Omgevingsvisie Landstad Hardenberg	23
3.3.2	Visienota Buitengebied Hardenberg	25
3.3.3	LIK (Landschap Identiteit Kaarten).....	27
3.3.4	Bestemmingsplan	28
3.3.5	Welstandsnota Buitengebied	31
4.	Milieu- en omgevingsaspecten.....	32
4.1	Geluid	32
4.2	Bodemkwaliteit	33
4.3	Luchtkwaliteit	34
4.4	Externe veiligheid	36
4.5	Milieuzonering.....	38
4.6	Geur	41
4.7	Ecologie	43
4.8	Archeologie & cultuurhistorie	46

4.9	Besluit milieueffectrapportage	49
4.10	Verkeer en parkeren.....	51
4.11	Watertoets	52
5.	Uitvoerbaarheid	53
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
5.2	Economische uitvoerbaarheid.....	53

Losse bijlagen:

- Bijlage 1. Ruimtelijk kwaliteitsplan d.d. 2 maart 2023
- Bijlage 2. Rapport quickscan flora en fauna d.d. 27 oktober 2021
- Bijlage 3. Rapport bodemonderzoek november 2021
- Bijlage 4. Resultaat watertoets d.d. 27 september 2021
- Bijlage 5. Aeries stikstofberekening bouwphase d.d. 23 november 2023
- Bijlage 6. Bouwtekening 1 d.d. 12 december 2023
- Bijlage 7. Bouwtekening 2 d.d. 12 december 2023

1. Inleiding

1.1 Algemeen

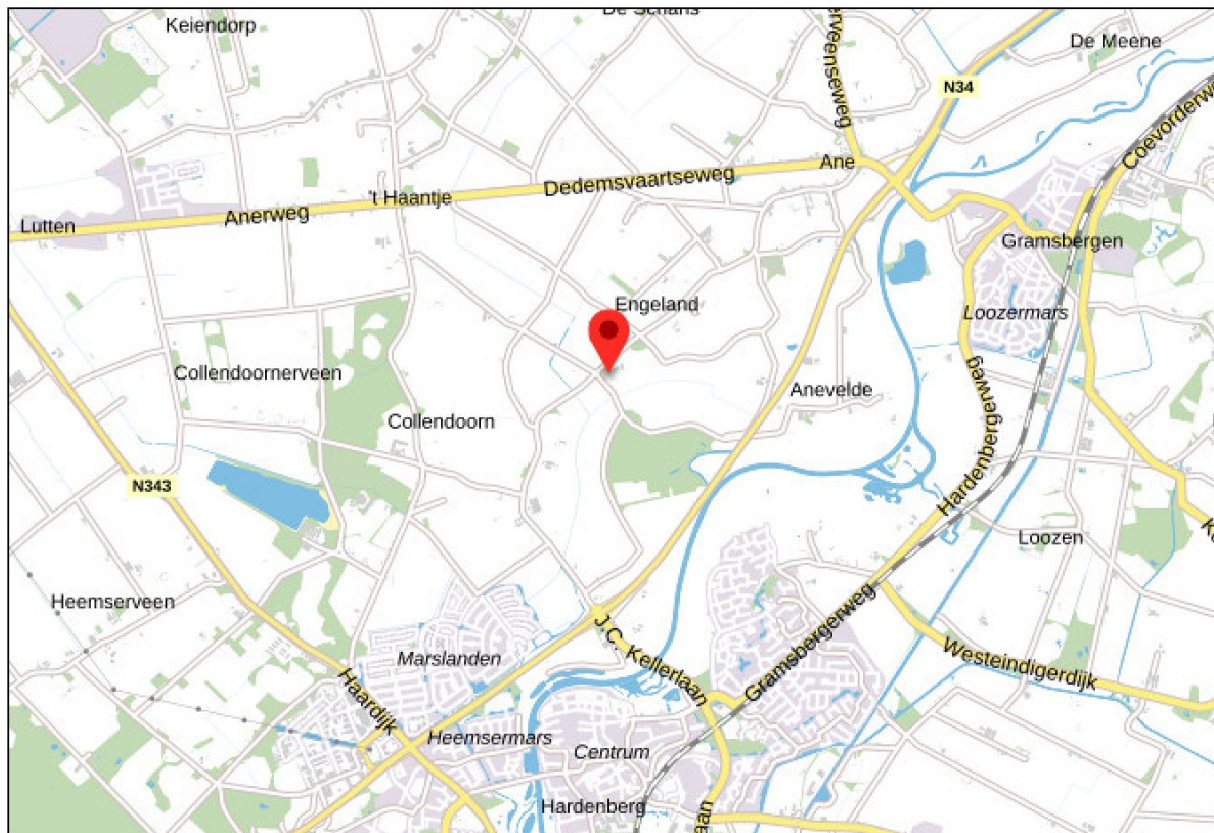
Op de locatie Engeland 6 te Ane is het bedrijf van de initiatiefnemers gelegen, genaamd Erve 't Hacht. Erve 't Hacht is een multifunctioneel bedrijf. Op het erf worden agrarische activiteiten uitgevoerd, in de vorm van veehouderij en bijbehorende ruwvoerteelt(grond)werkzaamheden. Daarnaast vinden er ook niet-agrarische nevenactiviteiten plaats, in de vorm van onder andere een atelier, winkel, vergaderlocatie, Bed & Breakfast en boerderijkamers.

Erve 't Hacht is een écht familiebedrijf. Het familiebedrijf is sinds 2012 gevestigd op de Engeland 6. Daarvoor hadden de initiatiefnemers een bedrijf op de locatie Kuilenweg 2 te Bruchterveld. Vanwege uitbreiding van Broeklanden-Zuid van de gemeente Hardenberg is het bedrijf vanaf de Kuilenweg verplaatst naar Engeland 6 te Ane. De initiatiefnemers hebben toen de keuze gemaakt om aan het agrarisch bedrijf in Ane ook een multifunctionele tak toe te voegen, om zo ook andere toekomstplannen de ruimte te kunnen geven. Dankzij intens overleg met alle betrokken partijen is er een mooi bedrijf neergezet, in een prachtig gebied nabij het Englandsche Bos.

Op dit moment is op het erf één bedrijfswoning toegestaan. Vanwege toenemende werkdruk en vanwege het werken met levende have, is een tweede bedrijfswoning noodzakelijk. Daarnaast willen de initiatiefnemers meer verblijfsrecreatie realiseren. Door het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'afwijken van het bestemmingsplan' kan de gemeente meewerken aan deze omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied (Engeland 6) is gelegen op circa 1.500 meter ten noorden van Hardenberg. In de onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor Erve 't Hacht is in 2011 een bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is bekend onder de naam 'Bestemmingsplan Buitengebied Gramsbergen, Engeland 6 Ane'. Volgens dit plan heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Essen- en hoevenlandschap'. De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor:

- grondgebonden agrarische bedrijvigheid, uitgezonderd glastuinbouw;
- niet-agrarische nevenactiviteiten uitsluitend binnen gebouwen tot een oppervlakte van 300 m², in de vorm van:
 - detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten,
 - eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen,
 - atelier, museum en galerie;
 - bed & breakfast en boerderijkamers;
 - therapieruimte;
 - kantoor;
- een kleinschalig kampeerterrein van maximaal 15 kampeermiddelen met de daarbij behorende voorzieningen;
 - de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire ruimten, mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de bestaande gebouwen;

In afbeelding 2 is de verbeelding van het geldende bestemmingsplan en het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2: Verbeelding plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 en 3 de huidige en beoogde situatie nader beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor het initiatief. In hoofdstuk 4 worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief behandeld.

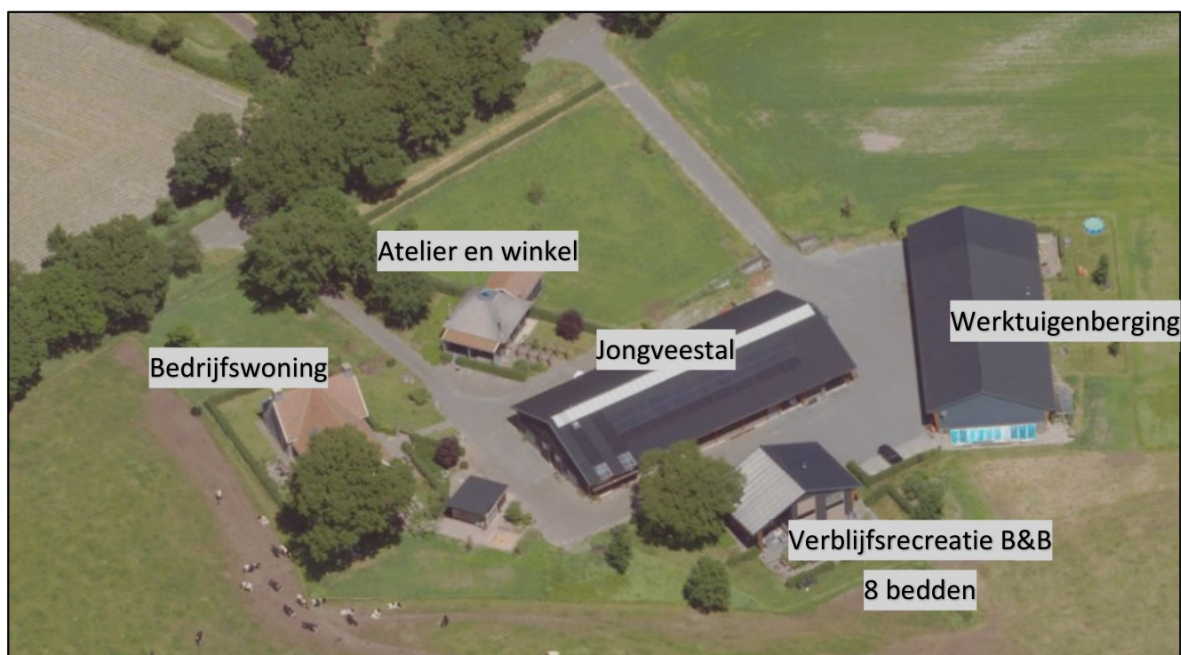
2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in een open agrarisch gebied dat ten noorden van Hardenberg ligt. In de directe omgeving van Engeland 6 liggen voornamelijk woningen met een woonbestemming. Er zijn enkele agrarische bestemmingen in de omgeving. De dichtstbijgelegen agrarische bestemming ligt op circa 148 meter tot het bouwvlak van de Engeland 6. Dit betreft het bedrijf op de locatie Keizersteeg 2 te Ane. Het is niet duidelijk of op deze locatie nog agrarische activiteiten plaatsvinden. Het volgende agrarische bedrijf ligt op circa 290 meter tot het bouwvlak van de Engeland 6. Dit betreft het bedrijf op de locatie Keizersteeg 6 te Ane.

Binnen het plangebied is een multifunctioneel bedrijf aanwezig. Op het erf worden voornamelijk agrarische activiteiten uitgevoerd, in de vorm van veehouderij en bijbehorende ruwvoerteelt(grond)werkzaamheden. Daarnaast vinden er ook recreatieve activiteiten plaats, in de vorm van onder andere een atelier, winkel, vergaderlocatie en bed & breakfast. Het plangebied wordt ontsloten op de Engeland.

Op het perceel zijn meerdere bedrijfsgebouwen aanwezig. De jongveeststal is centraal op het erf gelegen. Ten oosten van de jongveeststal staat de werktuigenberging. Verder liggen de (eerste) bedrijfswoning, het atelier en de bed & breakfast rondom de jongveeststal. Tussen de gebouwen ligt erfverharding, erfbeplanting, staan bomen en is de tuin. De huidige situatie is weergegeven als afbeelding 3.



Afbeelding 3: Luchtfoto huidige situatie plangebied

2.2 Beoogde situatie

Het initiatief omvat de legalisatie van een tweede bedrijfswoning in de werktuigenberging en het uitbreiden van de recreatieve activiteiten. Initiatiefnemers willen 12 extra bedden ten behoeve van de recreatieve activiteiten realiseren. Hieronder wordt dat toegelicht. Door het plan wijzigen de milieuvergunde dieraantallen niet.

Aan de noordzijde van de werktuigenberging hebben de initiatiefnemers zonder toestemming een woning in de werktuigenberging gerealiseerd. Deze woning is niet toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan. Daarom willen initiatiefnemers deze woning aanvragen als tweede bedrijfswoning. Onlangs heeft handhaving deze woning geïnspecteerd en gecontroleerd op brandveiligheid. Door middel van een aantal aanpassingen (zoals het ophangen van rookmelders), is de woning voldoende veilig om te bewonen. Deze aanpassingen zijn opgenomen op de bouwtekening en worden door initiatiefnemers uitgevoerd.

Het uitbreiden van de recreatieve activiteiten bestaat uit het realiseren van extra boerderijkamers. De boerderijkamers worden in pandig in de bestaande werktuigenberging gebouwd en in de uitbreiding van de werktuigenberging. Daarvoor wordt de bestaande werktuigenberging met 1 spantvak uitgebreid. In totaal komen er 8 extra bedden in de werktuigenberging. De beoogde situatie is ook duidelijk weergegeven in bijgevoegd ruimtelijk kwaliteitsplan.

In 2015/2016 is door de gemeente de toezegging gedaan dat in de toekomst een uitbreiding van de verblijfsrecreatie mogelijk is met 12 bedden. De familie is nu voornemens daar gebruik van te maken. Het plan voor de extra 12 bedden bestaat uit het toevoegen van twee 4-persoonsaccommodaties (boerderijkamers, totaal 8 bedden) in de werktuigenberging (zoals hierboven omschreven). De overige 4 bedden zijn inmiddels gerealiseerd in de bestaande kalverstal en zijn verdeeld over 2 kamers. In de beoogde situatie is in totaal 500 m² aan oppervlakte voor niet-agrarische nevenactiviteiten (recreatie). Dit betreft in totaal 20 bedden.

2.2.1 Procedure

Om de plannen van initiatiefnemers te realiseren, moet er een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor:

- Het afwijken van het bestemmingsplan voor de tweede bedrijfswoning;
- Het afwijken van het bestemmingsplan voor het overschrijden van de toegestane 300 m² ten behoeve van niet-agrarische nevenactiviteiten. Op dit moment wordt een oppervlakte van 300 m² gebruikt ten behoeve van niet-agrarische nevenactiviteiten. In de beoogde situatie is dat 500 m²;
- De bouw van de uitbreiding van de werktuigenberging voor het realiseren van de twee boerderijkamers.

Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning.

3. 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.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen

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

Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

Afwegingsprincipes

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

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

Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de tweede bedrijfswoning en de uitbreiding van de recreatieve activiteiten een logische vervolgfunctie is voor het plangebied. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit

van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze omgevingsvergunning opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de toenmalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (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. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

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

Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

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 1 (bedrijfs)woning, een relatief kleine uitbreiding van de werktuigenberging en het realiseren van extra bedden in bestaande gebouwen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel

Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 26 september 2018 en 1 december 2019 is de Omgevingsverordening 2017 gewijzigd en zijn de aanpassingen in de Omgevingsverordening Actualisatie 2017/2018 en 2018/2019 doorgevoerd. De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening bevatten de 'Kwaliteitsimpuls Agro en Food' die er van uit gaat dat agrarische ondernemers zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande en voormalige agrarische bouwpercelen. Gelet op de impact van agrarische bedrijfsvoering op de omgeving, wordt er uitgegaan van het principe dat ondernemers ruimte voor ontwikkeling moeten verdienen door te investeren in aanvullende kwaliteitsvoorwaarden op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit.

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

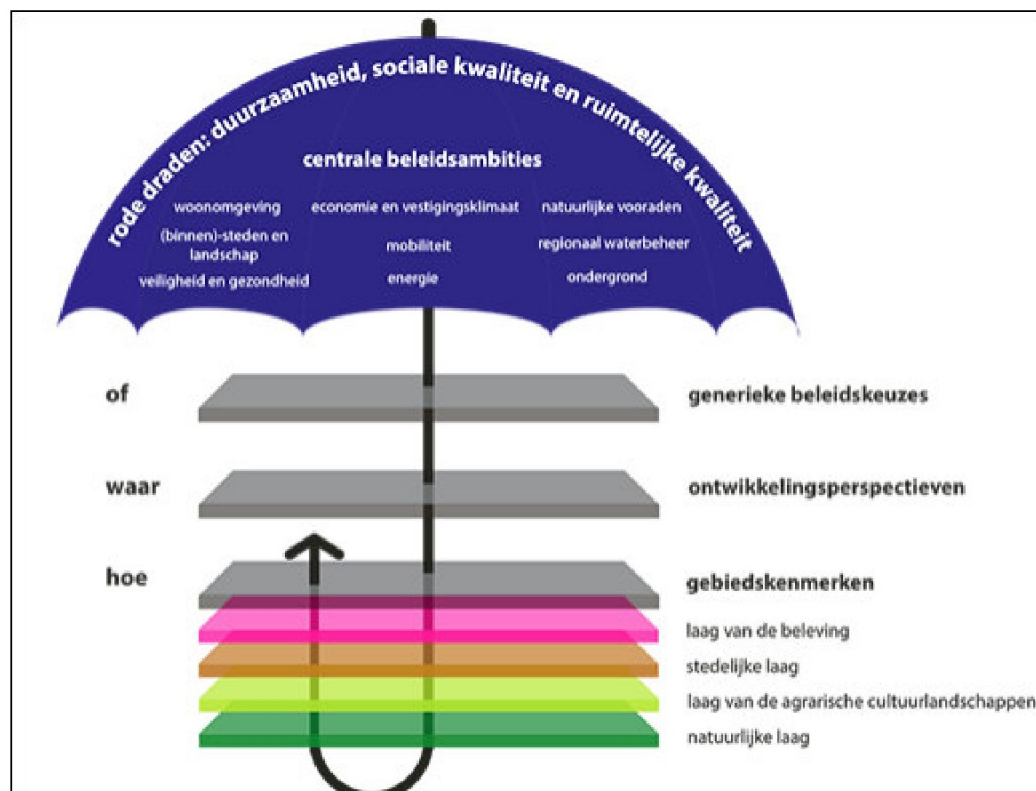
Waar - ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

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. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

Of – generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag ‘of’ er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan ‘waar’ wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het plangebied ligt in het gebied waarvoor de ontwikkelingsperspectieven ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’ en ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ gelden. Zie hiervoor afbeelding 5.



Afbeelding 5: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap

Het plangebied ligt voor een klein deel in het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap'. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor – en waar mogelijk in dialoog met – omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staan in beide ontwikkelingsperspectieven 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 ontwikkeling van het plangebied past binnen de ontwikkelingsperspectieven. De agrarische bedrijvigheid in de omgeving wordt niet belemmerd en staat verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw niet in de weg. De huidige landschapsstructuur van de opstreckende verkaveling, (grote) open ruimtes en de vergezichten blijft behouden. Het bestaande stelsel van wegen en bebouwingslinten blijft gezichtsbepalend en fungeert als plaats waar ontwikkelingen plaatsvinden. De inrichting van het erf sluit aan bij het ruimtelijk kwaliteitsplan waarbij rekening is gehouden met het landschapstype.

Hoe – Gebiedskenmerken

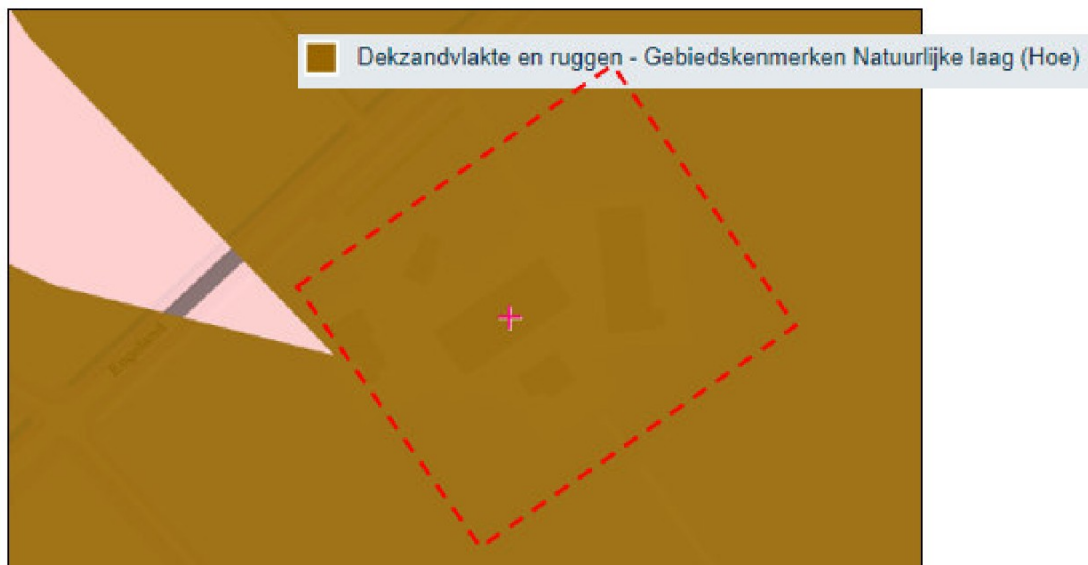
In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. Hierin is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid. Wanneer in het beleid normerende en/of richtinggevende uitspraken worden gedaan, voorziet het ruimtelijke plan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een regeling volgens deze normerende en/of

richtinggevende uitspraken. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

1. De natuurlijke laag

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.



Afbeelding 6: Uitsnede plangebied in Natuurlijke laag (hoe) (bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Dekzandvlakte en ruggen

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

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf. 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 (strekkings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing aan de 'Natuurlijke laag'

Het plangebied is ingericht als multifunctioneel erf met agrarische en recreatieve activiteiten. 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. 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 agrarische cultuurlandschap'

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' voor het overgrote deel aangeduid met het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'. Zie afbeelding 7.



Afbeelding 7: Uitsnede plangebied in Laag van het agrarisch cultuurlandschap (hoe) (bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Oude hoevenlandschap

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De tweede bedrijfswoning in de werktuigenberging en de uitbreiding van de werktuigenberging voor de boerderijkamers worden landschappelijk ingepast. Hierdoor worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap van dit landschapstype versterkt. Dit gebeurt door het erf in te richten met nieuwe, gebiedseigen beplanting en het realiseren van een gebiedseigen bouwmaterialen. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap".

3. Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele

verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met de gebiedstypen 'Verspreide bebouwing' en 'Informeel en trage netwerk'. Zie afbeelding 8.



Afbeelding 8: Uitsnede plangebied in Stedelijke laag (hoe) (bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Informeel en trage netwerk

Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en de natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied,

ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de richtinggevende uitspraken staat dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden dicht bij de stad of dorp, dan dragen deze bij aan het behoud van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden worden benut.

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Het initiatief bestaat uit het legaliseren van een tweede bedrijfswoning in de werktuigenberging en het uitbreiden van de recreatieve activiteiten. Het erf wordt hierdoor niet getransformeerd. Er wordt enkel nieuw gebouwd (1 spantvak) achter de bestaande werktuigenberging. Een goede erfinrichting zorgt voor een koppeling met het landschap. Geconcludeerd wordt dat de voorgenen ontwikkeling in overeenstemming is met de "Stedelijke laag".

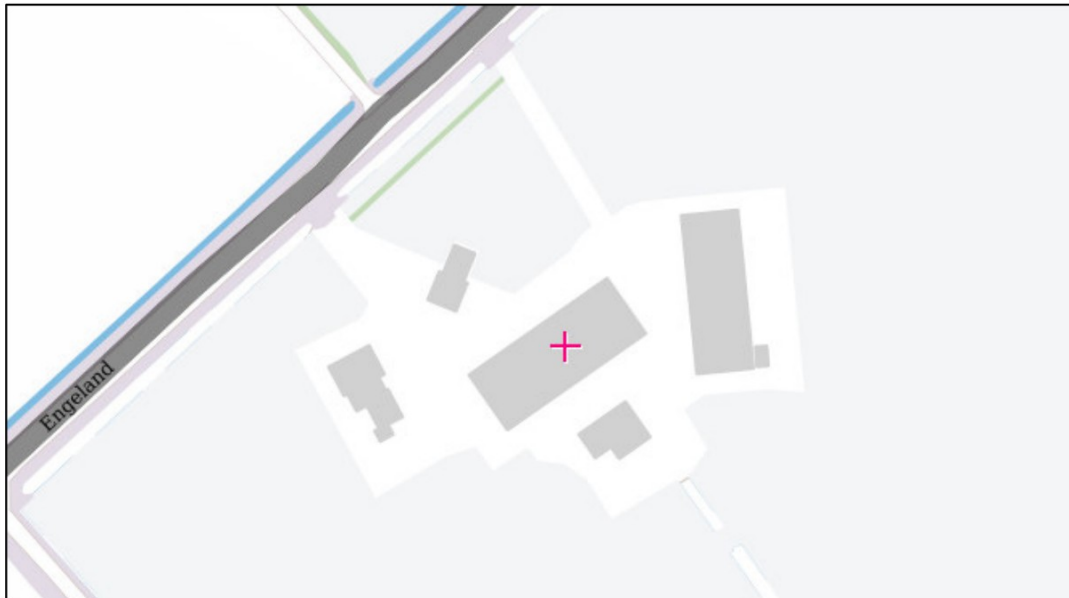
4. De laag van de beleving

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.

Onderhavige locatie heeft volgens de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' geen aanduiding. De locatie is gelegen langs de 'Historische infrastructuur'. Zie afbeelding 9.



Afbeelding 9: Uitsnede plangebied in Laag van de beleving (hoe) (bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

Het initiatief bestaat uit het legaliseren van de tweede bedrijfswoning en het uitbreiden van de recreatieve activiteiten. Het erf wordt hierdoor niet grootschalig getransformeerd. Een goede erfinrichting zorgt voor een koppeling met het landschap. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de "Laag van de beleving".

3.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Alle ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied hebben onmiskenbaar een uitwerking op de uitstraling en verschijningsvorm van het gemeentelijke buitengebied. Ontwikkelingen (en daarmee economische activiteiten) zijn nodig om voor de komende decennia een toekomstbestendig landelijk gebied te kunnen houden. De kwaliteit van het landelijk gebied dient ook hoog te worden gehouden, zodat het een aantrekkelijke omgeving blijft om te wonen en te recreëren.

Om dit te waarborgen, heeft de provincie Overijssel de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in leven geroepen. De insteek van dit provinciale beleid is dat elke nieuwe ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken. Dit is de zogenoemde basisinspanning. Voor grootschalige ontwikkelingen van bestaande functies in het buitengebied en voor nieuwvestiging van functies vraagt de provincie een aanvullende kwaliteitsprestatie. Onder

nieuwvestiging valt alles wat niet als bestaande functie kan worden aangemerkt. Wat er precies onder grootschalige uitbreiding wordt verstaan wordt grotendeels aan de gemeenten overgelaten.

Hardenberg

De gemeente Hardenberg kiest voor de volgende benadering: Van een nieuwe ontwikkeling is sprake als deze niet bij recht mogelijk is volgens het bestemmingsplan. In al deze gevallen is een planologische procedure noodzakelijk. Voor al deze ruimtelijke ontwikkelingen geldt de basisinspanning. Zo moet worden aangetoond hoe de ontwikkeling een versterking van de ruimtelijke kwaliteit beoogt. Als sprake is van nieuwvestiging, grootschalige uitbreiding of een functiewijziging met ruimtelijke impact is bovendien de kwaliteitsimpuls van toepassing.

De gemeente verstaat hieronder alle ruimtelijke ontwikkelingen die primair uit het oogpunt van ontwikkelingsruimte worden geïnitieerd zoals:

- uitbreiding van agrarisch bouwperceel (groter dan 1,5 ha.);
- uitbreiding van niet-agrarisch bedrijf;
- uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatie;
- mestvergisting;
- nieuwvestiging van agrarisch bedrijf;
- nieuwvestiging van woningen in landelijk gebied;
- nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid;
- nieuwvestiging van verblijfsrecreatie.

Voor al deze ontwikkelingen geldt dus dat zij, naast een basisinspanning ook een aanvullende kwaliteitsprestatie moeten leveren.

De basisinspanning die met een nieuwe ontwikkeling gepaard gaat, bestaat uit het versterken van de ruimtelijke kwaliteit binnen hetzelfde plangebied, bijvoorbeeld het eigen erf. Wat deze basisinspanning kan zijn, is in elke situatie weer maatwerk en hangt af van de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten ter plekke.

Een aanvullende kwaliteitsprestatie bestaat uit een substantiële investering in de kwaliteit van de directe omgeving. Deze investering kan heel verschillend zijn: bijvoorbeeld de versterking van het recreatief netwerk door de aanleg van een wandelpad, de aanleg van nieuwe landschapselementen of een bijdrage aan een natuurspeelplaats. Maatwerk is wat dat betreft de standaard. Voor de gemeente telt het uiteindelijke resultaat. Daarmee staat het sturen op de ruimtelijke kwaliteit voorop.

Het initiatief bestaat uit het uitbreiden van de bestaande verblijfsrecreatie en het legaliseren van de bestaande tweede bedrijfswoning. De beoogde ontwikkelingen worden landschappelijk ingepast. Dit blijkt ook uit bijgevoegd ruimtelijk kwaliteitsplan.

Toetsing aan provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkelingen op het plangebied passen binnen het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. Door het ruimtelijk kwaliteitsplan uit te voeren blijft het erf landschappelijk goed ingepast en sluit het aan bij de verschillende lagen uit de Omgevingsvisie van provincie Overijssel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Landstad Hardenberg

Algemeen

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

- De gemeente en samenleving zijn verbonden. De Hardenbergers hebben altijd de blik naar buiten. Ze zien voortdurend kansen. Door een goede samenwerking tussen inwoners, overheid en bedrijfsleven benutten we de kansen die zich voordoen. De gemeente speelt in op toekomstige veranderingen, veert mee, verbindt en investeert waar nodig.
- De kernen zijn onderling sterk verbonden. Platteland en stad raken steeds meer verweven. De gemeente combineert de kracht van het platteland met een compleet stedelijk voorzieningenniveau. Voor een grensgemeente is dat een unieke prestatie.
- De gemeente zoekt de regionale verbinding. Hardenberg is onderdeel van de regio Zwolle. Daarnaast zijn er sterke verbindingen met Twente en Drenthe.

Ambitie

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

De gemeente Hardenberg staat niet op zichzelf. Sociale, maatschappelijke en economische relaties zijn steeds (boven)regionaler. Hardenberg wordt steeds afhankelijker van de omliggende regio's. Omgekeerd geldt hetzelfde. De gemeente speelt daarop in. Per opgave kiest de gemeente het juiste schaalniveau voor de aanpak en samenwerking. De gemeente gaat 'spelen met schalen'. De

gemeente staat voor een nieuwe schaa sprong. Om deze schaa sprong te kunnen maken zijn vier uitgangspunten opgesteld.

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

Thema's

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

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

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

Hardenberg in Balans

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

1. De gemeente houdt het landelijk gebied vitaal;
2. De gemeente behoud en versterkt natuur en landschap, economie en samenleving;
3. De gemeente maakt ruimte voor klimaatadaptatie en de energietransitie met aandacht voor de kwaliteit, het gebruik en de waarden in het landelijk gebied;
4. De gemeente benaderd ontwikkelopgaven en vraagstukken gebiedsgericht;
5. De gemeente stimuleert nieuwe samenwerkingsvormen en strategische partnerschappen tussen ondernemers, onderzoek, onderwijs en overheden;
6. De gemeente zorgt voor passend hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie 'Landstad Hardenberg'

Deze ontwikkeling draagt bij aan de algemene ambitie van de gemeente om kwaliteit toe te voegen. Door het erf uit te breiden met een tweede bedrijfswoning in een bestaand gebouw en met extra recreatie, wordt hieraan bijgedragen. Onderhavig bedrijf is een toekomstgericht multifunctioneel bedrijf in een landbouwgebied, waar zowel agrarische als recreatieve activiteiten plaatsvinden. Toerisme is een zeer wezenlijke sector voor de gemeente. Ten aanzien van het thema 'Hardenberg in Balans' geldt dat het initiatief bijdraagt aan het vitaal houden van het landelijk gebied en de

versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Samenvattend wordt gesteld dat het initiatief past binnen de omgevingsvisie 'Landstad Hardenberg'.

3.3.2 Visienota Buitengebied Hardenberg

De gemeente Hardenberg heeft de hoofdlijnen van het nieuwe ruimtelijke beleid voor het totale buitengebied van de gemeente Hardenberg geformuleerd in de 'Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg'. De nota richt zich vooral op de realisatie van ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied. De ruimtelijke visie zoals vastgelegd in de visienota heeft de basis gevormd voor de bestemmingsplannen “Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid” en “Buitengebied Hardenberg”.

De hoofddoelen van het ruimtelijk beleid zoals verwoord in de 'Visienota Buitengebied' zijn:

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

Thema wonen

Het initiatief voorziet onder andere in het legaliseren van de tweede bedrijfswoning in de werktuigenberging. Voor wat betreft de functie 'Wonen' heeft de gemeente haar gemeentelijke beleid verwoord in een aantal uitgangspunten/doelstellingen, te weten:

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

Thema recreatie en toerisme

Het initiatief voorziet daarnaast ook in het uitbreiden van de recreatieve activiteiten. Voor wat betreft de functie 'Recreatie en toerisme' heeft de gemeente haar gemeentelijke beleid verwoord in een aantal uitgangspunten/doelstellingen, te weten:

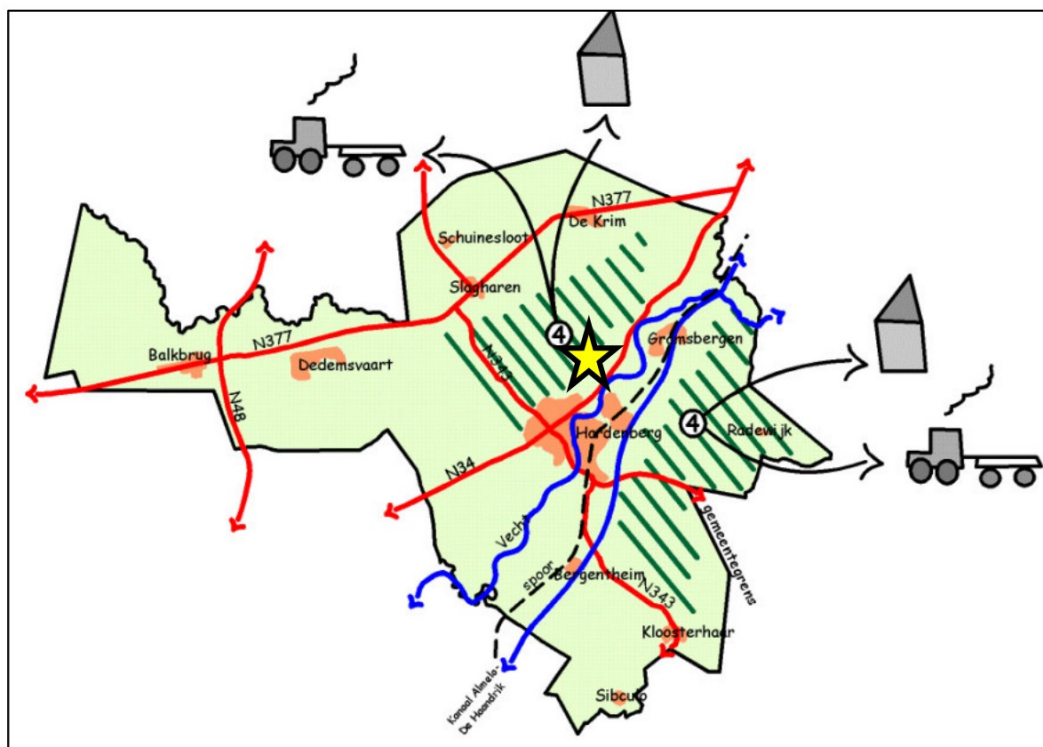
1. Het benutten van de kwaliteiten rust, ruimte en natuur;
2. Een evenwichtig aanbod in dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen;

3. De instandhouding en, waar mogelijk, verbetering van de kwaliteit van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen (campings en bungalowparken);
4. Een verbreding van het aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen;
5. Het faciliteren van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen in het gebied Rheeze-Diffelen; een uitbreiding van het aantal campings in dit gebied is niet gewenst;
6. Het bieden van ruime mogelijkheden voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen voor kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, met uitzondering van de landbouwontwikkelingsgebieden;
7. Een verbetering van het aanbod en de kwaliteit van de dagrecreatieve voorzieningen, waaronder met name slechtweervoorzieningen;
8. De instandhouding en, waar mogelijk, verbetering van de recreatieve routing (varen, paardrijden, fietsen, wandelen) in de gemeente. Het bieden van ruime mogelijkheden voor dagrecreatief medegebruik van landbouwgronden;
9. Het koppelen van kleinschalig kamperen aan het agrarisch bedrijf.

Recreatie en toerisme wordt gezien als een visitekaartje voor de gemeente. De afwisseling en de toegankelijkheid van het landschap en het aanbod van attracties lenen zich uitstekend voor dagtochten, uitjes en langdurig verblijf. Alleen al in economisch opzicht biedt deze branche kansen voor de toekomst. Ten aanzien van de verblijfsrecreatie wordt uitgegaan van de instandhouding en, waar mogelijk, verbetering van de kwaliteit van de bestaande voorzieningen.

Deelgebied 4. Collendoorn, Gramsbergen-Zuid, Radewijk

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Collendoorn, Gramsbergen-Zuid, Radewijk'. Voor dit gebied geldt als landschapstype; Essen- en kampenlandschap en heideontginning (omgeving Bruchterveld). De ontwikkelingsrichting voor dit gebied betreft 'gemengd gebied'. Verschillende functies zoals wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven) kunnen zich hier vestigen. In afbeelding 10 is de ligging van het plangebied in het desbetreffende deelgebied globaal weergegeven met een gele ster.



Afbeelding 10: Ligging van het plangebied volgens Visienota Buitengebied (bron: Gemeente Hardenberg)

Toetsing van het initiatief aan de 'Visienota Buitengebied Hardenberg'

De in deze omgevingsvergunning besloten ontwikkeling betreft het legaliseren van de tweede bedrijfswoning en het uitbreiden van de recreatieve activiteiten. De ontwikkeling ligt in het deelgebied Collendoorn, Gramsbergen-Zuid en Radewijk, een gebied dat is aangemerkt als gemengd gebied. In gemengde gebieden wordt ruimte geboden aan meer functies (waaronder wonen), naast agrarische functies. Het initiatief sluit hierop aan en vormt geen extra belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Daarnaast sluit het plan aan bij de thema's 'wonen' en 'recreatie en toerisme'. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Visienota Buitengebied.

3.3.3 LIK (Landschap Identiteit Kaarten)

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 'Essen- en hoevenlandschap'.

De gemeente Hardenberg wil regie voeren op de ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip, dat deels subjectief van aard is. In de Visienota Buitengebied is dit gedefinieerd als "eigen identiteit". De identiteit van het gebied komt voort uit de ontstaansgeschiedenis en de daarmee samenhangende landschapstypen. In de LIK is

daarom een onderscheid gemaakt tussen de verschillende landschapstypen die in het gebied voorkomen. Vervolgens is voor het gebied een schema opgesteld, waarin een overzicht is opgenomen van de aanwezige waardevolle en storende kenmerken. Ook zijn de kansen of juist bedreigingen voor deze kenmerken omschreven. De schema's ten aanzien van de landschapstypen zijn opgenomen in de volledige LIK.

Ontwikkelingsvisie Noordelijke stadsrandzone Hardenberg

Na het opstellen van de LIK's is een visie (wensbeeld) op de toekomstige ontwikkelingen gegeven. Hierbij is rekening gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten uit de LIK's en het geldende beleid van rijk, provincie, waterschap en het gemeentelijke beleid.

De ontwikkelingsvisie voor het 'Essen- en hoevenlandschap' binnen deelgebied 'Noordelijke stadsrandzone Hardenberg' is als volgt gedefinieerd:

Kernwoorden: Diverse functies: wonen, (verbrede) landbouw.

- Faciliteren van bestaande functies;
- Ontwikkeling agrarisch grondgebruik: verbreding (kamperen bij de boer), bij bedrijfsbeëindiging mogelijkheden hergebruik VAB voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid;
- Dagrecreatief medegebruik van landbouwgronden.

Toetsing van het initiatief aan de LIK (Landschap Identiteit Kaarten)

Voor onderhavige locatie geldt dat er sprake is van een landschappelijke inpassing conform de daar voorkomende gebiedskenmerken. Bij het opstellen van het ruimtelijke kwaliteitsplan is rekening gehouden met de uitgangspunten van het LIK. Daarnaast is er geen sprake van aantasting van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies. Het initiatief is in overeenstemming met de LIK. In het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt uitgebreider ingegaan op de LIK.

3.3.4 Bestemmingsplan

Voor het plangebied is in 2011 een bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is bekend onder de naam 'Bestemmingsplan Buitengebied Gramsbergen, Engeland 6 Ane'. Volgens dit plan heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Essen- en hoevenlandschap'. De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor:

- grondgebonden agrarische bedrijvigheid, uitgezonderd glastuinbouw;
- niet-agrarische nevenactiviteiten uitsluitend binnen gebouwen tot een oppervlakte van 300 m², in de vorm van:
 - detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten,
 - eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen,
 - atelier, museum en galerie;
 - bed & breakfast en boerderijkamers;
 - therapieruimte;
 - kantoor;

- een kleinschalig kampeerterrein van maximaal 15 kampeermiddelen met de daarbij behorende voorzieningen;
 - de daarbijbehorende voorzieningen, zoals sanitaire ruimten, mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de bestaande gebouwen;

Onderhavig plan is in strijd met het bestemmingsplan. Zowel het uitbreiden van de recreatieve activiteiten tot 500 m² als de tweede bedrijfswoning passen niet binnen het huidige bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een tweede bedrijfswoning. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' dat in 2014 is vastgesteld, maar waarin de locatie Engeland 6 niet is opgenomen, is wel een afwijkingsbevoegdheid voor een tweede bedrijfswoning opgenomen. Hieronder lichten wij die bevoegdheid en bijbehorende voorwaarden toe.

Afwijkingsbevoegdheid bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg'

Tweede bedrijfswoning

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' (vastgesteld 2014-12-02) staat onder 'Artikel 6 Agrarisch met waarden - Essen- en hoevenlandschap' het volgende over een tweede bedrijfswoning:

6.3.2 Tweede bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder b, voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;*
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;*
- c. de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg op geen van de gevels de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijdt;*
- d. de bedrijfswoning vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;*
- e. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan;*
- f. het bepaalde in artikel 6.2.3 in acht wordt genomen (bouwregels)*
- g. dit niet leidt tot meer dan twee (bedrijfs- of plattelands) woningen.*

Hieronder worden de voorwaarden voor een tweede bedrijfswoning en de situatie bij initiatiefnemers toegelicht.

Ad a.

Initiatiefnemers werken met levende have. De rundveestal staat centraal op het erf. Volgens de melding Wet milieubeheer uit 2011 mogen er op het bedrijf 95 stuks vrouwelijk jongvee worden gehouden. Door het werken met levende have zijn de tijdstippen van de werkzaamheden binnen het bedrijf vooraf niet te bepalen. Het vee wordt dagelijks gevoerd. Daarnaast wordt de gezondheid van

de dieren continu in de gaten gehouden. Permanent toezicht is bij het houden van levende have noodzakelijk.

Naast het houden van dieren worden er ook ruwvoerteelt(grond)werkzaamheden uitgevoerd. Voor het onderhouden en verbouwen van de landbouwgronden, welke seizoensgebonden zijn, is het ook zeer wenselijk om op het erf te wonen, zodat controle van de gewassen dagelijks kan plaatsvinden.

De agrarische activiteiten is voor één persoon meer dan een fulltimebaan. Indien één van de ondernemers afwezig is, moet dit door de andere aanwezige ondernemers overgenomen worden.

Naast het werken met levende have en de grondwerkzaamheden, vraagt ook de recreatieve tak om permanent toezicht. De bed & breakfast is jaarrond 7 dagen in de week open. Dit betekent dat er altijd gasten op het bedrijf zijn, waardoor ze van 's morgens vroeg tot 's avonds laat de aandacht vragen van minimaal één persoon. Ook dat is meer dan een fulltime functie.

Het combineren van de agrarische werkzaamheden met de recreatieve werkzaamheden op het totale bedrijf is te veelomvattend. De onregelmatige werktijden van het veehouderijbedrijf en daarnaast ook de (onregelmatige) werkzaamheden van de recreatieve activiteiten maken de tweede bedrijfswoning noodzakelijk.

Ad b.

De dichtstbijgelegen locatie met een agrarische bestemming is gelegen op circa 148 meter afstand. Dit betreft het bedrijf op de locatie Keizersteeg 2 te Ane. De afstand is gemeten tussen de grenzen van de bouwvlakken van beide locaties. Het is niet duidelijk of op de locatie Keizersteeg 2 nog agrarische activiteiten plaatsvinden. Door deze ruime afstand is er geen sprake van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden/bestemmingen.

Ad c.

De tweede bedrijfswoning is gerealiseerd in de bestaande werktuigberging. Het bedrijf is gelegen aan een 60-km weg die voornamelijk gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit op de Engeland is laag. Er wordt geen hinder van wegverkeerlawaaï verwacht. De weg is gelegen in het buitengebied. De tweede bedrijfswoning ligt op ruim 65 meter van de weg. Er ligt geen spoorweg in de directe omgeving. De verwachting is dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Ad d.

In de directe omgeving van Engeland 6 liggen voornamelijk woningen met een woonbestemming. Er zijn enkele agrarische bestemmingen in de omgeving. De dichtstbijgelegen agrarisch bestemming ligt op circa 190 meter tot de gevel van de tweede bedrijfswoning. Dit betreft het bedrijf op de locatie Keizersteeg 2 te Ane. Het volgende agrarische bedrijf ligt op circa 330 meter tot de gevel van de tweede bedrijfswoning. Dit betreft het bedrijf op de locatie Keizersteeg 6 te Ane. Qua geurbeleid en

bijbehorende vaste afstandsnormen, maar ook qua beleid voor fijnstof worden geen belemmeringen verwacht voor de tweede bedrijfswoning. Het woon- en leefklimaat van de tweede bedrijfswoning is daarmee gegarandeerd.

Ad e.

De landschapsontwerpers van Odin hebben een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is bijgevoegd als losse bijlage.

Ad f.

De bouwregels voor de tweede bedrijfswoning worden nageleefd. Dit gaat zowel om de bouwregels zoals ze zijn opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied (artikel 6.2.3) als in het bestemmingsplan voor de Engeland 6 te Ane (artikel 3.2.3).

Ad g.

De wijziging leidt ertoe dat er maximaal twee bedrijfswoningen op het bouwvlak aanwezig zijn.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het in deze omgevingsvergunning besloten initiatief in lijn is met het gemeentelijk beleid, zoals vervat in de afwijkingsbevoegdheden volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg'.

3.3.5 Welstandsnota Buitengebied

De gemeente Hardenberg heeft op 3 december 2013 de Welstandsnota voor het buitengebied opgesteld. In aansluiting op de welstandsnota voor de kernen is er in deze nota voor het buitengebied eveneens gekozen voor verschillende niveaus van welstand.

De locatie is gelegen binnen het essen- en hoevenlandschap in een gebied met welstandsniveau 1.

Voor dit gebied gelden de volgende criteria:

- Sturen op behoud en versterking van de agrarische architectuur (voor-achterhuis principe) met bijbehorende detaillering en materiaalgebruik zoals beschreven in de waardering.
- Sturen op alle gevels, vanwege alzijdige ligging.

Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Buitengebied

Voor onderhavig plan is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Het planvoornemen voldoet aan de welstandsnota.

Toetsing aan gemeentelijk beleid

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

4. Milieu- en omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

Situatie plangebied

Onderhavig plan voorziet in het legaliseren van een tweede bedrijfswoning en het uitbreiden van de recreatieve activiteiten. Op de locatie wordt een geluidsgevoelig object toegevoegd. Hierna wordt achtereenvolgens op de aspecten wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai ingegaan.

Wegverkeerslawaaï

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.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Engeland. In dit geval betreft het echter een smalle weg, die met name gebruikt wordt door bestemmingsverkeer. Daarnaast ligt de woning op een relatief grote afstand van deze weg (circa 65 meter). Er kan redelijkerwijs worden verwacht dat er aan de voorkeurswaarde zal worden voldaan. Daarom wordt gesteld dat ter plaatse van deze locatie sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

Railverkeerslawaaï en industrielawaai

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een gezoneerd bedrijventerrein of van een spoorlijn. Hierdoor is dit aspect niet relevant. Het onderdeel industrielawaai vormt daarom geen belemmering.

Conclusie

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

4.2 Bodemkwaliteit

Algemeen

Bij een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure 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. Voor onderhavige locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Situatie plangebied

Kruse Groep heeft op deze locatie in november 2021 een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage.

Bij dit bodemonderzoek is uitgegaan van een nieuwbouwlocatie van de tweede bedrijfswoning. Dit plan is uiteindelijk niet doorgegaan. In de beoogde situatie is er sprake van een tweede bedrijfswoning in de bestaande werktuigberging. In overleg met de gemeente is afgestemd dat een nieuw bodemonderzoek niet nodig is. In het betreffende bodemonderzoek is de bodem nabij de woning en op de plek van de uitbreiding van de werktuigenberging (ten behoeve van de nieuwe boerderijkamers) onderzocht. Op basis van de resultaten wordt het volgende geconcludeerd:

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 8 boringen verricht, waarvan er 4 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand. In de ondergrond zijn, ter plekke van boring 31, roesthoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld en in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater in de peilbuis is aangetroffen op 1.62 m-mv.

Resultaten analyses

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

Noordelijk en zuidelijk terreindeel

- de bovengrond (BG I en BG II) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 31) is licht verontreinigd met barium.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen aangezien er een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater (PB 31) is een lichte verontreiniging aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. In de bovengrond en ondergrond (BG I, BG II en OG) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien het gemeten gehalte de tussenwaarde niet overschrijdt, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen bezwaar tegen de in deze omgevingsvergunning besloten ontwikkelingen.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

Situatie plangebied

Externe werking van het plan op de omgeving

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Interne werking van de omgeving op het plan

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", die zijn gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. Voor het plangebied geldt een achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO₂) van 9,109 µg/m³. Dit is ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³ voor NO₂ op basis van de Wet milieubeheer. De

achtergrondconcentratie fijnstof (PM₁₀) voor het plangebied is 14,22 µg/m³. Dit is tevens ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³ op basis van de Wet milieubeheer bijlage 2, voorschrift 4.1. Tenslotte is de achtergrondconcentratie fijnstof (PM_{2,5}) voor het plangebied 7,426 µg/m³. Dit bevindt zich onder de WHO-advieswaarde.

Conclusie

Voorliggend plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan luchtverontreiniging. Daarnaast voldoen de achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en de aanbevelingen van WHO. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.4 Externe veiligheid

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 of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

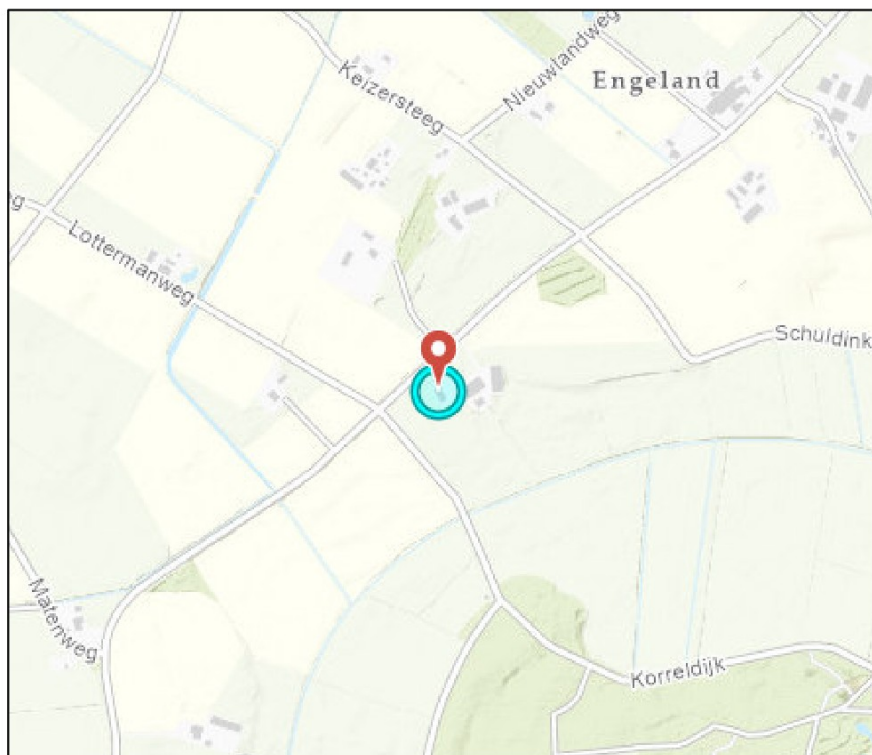
Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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.

Situatie in en bij het plangebied

Aan de 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 11 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is indicatief met een blauwe cirkel weergegeven.



Afbeelding 11: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt 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.

Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

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.

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

Gebiedstypen

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

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

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

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

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

Situatie plangebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast. De dichtstbijgelegen burgerwoning ligt op circa 200 meter afstand vanaf de bouwvlakgrens van initiatiefnemers.

Bij onderhavig plan wijzigt de agrarische bestemming niet. Er wordt enkel een tweede bedrijfswoning toegevoegd en de bestaande recreatieve activiteiten worden uitgebreid. Hierdoor, en door de afstand tot de burgerwoning, is er geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

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

In de directe omgeving van Engeland 6 liggen voornamelijk woningen met een woonbestemming. Er zijn enkele agrarische bestemmingen in de omgeving. De dichtstbijgelegen agrarisch bestemming ligt op circa 148 meter. Dit betreft het bedrijf op de locatie Keizersteeg 2 te Ane. Het is niet duidelijk of op deze locatie nog agrarische activiteiten plaatsvinden. Het volgende agrarische bedrijf ligt op circa 290 meter. Dit betreft het bedrijf op de locatie Keizersteeg 6 te Ane. Op basis van luchtfoto's lijken de bedrijven (voormalige) veehouderijbedrijven.

In de onderstaande tabel zijn de dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlakken opgenomen. In de tabel zijn tevens de VNG-richtafstanden en de daadwerkelijke afstand tussen onderhavig bouwvlak en het betreffende agrarische bouwvlak opgenomen.

Adres	Omschrijving	Milieucategorie	Max. richtafstand (rustige woonwijk)	Werkelijke afstand tot bouwvlak
Keizersteeg 2	(Voormalig) veehouderij	3.2	100 meter (geur)	148
Keizersteeg 6	Veehouderij	3.2	100 meter (geur)	290

De afstand tussen onderhavige agrarische locatie en de omliggende agrarische bouwvlakken voldoet aan de richtafstand van 100 meter vanwege geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

Conclusie

Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van uit worden gegaan dat ter plaatse van de nieuwe (bedrijfs)woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert onderhavige ontwikkeling geen belemmering op voor de betreffende agrarische bedrijven.

4.6 Geur

Algemeen

Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest). Voor geurhinder is in het

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

Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Hardenberg

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

Situatie plangebied

Zoals reeds in paragraaf 4.5 beschreven, bevinden de dichtstbijzijnde agrarische bedrijven zich aan de Keizersteeg 2 en de Keizersteeg 6. Dit betreffen (voormalige) veehouderijbedrijven. Voor de grondgebonden veehouderij moet een afstand van 50 meter worden aangehouden, voor de intensieve veehouderij zijn in beginsel wettelijke geurnormen van toepassing.

In voorliggend geval gaat het om het legaliseren van een tweede bedrijfswoning op een agrarisch perceel. Daarnaast worden de bestaande recreatieve activiteiten uitgebreid. In artikel 3 lid 2 is bepaald dat de afstand tussen een agrarisch bedrijf en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij minimaal 50 meter moet bedragen. In voorliggend geval wordt aan de afstandseis voldaan.

Conclusie

Het legaliseren van de tweede bedrijfswoning en het uitbreiden van de recreatieve activiteiten heeft in het kader van geur geen nadelige gevolgen voor omliggende agrarische bedrijven. Omliggende veehouderijbedrijven worden door het planvoornemen niet belemmerd.

Gezien de afstand tussen de planlocatie en de Keizersteeg 2 (circa 148 meter) en vanwege het feit dat er binnen een straal van 1 km rondom het plangebied geen intensieve veehouderijbedrijven zijn gelegen, kan redelijkerwijs worden verwacht dat er op de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat bij verblijven van maximaal enkele achtereenvolgende weken (zoals de B&B's van initiatiefnemers) er geen sprake is van geurgevoelige objecten. In onderhavige situatie is er enkel sprake van kortverblijf in de B&B's. De ontwikkeling is in

overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij. De veehouderij vormt daarmee geen belemmering.

4.7 Ecologie

Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

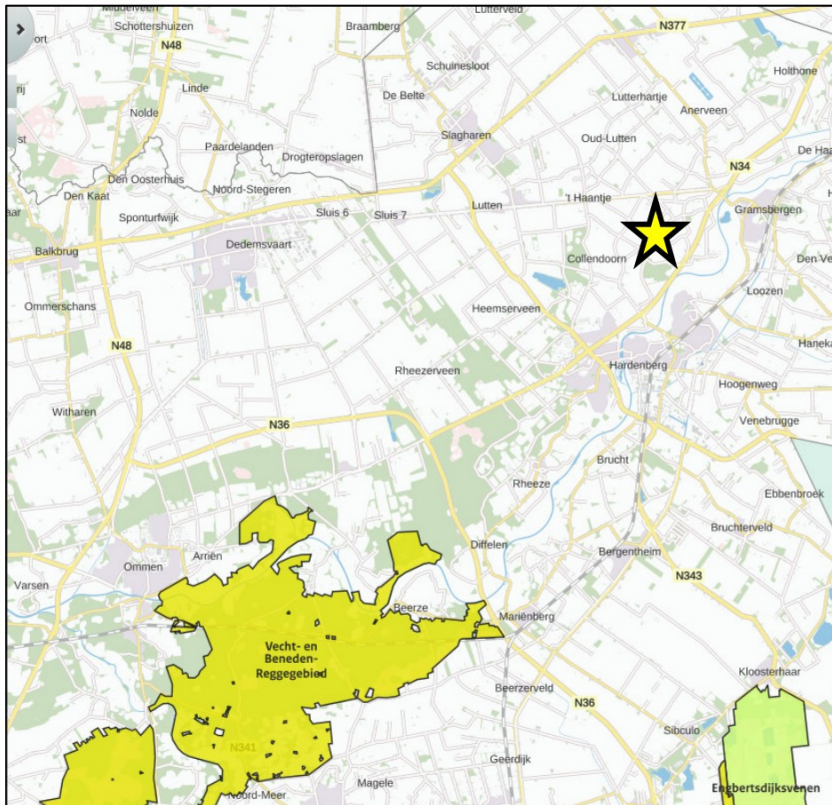
Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

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

In afbeelding 12 is de ligging van het plangebied (gele ster) ten opzichte van de Natura 2000 gebieden weergegeven.



Afbeelding 12: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000 (bron: www.aerius.nl)

Het plangebied bevindt zich op circa 9,8 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'. Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is geen sprake van directe negatieve effecten op Natura 2000-gebied (bijvoorbeeld licht- en geluidhinder). Daarnaast zal de stikstofneerslag van het bedrijf in de beoogde situatie ten opzichte van de huidige situatie niet toenemen. Het aantal vervoersbewegingen zal licht toenemen (vanwege de uitbreiding van de boerderijkamers), maar door de grote afstand tot het Natura 2000-gebied zal deze toename niet leiden tot een toename van stikstofdepositie. Ten behoeve van de bouwactiviteiten is een stikstofberekening gemaakt in Aerius. De stikstofberekening is bijgevoegd als bijlage. Uit de berekening blijkt dat de bouwfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie.

Al met al wordt geconcludeerd dat gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie, geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands 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 13 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 13: Ligging plangebied t.o.v. NNN (bron: Atlas van Overijssel)

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Gronden die tot het NNN behoren liggen op ruim 1 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Soortenbescherming

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

Onderhavig plan voorziet in het legaliseren van een tweede bedrijfswoning in de werktuigenberging en in het uitbreiden van de recreatieve activiteiten (deels in de bestaande werktuigenberging en deels in de uitbreiding van de werktuigenberging). In oktober 2021 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Ecotierra, waarbij rekening is gehouden met het plan zoals hierboven omschreven. Echter, bij de quickscan flora en fauna is nog rekening gehouden met het nieuwbouwen van de tweede bedrijfswoning. Dit is niet meer aan de orde, vanwege de realisatie van de tweede bedrijfswoning in de werktuigenberging. De conclusie van het rapport wijzigt hierdoor niet. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage.

De conclusie uit het onderzoeksrapport is:

Onderdeel	Overtreding Wnb/ overige wetgeving	Nader onderzoek naar/ vervolg actie	Periode	Mitigatie
NNN	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Natura2000				
Soorten	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Stikstof	Niet aan getoetst	Mogelijk AERIUS berekening nodig	N.v.t.	Niet te verwachten
Houtopstanden	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Flora	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Vogels				
Jaarrond beschermd nest Boerenwaluw in WTB, buiten uitbreidingslocatie	Nee	Zorgplicht	Broedperiode mei-augustus	Verstoring van eventueel bezet nest voorkomen
Functioneel leefgebied	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Niet jaarrond beschermd nest	Nee	Zorgplicht	Broedperiode maart-juli/augustus	Bij voorkeur werken buiten broedseizoen
Grondgebonden zoogdieren Habitatrichtlijn en Nationaal				
Vaste verblijfplaatsen	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Functioneel leefgebied	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Vleermuizen				
Vaste verblijfplaatsen - Opstallen	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
- Bomen	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Essentieel foerageergebied	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Essentiële vliegroute	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Amfibieën/ reptielen/vissen (niet vrijgestelde soorten)	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Ongewervelden/ overige soorten (streng en strikt beschermde soorten)	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Vrijgestelde soorten en alle overige dieren en planten	Nee	Zorgplicht	Altijd	Zoveel mogelijk werken buiten kwetsbare periodes als kraam- en winterperiode

Conclusie

Uit het onderzoeksrapport kan geconcludeerd worden dat de ecologische aspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

Archeologie algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn.

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

Situatie plangebied

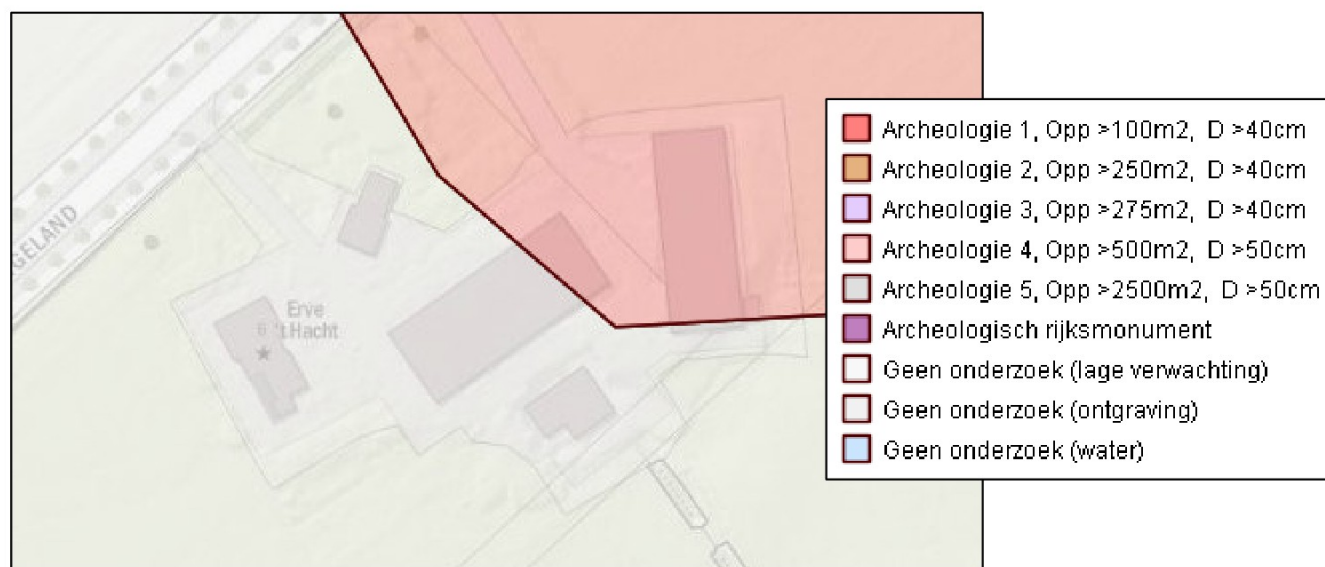
De bescherming van archeologische waarden heeft de gemeente Hardenberg vastgelegd in het geldende 'Bestemmingsplan Buitengebied Gramsbergen, Engeland 6 Ane'. Het plangebied heeft hierin geen archeologische dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.



Afbeelding 14: Ligging plangebied volgens archeologische verwachtingenkaart (bron: Gemeente Hardenberg)

Volgens de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Hardenberg ligt het plangebied in een gebied met lage en middelmatige indicatieve waarden.

Volgens de 'Kaart archeologie beleid' van de gemeente Hardenberg ligt het plangebied deels in gebied 'Archeologie 4' en grotendeels in een gebied dat is aangewezen met 'lage verwachting'. Zie hiervoor afbeelding 15. Voor 'Archeologie 4' geldt dat bij het roeren van een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van 50 cm of meer, een rapport dient te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat de betreffende gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.



Afbeelding 15: Ligging plangebied volgens 'Kaart archeologie beleid' (bron: Gemeente Hardenberg)

Gelet op de beperkte omvang van het project is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Daarnaast zijn de gronden reeds gedeeltelijk geroerd ten behoeve van de agrarische bedrijvigheid. Gelet op het vorenstaande is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie 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. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

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

Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er ook geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt met betrekking tot voorliggend plan.

Conclusie Archeologie & cultuurhistorie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt het erf landschappelijk ingepast en wordt er rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Vecht- en Beneden-Reggegebied ligt op een afstand van circa 9,8 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in deze omgevingsvergunning besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het wijzigingsplan is m.e.r.-(beoordelings)plichtig indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (onderdeel D 11.2 besluit m.e.r.).

De ontwikkeling in deze omgevingsvergunning is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Voorliggende omgevingsvergunning gaat uit van het legaliseren van een tweede bedrijfswoning in de werktuigenberging en het uitbreiden van de recreatieve activiteiten in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen planologisch gezien nauwelijks toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten voor dit plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Algemeen

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

Situatie plangebied

In voorliggend plan wordt een tweede bedrijfswoning toegevoegd en worden de recreatieve activiteiten uitgebreid. Het toevoegen van de extra woning en de extra recreatie brengt een dusdanige beperkte verkeersgeneratie met zich mee, dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten. De verkeersgeneratie kan eenvoudig worden afgewikkeld vanaf onderhavige locatie. Het erf is op een veilige wijze ontsloten door twee overzichtelijke in- en uitritten. De bestaande in- en uitritten blijven ongewijzigd. Daarnaast kunnen auto's eenvoudig keren op het erf omdat er voldoende ruimte is. Hierdoor ontstaan geen gevaarlijke situatie op de Engeland. Ook wordt door de beoogde ontwikkeling geen overlast van geluid verwacht.

Op het erf is voldoende ruimte om te parkeren. Zie hiervoor ook bijgevoegd ruimtelijk kwaliteitsplan. Ten behoeve van de B&B en de boerderijkamers zijn in de beoogde situatie circa extra 8 parkeerplaatsen beschikbaar. Daarnaast is er voldoende ruimte op het erf. Auto's worden in geen enkel geval langs de Engeland geparkeerd.

Conclusie

De te realiseren ontwikkeling zal slecht tot een klein aantal extra verkeersbewegingen leiden en er worden extra parkeerplekken gerealiseerd. Daardoor kan het plan worden uitgevoerd zoals opgenomen in deze omgevingsvergunning.

4.11 Watertoets

Algemeen

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

Situatie plangebied

Op 27 september 2021 is via het online-instrument via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het perceel Engeland 6 te Ane zich bevindt binnen het beheersgebied van waterschap Vechtstromen. De invloed van het plan op de waterhuishouding is beperkt. Het resultaat van de watertoets is bijgevoegd als bijlage.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 bestemmingsplanwijzigingen. Geoordeeld wordt dat de gewenste ontwikkelingen geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in juli 2016 een uitzonderingslijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Onderhavig plan valt onder categorie B onder 3 (plannen ten aanzien van een kleinschalige uitbreiding van een bestaand en bestemd agrarisch bedrijf mits passend binnen de gebiedskenmerken en er een versterking plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken), waardoor vooroverleg niet nodig is.

Waterschap

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets. Hierbij is naar voren gekomen dat voor de ruimtelijk activiteit geen waterschapsbelang worden geraakt

Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning wordt voor zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze ruimtelijke onderbouwing weergegeven.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vergunningverlening (waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan) moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan of vergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat 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.

Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.