



Toelichting TAM-omgevingsplan

Burgerkamp 1, 1a en 6 te Loozen

IMRO: NL.IMRO.0160.0000TAM0037-VG01

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

Colofon

Toelichting TAM-omgevingsplan Burgerkamp 1, 1a en 6 7778 HK Loozen

Datum: 28 oktober 2025
Aangepast: 3 november 2025
Versie: Vastgesteld

In opdracht van:

Varkenshouderij Bosch
Burgerkamp 1
7778 HK Loozen

Opgesteld door:

De Omgevingsadviseurs
Dokter Stolteweg 2
8025 AV Zwolle
deomgevingsadviseurs.nl

Femke Nieuwhuis

☎ (06) 82 24 26 28

✉ f.nieuwhuis@deomgevingsadviseurs.nl

Gecontroleerd door:

Karlijn Waaijman

De vermelde medewerkers in deze rapportage gaan akkoord met openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacy wetgeving.

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Het omgevingsplan	6
1.4	De bij het besluit horende stukken	8
2	Wijziging van de fysieke leefomgeving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Gewenste situatie	9
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid en Rijksregels	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Bescherming van gezondheid en milieu	23
4.1	Geluid	23
4.2	Bodemkwaliteit	24
4.3	Luchtkwaliteit	25
4.4	Geur	26
4.5	Trillingen	27
4.6	Licht	27
5	Bescherming van de waterbelangen	28
6	Waarborgen van de veiligheid	29
7	Bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	31
7.1	Archeologie & cultuurhistorie	31
7.2	Ladder van duurzame verstedelijking	32
7.3	Landschappelijke waarden	32
7.4	Ruimtelijke kwaliteit en welstand	33
8	Natuurbescherming	36

9	Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen	37
9.1	Beperkingsgebieden	37
9.2	Kabels en leidingen.....	37
10	Milieueffectrapportage	38
11	Uitvoerbaarheid	39
11.1	Economisch uitvoerbaarheid.....	39
11.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
12	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	40

Bijlage 1. Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2. Rapport woon- en leefklimaatonderzoek d.d. 17 juli 2025

Bijlage 3. Toelichting bij AERIUS-berekeningen d.d. 15 april 2025

Bijlage 4. AERIUS-berekening sloop- en bouwphase

Bijlage 5. AERIUS-berekening gebruiksfase

Bijlage 6. Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 7. Bodemonderzoek

Bijlage 8. Watertoets

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Hardenberg in Loozen ligt de Burgerkamp 1, 1a en 6. Op deze locatie is een agrarisch bedrijf aanwezig. Hiervan zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten inmiddels gestopt. Deze toelichting heeft betrekking op de deelname aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderij (LBV).

Het belangrijkste gevolg van deelname aan de regeling is dat de bestaande stallen en schuren aan de Burgerkamp 6 gesloopt worden. In plaats hiervan worden er op deze locatie 3 compensatiewoningen gebouwd. Op de locatie Burgerkamp 1 wordt een schuur van 200 m² gerealiseerd. De omliggende gronden behouden de functie agrarisch.

De initiatiefnemers willen de schuren slopen en hierbij gebruikmaken van de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit'. Met dit beleid kunnen sloopmeters ingezet worden voor het realiseren van nieuwe woningen. Op het erf wordt 6.942,3 m² aan schuren gesloopt, hiervan is 762,33 m² met asbest en 6.179,97 m² zonder asbest.

Omdat sprake is van deelname aan de LBV, geldt een hogere sloopeis voor de bouw van compensatiewoningen dan gebruikelijk. In dit geval dient 5.200 m² met asbest, of 5.800 m² zonder asbest te worden ingezet voor de bouw van 3 compensatiewoningen. Het plan voldoet hieraan.

Samengevat bestaat de ontwikkeling uit het volgende:

- Sloop van circa 762 m² aan landschapsontsiende bebouwing met asbest;
- Sloop van circa 6.180 m² aan landschapsontsiende bebouwing zonder asbest;
- Bestaande bedrijfswoning met twee wooneenheden (Burgerkamp 1) en perceel bedrijfsgebouwen (Burgerkamp 6) krijgen in plaats van een agrarische functie een woonfunctie;
- Realiseren van drie compensatiewoningen met bijgebouw op de plek van de gesloopte schuren;
- Realiseren van een schuur van 200 m² op de Burgerkamp 1;
- Het landschappelijk inpassen van de erven aan de Burgerkamp 1, 1a en 6.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de geldende regels van het omgevingsplan. Op basis van de huidige regels is het niet toegestaan om de beoogde compensatiewoningen met bijgebouwen te realiseren. Daarnaast is het gewenst om de agrarische functie te wijzigen naar een woonfunctie en te borgen dat de agrarische schuren niet herbouwd kunnen worden en dat er geen landbouwhuisdieren meer worden gehouden.

Hiervoor dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Voorliggende motivering voorziet in een passend juridisch-planologisch kader. En toont aan dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is Burgerkamp 1, 1a en 6 te Loozen. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Hardenberg, sectie M, nummer 2586, 2583, 2584, 2585, 2460 (Burgerkamp 1) en 2513, 2514 en 2515 (Burgerkamp 6). In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1 Omgeving plangebied (bron: Regels op de kaart)

1.3 Het omgevingsplan

Voor de locatie Burgerkamp 1, 1a en 6 geldt het Omgevingsplan gemeente Hardenberg. In januari 2024 is de Omgevingswet van start gegaan. Het omgevingsplan is nu het juridische kader voor de gemeente om aan te geven welke functies per locatie zijn toegestaan. Hiervoor was dit het bestemmingsplan. De gemeente heeft wettelijk tot en met 2031 de tijd om alle bestemmingsplannen te vervangen door een definitief omgevingsplan. Omdat veel gemeentes nog geen definitief omgevingsplan hebben opgesteld, is vaak het bestemmingsplan nog van rechtswege het beoordelingskader. Dat is op deze locatie ook het geval.

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, vastgesteld op 2 december 2014. Op grond van dit geldende bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'agrarisch gebied met waarden – Essen – en hoevenlandschap' met bouwvlak. Gronden met deze bestemming zijn - kort samengevat - bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap. In figuur 2 is een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, Hardenberg' weergegeven.



Figuur 2 Bestemming en bouwvlak volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg'

1.3.1 Strijdigheid

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Essen – en hoevenlandschap'. Na deelname aan de LBV vinden er geen agrarische activiteiten meer plaats en mogen er geen landbouwhuisdieren meer worden gehouden. Het regulier wonen in de bedrijfswoningen is niet toegestaan binnen de huidige agrarische bestemming. Ook het bouwen van compensatiewoningen met bijgebouwen is niet toegestaan.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient de functie gewijzigd te worden. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Deze sloop wordt vastgelegd, zodat er geen nieuwe schuren van die omvang kunnen worden herbouwd. Ook de voorwaarde tot landschappelijke inpassing wordt vastgelegd.

1.4 De bij het besluit horende stukken

Het plan 'TAM-omgevingsplan Burgerkamp 1, 1a en 6 te Loozen' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0160.0000TAM0037-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen);
- deze motivering (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de functies van de gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een motivering. De motivering geeft een duidelijk beeld van het plan. En van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. Dit maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het omgevingsplan.

2 Wijziging van de fysieke leefomgeving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit twee locaties, de Burgerkamp 1, 1a en 6. Functioneel en omgevingsrechtelijk zijn deze twee locaties aan elkaar verbonden. Initiatiefnemer woont op nummer 1 (ten westen van de Burgerkamp), de bedrijfsgebouwen die gesloopt worden staan op nummer 6 (ten oosten van de Burgerkamp).

Het erf op nummer 1 bestaat uit een dubbele bedrijfswoning en twee bijgebouwen. Rondom de dubbele bedrijfswoning is een tuin aanwezig. Op het erf op nummer 6 staan vier varkensstallen en één werktuigenberging. Rondom de stallen is erfverharding aanwezig. Rondom de erven liggen agrarische gronden. In figuur 3 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven.



Figuur 3 Luchtfoto locatie Burgerkamp 1, 1a en 6 huidige situatie (bron: Cyclomedia)

2.2 Gewenste situatie

De gebouwen op Burgerkamp 6 worden gesloopt. Het gaat om 6.198 m² landschapsontsierende gebouwen. Deze gebouwen zijn als landschapsontsierend aan te merken doordat ze, na deelname aan de LBV-regeling, niet meer in gebruik zijn. Leegstaande stallen worden niet meer onderhouden en raken in verval. In onderstaande figuur is weergegeven welke gebouwen gesloopt worden (1) en welke gebouwen er herbouwd worden.

Legenda

1. Bestaande bedrijfswoning wordt wonen
2. Nieuwe schuur van 200 m² t.b.v. opslag
3. Bestaande beukenhaag
4. Bestaande fruitbomen (eventueel herschikken)
5. Aanplant houtsingel om schuur af te schermen
6. Te slopen opstallen (6.942 m²)
7. Compensatiewoning 1 (boerderijarchitectuur max. 900 m³ afwijkingsbevoegdheid)
8. Bijgebouw 1 (max. 100 m² vergund of 150 m² vergunningsvrij)
9. Compensatiewoning 2 (schuurwoning max. 750 m³ met bijgebouw van 100 m²)
10. Bijgebouw 2 (max. 100 m² vergund of 150 m² vergunningsvrij) indien deze geïntegreerd wordt in hoofdgebouw dan zelfde nokhoogte
11. Compensatiewoning 3 (schuurwoning max. 900 m³ afwijkingsbevoegdheid)
12. Bijgebouw 3 (max. 100 m² vergund of 150 m² vergunningsvrij)
13. Bestaand bosje behouden
14. Aanplant bomenrij bestaande uit berken/zwarte els/eiken met daaronder extensieve grasrand (4 meter)
15. Aanplant hoogstam fruitbomen als centraal element
16. Aanplant beukenhaag
17. Aanplant beuk
18. Aanplant walnoot
19. Aanplant bomenrij van zomereik/zwarte els
20. Aanplant tamme kastanje
21. Aanplant hollandse linde



Figuur 4 Gewenste situatie Burgerkamp 1, 1a en 6

Sloopvouch

De sloopmeters van de gebouwen die worden gesloopt van de locatie Burgerkamp 6 zijn op 21 mei 2025 opgenomen in een sloopvouch van de gemeente Hardenberg. De totale oppervlakte dat opgenomen is in de sloopvouch is 6.942,3 m² waarbij 762,33 m² valt in de categorie asbest en 6.179,97 m² in de categorie zonder asbest.

Een deel van de sloopmeters van de te slopen gebouwen worden ingezet voor de drie compensatiewoningen aan de Burgerkamp 6 en de schuur aan de Burgerkamp 1. De inzet van de sloopmeters staat uitgewerkt in het ruimtelijk kwaliteitsplan. Figuur 4 is een uitsnede van het ruimtelijk kwaliteitsplan. Het volledige ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1 bij deze motivering.

Burgerkamp 6

De compensatiewoningen (2, 4 en 6) met bijgebouwen (3, 5 en 7) worden gerealiseerd op de Burgerkamp 6. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast doormiddel van een beukenhaag, beuken, walnoot bomen, zomereik/zwarte elzen, een tamme kastanje en Hollandse linde. Er worden geen bomen gekapt.

Het agrarische bouwvlak verdwijnt volledig, waardoor in de toekomst geen nieuw bedrijf gestart kan worden. Het erf is ingericht volgens de één erf gedachte. Dat houdt in dat een woning als boerderij wordt ontworpen en de andere twee woningen als schuurwoningen. Van deze woningen hebben twee woningen een mogelijkheid om uit te breiden tot 900 m³, terwijl één van de schuurwoningen dat niet krijgt. Hierdoor ontstaat diversiteit in volumes op het erf. Voor de nieuwe compensatiewoningen is rekening gehouden met de geldende parkeernormen.

Burgerkamp 1, 1a

De huidige dubbele bedrijfswoning aan de Burgerkamp 1 (15) wordt omgezet naar wonen waarbij er een nieuwe schuur (16) gerealiseerd wordt. Deze schuur is bedoeld voor het bergen van werktuigen, machines, grasmaaier, en gereedschap voor privégebruik. De nieuwe schuur wordt landschappelijk ingepast door de afscherming door middel van een houtsingel/struweel. De bestaande beplanting wordt behouden aan de Burgerkamp 1. Bij de bedrijfswoning waren al parkeervakken aanwezig. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid op diverse niveaus. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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 manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In de NOVI is aangegeven dat het vorm geven van de opgaven nodig is op een lager schaalniveau. De aangewezen regio's werken samen met de provincies aan ruimtelijke voorstellen. Vervolgens wordt er gekeken of alle losse plannen bij elkaar tot een duurzaam landelijk beeld leiden. De stappen die genomen worden, staan beschreven in het programma NOVEX en het programma Mooi Nederland.

Toetsing NOVI

Dit plan betreft een functiewijziging van twee bestaande bedrijfspercelen en de bouw van drie compensatiewoningen op een ander perceel binnen de gemeente. De ontwikkeling is van zodanig beperkte omvang dat er geen nationale belangen in het geding zijn. Er is dan ook geen sprake van strijd met de in de NOVI geformuleerde prioriteiten

3.2 Provinciaal beleid

Iedere provincie in Nederland stelt een omgevingsvisie op: een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de provinciale visie op de ruimte in Overijssel. Daarin worden uitspraken gedaan over ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur. In de Omgevingsverordening staan de regels die ervoor zorgen dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met het provinciale beleid.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel bestaat uit drie delen: een deel Visie, een deel Beleid en een deel Uitwerking. Naast de Omgevingsvisie Overijssel is er de Omgevingsverordening Overijssel en de Catalogus Gebiedskenmerken.

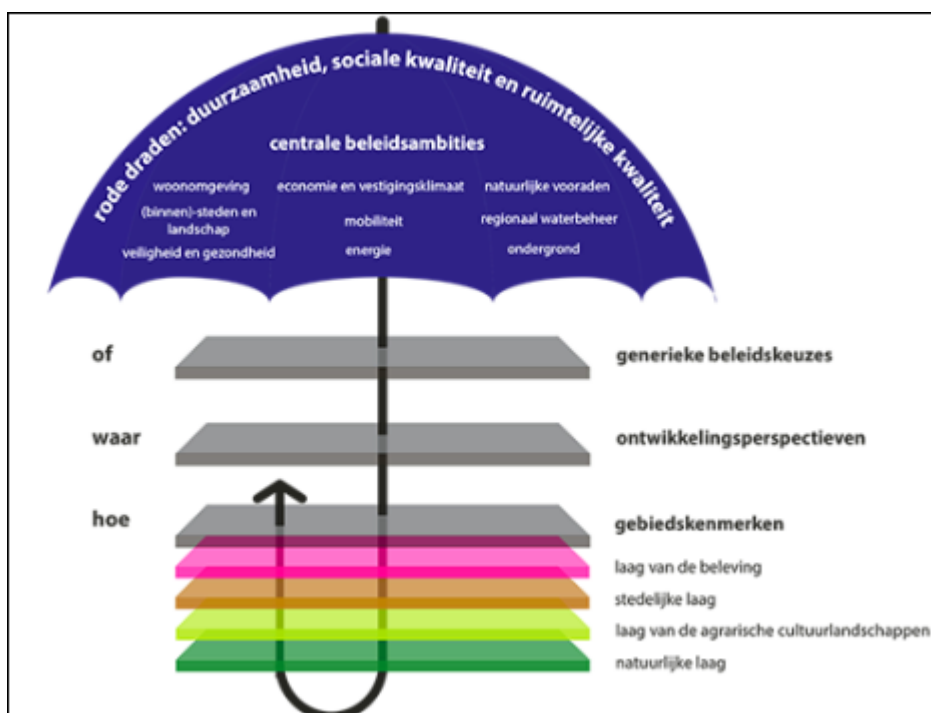
De opgaven en kansen waar de provincie voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Dit is het vertrekpunt voor alle projecten en initiatieven in de provincie Overijssel. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie wordt het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel' gebruikt. In het uitvoeringsmodel staan de stappen 'of' (generieke beleidskeuzes), 'waar' (ontwikkelingsperspectieven) en 'hoe' (gebiedskenmerken) centraal.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Eén van de instrumenten is de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat het beleid van de Omgevingsvisie geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, en natuurontwikkeling, wordt aan de hand van deze drie stappen bepaald of een initiatief binnen de visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. In afbeelding 9 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Figuur 5 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Of- generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes vastgelegd. Deze zijn doorvertaald in regels van de Omgevingsverordening.

Waar- ontwikkelingsperspectieven

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

Hoe- gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een

gebied die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn.

Toetsing uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

Of - generieke beleidskeuzes

Bij de 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn de volgende artikelen uit de Omgevingsverordening van toepassing:

- artikel 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik):

Door de ontwikkeling, neemt de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied af. Het gemeentelijke beleid 'Erven met kwaliteit' wordt hierbij gevolgd. Ter compensatie worden drie compensatiewoningen met bijgebouwen en een schuur gebouwd op de percelen Burgerkamp 1, 1a en 6. Dit alles wordt landschappelijk ingepast. Per saldo is er geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving maar juist een afname.

- artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit):

In deze paragraaf blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de Of-, Waar- en Hoe-benadering. Ook voldoet het aan het Uitvoeringsmodel. De erven zullen landschappelijk worden ingepast volgens de geldende gebiedskenmerken.

- artikel 4.14 (woonafspraken)

Het bouwen van nieuwe woningen kan alleen als dit past binnen de geldende woonafspraken. De nieuwe woningen worden gerealiseerd door de woonvisie van de gemeente te volgen. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en worden gebouwd voor de lokale behoefte. Hiermee voldoet het aan het beleid van de provincie.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Beide locaties binnen dit plan kennen op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig 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, natuuropgaven, 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.

Het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Denk daarbij aan zonnepanelen, maar ook aan windenergie en biovergisters. Wat betreft windenergie liggen vanuit de optiek van rendement de beste (wind)kansen in het noorden en noordwesten van de provincie: daar waait het het hardst.

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

Toetsing

Deze ontwikkeling werkt niet beperkend voor omliggende functies, zoals in deze toelichting wordt aangetoond. Daarnaast wordt het voornemen landschappelijk ingepast aan de hand van het in bijlage 1 opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan. Hiermee is er sprake van een investering in de kwaliteit van de erven. Het voornemen past in het ontwikkelingsperspectief.

Hoe- gebiedskenmerken

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

1. De 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Burgerkamp 1 is gelegen binnen de laag 'Beekdalen en natte laagtes'. Burgerkamp 6 is deels gelegen in 'Beekdalen en natte laagtes' en deels binnen de laag 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Beekdalen en natte laagtes

Op de locatie Burgerkamp 1 is het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes' van toepassing. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water. En aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag – beekdalen en natte laagtes'

De gronden in het gebied zijn in agrarisch gebruik of zijn in gebruik als tuin bij de bedrijfswoningen. De van oorsprong voorkomende natuurlijke laag is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. Er wordt met een ruimtelijk kwaliteitsplan ingespeeld op de gebiedskenmerken. De erven worden landschappelijk ingericht conform de hier geldende gebiedskenmerken, zie het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Bij de realisatie van het nieuwe erf op de Burgerkamp 6 verdwijnt het merendeel van de verharding. Dit draagt bij aan een verbeterde infiltratie van water in de bodem. Deze ontwikkeling past goed bij de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water binnen dit gebiedstype.

Dekzandvlakte en ruggen

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

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag – Dekzandvlakte en ruggen'

Beide locaties passen binnen de natuurlijke laag 'Dekzandvlakte en ruggen' omdat de plannen uitgaan van en inspelen op de kenmerkende eigenschappen van dit reliëfrijke zandlandschap, zoals de afwisseling tussen hogere droge ruggen en lagere natte delen. Op beide locaties wordt dit zichtbaar gemaakt door het gebruik van streekeigen beplanting en erfstructuur. Op beide locaties worden landschapselementen behouden en versterkt. Beide plannen sluiten daarmee aan bij de natuurlijke opbouw en beleefbaarheid van het dekzandlandschap.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden gebracht. Door de eeuwen heen is een patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid.

Op beide locaties is het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap' van toepassing.

Het oude hoevenlandschap kenmerkt zich door verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. De ruimte werd gevonden bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit landschap heeft dezelfde opbouw als het essenlandschap, maar dan kleinschaliger, individueler en jonger. Het is te vergelijken met het essenlandschap, maar dan in het klein met een samenhangend systeem van es/kamp erf op de flank, natte laagtes en voormalige heidevelden.

Toetsing

Om beide locaties op een zorgvuldige wijze in te passen in het cultuurlandschap is door de Erfontwikkelaar een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In hoofdstuk 2 is hier al nader op ingegaan. Bij het bepalen van de landschapsmaatregelen is onder meer aandacht besteed aan het landschappelijk inpassen van beide erven in overeenstemming met ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Laag van de beleving'

De 'Laag van beleving' gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor zijn negen typen benoemd, zoals 'landgoederen en buitenplaatsen', 'stads- en dorpsranden' en 'donkerte'. Het plangebied is niet gelegen in één van deze negen gebieden.

Toetsing

Aangezien de planlocatie niet is gelegen in één van de negen benoemde gebieden van beleving is voorgenomen ontwikkeling op dit aspect niet in strijd met de omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Landstad Hardenberg

Sinds 2021 beschikt de gemeente Hardenberg over een eigen omgevingsvisie. In deze visie is het verhaal van de gemeente Hardenberg voor het heden en de komende 20 jaar uitgewerkt. In de visie komt alles samen in het verhaal van de gemeente tot 2040. Het verhaal heet 'Landstad Hardenberg'.

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.

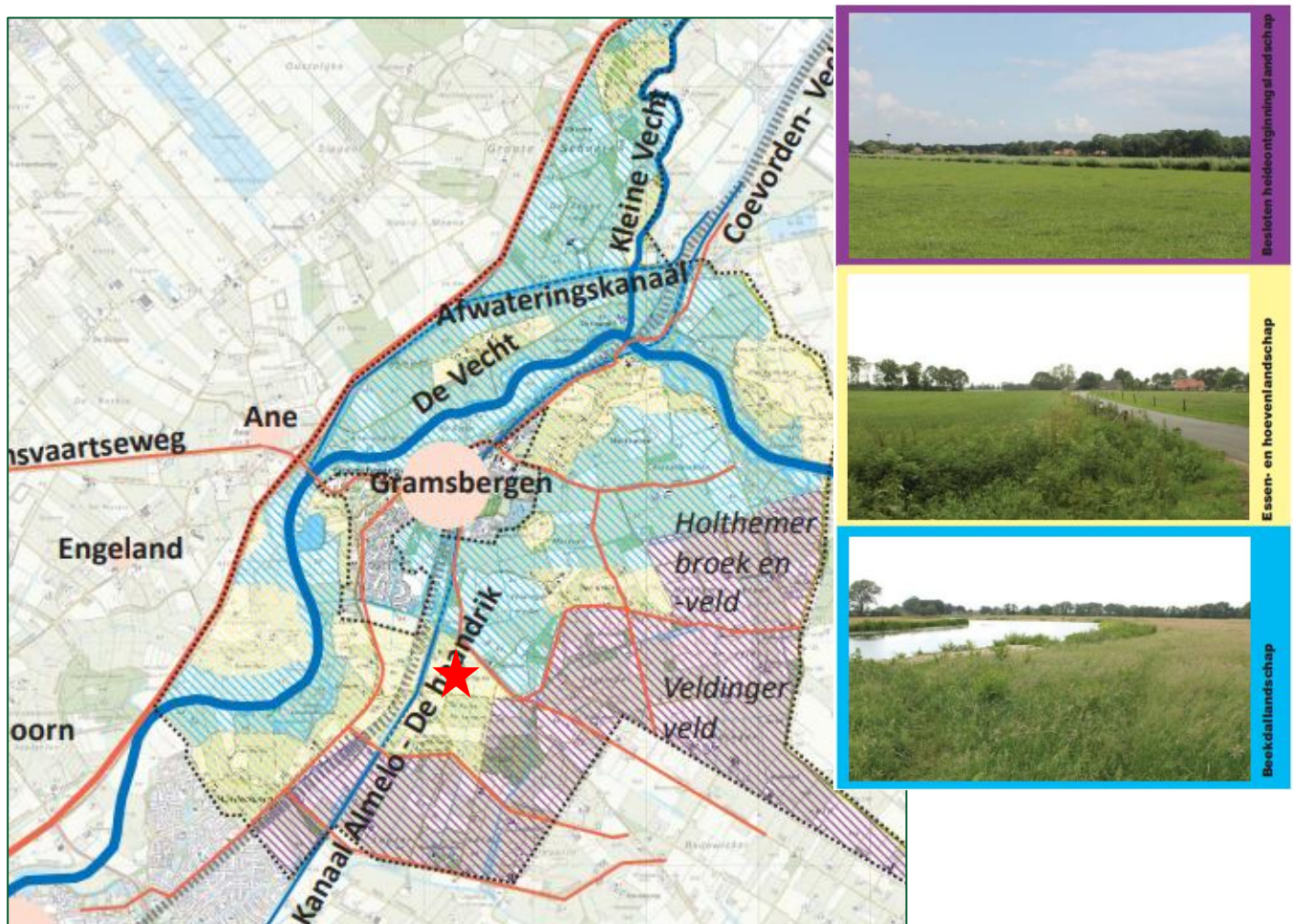
Binnen elk thema heeft de gemeente ambities en staat de gemeente voor opgaven. Samen vormen ze de agenda voor toekomstige samenwerkingen. In dit geval is met name het thema 'Hardenberg in balans' relevant, aangezien deze gaat over het landelijk gebied. En thema 'Hardenberg Duurzaam' omdat dit belangrijke aspecten zijn voor de fysieke leefomgeving.

Opgaven per gebied

De gemeente zet zich al lang in om ontwikkelingen in het buitengebied bij te laten dragen aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het beleid beschrijft daarom voor elk landschapstype de belangrijkste gebiedskenmerken en

ontwikkelingsrichtingen. De resultaten zijn vastgelegd in Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK's). Deze vormen de natuurlijke onderlegger voor ontwikkelvisies voor verschillende deelgebieden.

In dit geval liggen beide locaties in gebied 'Essen en hoevenlandschap' van de 'LIK Gramsbergen e.o.'. Zie de uitsnede in figuur 6. De gemeente geeft hier ruimte aan wonen en landbouw. Ook zijn waardevolle landschapselementen zoals houtwallen, bossingels etc. belangrijk in dit gebied. Hier wordt rekening mee gehouden door de landschappelijke inpassing.



Figuur 6 Uitsnede LIK Gramsbergen EO (Bron: gemeente Hardenberg)

Aandachtspunten voor natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten

De natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten in het landelijk gebied blijven voortdurend aandacht vragen. Natuur en landschap staan onder druk, vanwege de energietransitie, klimaatmaatregelen en de transitie in de landbouw. Tegelijk vormen deze ontwikkelingen juist een kans om bij te dragen aan de Landstad Hardenberg.

Een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing van vrijkomende agrarische bebouwing is hiervan een voorbeeld. De regeling 'Erven met kwaliteit' (voorheen rood-voor-rood) is hiervan de uitwerking. Ruimtelijke kwaliteit ziet de gemeente als "datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". De provincie gebruikt deze omschrijving ook.

Gezondheid

Het verband tussen de fysieke leefomgeving en de gezondheid wordt steeds meer gezien. Vergeleken met de groten steden staat Hardenberg er goed voor. Door de naberschap en de goede leefkwaliteit zijn de inwoners in staat om zelf regie te voeren over hun gezondheid. Die kwaliteiten wil de gemeente versterken. De gemeente gaat positieve gezondheid en samenwerkingen stimuleren.

Duurzaamheid, klimaatadaptatie en energietransitie

De gemeente stimuleert woningeigenaren om te investeren in duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Zo blijft de particuliere woningvoorraad ook in de toekomst aantrekkelijk. De gemeente wil minder energie verbruiken en duurzame energie opwekken. De gemeente werkt samen met andere partijen om iedereen goed te informeren en bewust te maken. Ook wil de gemeente zelf het goede voorbeeld geven.

Toetsing

De herontwikkeling van de erven aan de Burgerkamp 1, 1a en 6 passen binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Hardenberg omdat ze bijdragen aan meerdere ruimtelijke en beleidsmatige doelen. Door de beëindiging van de intensieve veehouderij en de sloop van stallen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan stikstofreductie en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tegelijkertijd wordt het landschap versterkt door de aanleg van streekeigen beplanting, wat aansluit bij het streven naar herstel van het Essen en hoevenlandschap.

De drie compensatiewoningen worden zorgvuldig ingepast volgens het beleid 'Erven met kwaliteit', waarbij de sloop van landschapsontsierende bebouwing ruimte biedt voor nieuwe woningen zonder aantasting van het landschap.

Daarnaast dragen de plannen bij aan duurzaamheid en biodiversiteit. Daarmee vormen de ontwikkelingen een concreet voorbeeld van de transformatie van het buitengebied zoals beoogd in de visie op Landstad Hardenberg: toekomstbestendig, landschappelijk ingepast en met oog voor leefbaarheid en ecologie.

3.3.2 Visienota Buitengebied Hardenberg

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

De hoofddoelen van het ruimtelijk beleid zijn:

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

De hoofddoelen zijn in de visienota als volgt vertaald:

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

Thematische benadering - visie

In dit geval is het thema 'wonen' van belang:

Dit heeft de gemeente vertaald in een aantal uitgangspunten/doelstellingen:

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.

Wonen in het buitengebied wordt niet meer gezien als een ongewenste functie maar als een waardevol deel van het totale woningaanbod van de gemeente. De gemeente streeft dan ook naar het in stand houden van een gevarieerd aanbod van woonmilieus.

Beide locaties liggen in het ontwikkelingsgebied 'Gramsbergen e.o.'. In de ontwikkelingsvisie staan de volgende kenwaarden centraal:

LIK:

- Kleinschalige verkaveling, openheid, glooiend landschap
- Kronkelige, smalle wegen, landwegen
- Verspreide bebouwing langs de essen
- Waardevolle landschapselementen (houtwallen, bossingels, wegbepanting, solitaire bomen en boomgroepen)

Ontwikkelingsvisie: Kernwoorden: diverse functies

- Wonen
- (Verbrede) Landbouw
- Economie (kleinschalige bedrijvigheid)

Toetsing

Door de ontwikkeling wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en worden er drie compensatiewoningen gerealiseerd. Deze worden landschappelijk ingepast volgens de kenmerken van de omgeving. De woonfunctie op beide erven vormen geen belemmering voor de omliggende ecologische functies. Ook vormt het geen belemmering voor de omliggende agrarische bedrijven. Dit wordt toegelicht in paragraaf 4.4.

Daarnaast vormt het geïntegreerde karakter van het plan een belangrijk aspect. De ontwikkelingsvisie benadrukt immers de behoefte aan diverse functies – met name wonen, (verbrede) landbouw en kleinschalige bedrijvigheid – waardoor het gebied een levendige en multifunctionele omgeving krijgt. In dit plan worden traditionele agrarische gebruiksfuncties getransformeerd naar moderne woonruimtes. Deze geïntegreerde aanpak zorgt voor een evenwichtig landschap, waarin de herkenbare en duurzame regionale identiteit naar voren komt.

Al met al creëert het plan een ontwikkeling die op het gebied van ruimtelijke ordening perfect past binnen de ontwikkelingsvisie. De combinatie van een strak, georganiseerd landschap met een harmonieuze mix van functies zorgt voor een toekomstbestendige, kwalitatieve en levendige omgeving in lijn met de visie voor het buitengebied van Hardenberg.

3.3.3 Beleidsnotitie Erven met kwaliteit

De raad heeft op 16 juli 2024 de gewijzigde beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' vastgesteld. De doelstelling van het beleid is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, door de sloop van landschapsontsierende gebouwen.

Landschapsontsierend

Het belangrijkste uitgangspunt voor het bepalen van de landschapsontsierendheid van een gebouw is dat een erf niet op zichzelf staat, maar een eenheid vormt met het landschap. Of een gebouw landschapsontsierend is, moet

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

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

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

Inzet voor woningbouw

Minimaal te slopen oppervlakte

De minimale sloopoppervlakte aan landschapsontsiierende gebouwen voor de bouw van één woning bedraagt 1.500 m² met asbest en 1.750 m² zonder asbest in combinatie met deelname aan de landelijke beëindigingsregeling veehouderij. Bij combinaties van sloop met en zonder asbest wordt naar rato gerekend. Zie onderstaande tabel. Voor de realisatie van drie compensatiewoningen bedraagt de sloopvoorwaarde 5.250 m² met asbest en 5.800 m² zonder asbest.

Minimale sloopoppervlakte voor 1 woning (m ²)		Minimale sloopoppervlakte voor 2 woningen (m ²)		Minimale sloopoppervlakte voor 3 woningen (m ²)	
Met asbest	Zonder asbest	Met asbest	Zonder asbest	Met asbest	Zonder asbest
1.500	1.750	3.500	3.850	5.250	5.800

Bij de berekening van de (minimaal) te slopen oppervlakte blijft per bestaande woning 150 m² aan gebouwen en overkappingen buiten beschouwing. Omdat deze oppervlakte als bij de woning behorend bouwwerk mag blijven staan of worden teruggebouwd. Bebouwing waarop deze regeling van toepassing is, moet blijvend worden gesloopt. Voor de inrichting van het erf moet een ruimtelijk kwaliteitsplan worden gemaakt.

Locatie nieuwbouw

Deze regeling gaat in de eerste plaats uit van de bouw van de nieuwe woning(en) op het eigen erf, dat wil zeggen op het erf van de slooplocatie. De bouw van de compensatiewoning moet bij voorkeur op het bestaande erf plaatsvinden en als dat niet lukt in hetzelfde gebied. Een kans in het essen- en hoevenlandschap is de landschappelijke inpassing van bestaande en nieuwe bebouwing.

Eén erf-gedachte

Bij de erfinrichting hanteert de gemeente de één-erfgedachte. De één-erf-gedachte houdt in dat zowel de nieuwe inrichting van het erf als de nieuwe bebouwing op het erf bijdragen aan het behoud en zo mogelijk het versterken van de oude erfstructuur. Vanuit de één-erfgedachte moet in elk geval worden voorkomen dat er tussen de woningen schuttingen of gesloten hagen worden aangebracht, waardoor er visueel gescheiden erven ontstaan.

Toetsing

Op basis van het beleid 'Erven met Kwaliteit' geldt dat in het kader van LBV-regeling er een meervoud gesloopt dient te worden. In de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' is een aparte sloopnorm opgenomen voor deelnemers aan opkoopregeling.

Ten behoeve van de bouw van de drie compensatiewoningen wordt 5.800 m² zonder asbest ingezet, voor de bouw van de schuur wordt 200 m² ingezet. De totale vierkante meters die overblijven volgens de sloopvoucher zijn 179,97 zonder asbest en 762,33 m² met asbest. Deze kunnen worden ingezet voor ontwikkelingen elders in de gemeente.

De beoogde locatie van de compensatiewoningen voldoen aan de voorwaarden van de gemeente Hardenberg. Zij heeft hier middels een principeakkoord haar medewerking aan verleend. Een voorwaarde is dat middels een ruimtelijk kwaliteitsplan de landschappelijk inpassing geborgd is. Ook worden de compensatiewoningen gerealiseerd ter plaatse van de gesloopte bebouwing, wat aansluit bij het geldende beleidskader. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan is bijgevoegd in bijlage 1.

3.3.4 Woonvisie

Het Programma Wonen is op 26 maart 2019 door de gemeenteraad van Hardenberg vastgesteld. Het programma legt de woonambities voor de langere termijn vast.

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

Demografen verwachten dat het aantal inwoners en huishoudens van de gemeente Hardenberg het komende decennium zal blijven groeien. In tegenstelling tot de situatie in de meeste andere Nederlandse plattelandsgemeenten is nieuwbouw noodzakelijk om aan de lokale woningvraag te kunnen voldoen. Volgens de prognoses is er in de gemeente Hardenberg de komende tien jaar behoefte aan ruim 1.600 nieuwe woningen. Natuurlijk zijn er wel verschillen tussen de diverse kernen. Zo zijn 'steden' Hardenberg en Dedemsvaart in trek als woonlocatie, ook voor huishoudens van buiten de gemeente. En zijn de dorpen en buurtschappen vooral gewild bij de lokale bevolking en rustzoekers van buitenaf.

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

Buitengebied

Met name in de kleinere kernen en buitengebieden bevinden zich grote boerderijen op grote kavels. Vanwege het grote onderhoud en het (te) grote oppervlak worden deze woningen steeds minder aantrekkelijk voor een zelfstandig huishouden. Door de mogelijkheid van woningsplitsing te vergroten kunnen deze ruime woningen geschikt maken worden voor meerdere (kleine) huishoudens.

Toetsing

Dit plan voorziet in de bouw van drie vrijstaande woningen. Met dit initiatief wordt ingespeeld op de concrete, lokale behoefte. Het initiatief is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.5 Parkeernormennota Hardenberg

Er moet rekening worden gehouden met de mogelijke extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. In de 'Parkeernormennota Hardenberg' is bepaald hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Dit is afhankelijk van de locatie en soort ontwikkeling. Het aantal verkeersbewegingen wordt bepaald door gebruik te maken van de kencijfers uit het CROW. Er wordt uitgegaan van gemiddelden.

Toetsing

Verkeersgeneratie

Ten aanzien van de verkeersgeneratie geldt dat er geen sprake is van een onevenredige toename van verkeersbewegingen, als gevolg van het vervallen van de agrarische functie. De functiewijziging zorgt voor minder verkeersbewegingen dan een volwaardig agrarisch bedrijf.

Er worden nieuwe woningen gebouwd. De nieuwe woningen zorgen voor een lichte toename in verkeersgeneratie. Het omliggende wegennetwerk is van voldoende omvang om deze verkeersbewegingen veilig en vlot af te wikkelen.

Parkeren

De parkeersituatie op het erf Burgerkamp 1, 1a blijft onveranderd. Bij de compensatiewoningen aan de Burgerkamp 6 is bij iedere woning voldoende parkeerruimte aanwezig, uitgaande van minimaal twee parkeervakken per woning.

4 Bescherming van gezondheid en milieu

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de gezondheid en het milieu worden beschermd. De aspecten sluiten aan op de onderdelen die zijn genoemd in artikel 1.2 van de Omgevingswet.

4.1 Geluid

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1, lid 3, onder b en c Ow) stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige ruimten (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl).

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Situatie plangebied

Deze ontwikkeling gaat uit van een wijziging van een bedrijfsfunctie naar een reguliere woonfunctie. Hiermee wordt er een geluidbelastende activiteit planologisch verwijderd. Dit heeft een positief effect op eventuele geluidhinder van de naastgelegen woningen. Daarnaast is er sprake van de toevoeging van geluidgevoelige gebouwen, namelijk drie reguliere woningen. Geluidgevoelige gebouwen dienen te worden beschermd tegen geluidhinder afkomstig van (spoor)wegen, industrieterreinen en omliggende bedrijvigheid. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

Railverkeerslawaaai

Op circa 400 meter ten westen van de Burgerkamp 6 is een spoorweg gelegen. Op deze afstand wordt geen hinder verwacht.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt aan de Burgerkamp. Dit is een rustige weg met lage verkeersintensiteit waar voornamelijk bestemmingsverkeer overheen rijdt. Het plan voorziet in de functiewijziging van de bestaande woning en het realiseren van drie compensatiewoningen. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling is gelegen in een rustig buitengebied, is overlast door wegverkeerslawaaï uitgesloten. Ook vinden er geen wijzigingen plaats in de fysieke situatie.

Industrielawaaï

Geluidhinder afkomstig van gezoneerde industrieterreinen is niet aan de orde.

Solitaire bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied zijn bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen op 300 meter afstand vanaf de Burgerkamp 1. Deze afstand is ruim voldoende wat betreft geluidhinder. De compensatiewoningen aan de Burgerkamp 6 liggen op een nog ruimere afstand van deze bron. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven.

Conclusie

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

4.2 Bodemkwaliteit

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

Situatie plangebied

Burgerkamp 1

De ontwikkeling gaat uit van de omzetting van een dubbele bedrijfswoning naar reguliere woningen. De bedrijfswoning betreft een bodemgevoelig gebouw en is reeds toegestaan op grond van het huidige planologische regime. Feitelijk vinden er geen wijzigingen plaats. Daarom wordt het plangebied vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Burgerkamp 6

Het onderzoeksbureau Dumea heeft een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Burgerkamp 6. De resultaten van het bodemonderzoek zijn te vinden in bijlage 7 bij deze toelichting. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat in de grond geen verhogingen zijn aangetroffen boven interventiewaarde. Er is enkel één lichte verhoging aangetroffen in het grondwater. De boven- en ondergrond valt in de bodemkwaliteitsklasse Industrie en Landbouw/natuur & Wonen. Verder zijn bij de luchtwasser verhoogde gehalten in het grondwater vastgesteld ten opzichte van het referentiemonster, wat duidt op invloed op de bodemkwaliteit. Omdat er voor deze stoffen geen interventiewaarden gelden en het natuurlijke evenwicht na stopzetting van de activiteiten snel herstelt, zijn sanerende maatregelen in kader van de omgevingsplanwijziging niet nodig.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is de NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde

categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

Situatie plangebied

Burgerkamp 1, 1a en 6

Per saldo zal er door het opheffen van het agrarische bedrijf sprake zijn van een verbetering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling draagt in niet betekende mate bij aan de fijnstofconcentratie. De huidige dubbele bedrijfswoning wordt omgezet naar de functie wonen. De ontwikkeling aan de Burgerkamp 6 voorziet in de realisatie van drie compensatiewoningen. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een ontwikkeling die “niet in betekende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging (Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM)).

Er is een onderzoek uitgevoerd om de luchtkwaliteit als gevolg van fijnstof van omliggende intensieve veehouderijen in beeld te brengen. Er is sprake van een zeer beperkte stofemissie in de directe omgeving van de planlocatie. Gelet op de geëxtrapolerde NIBM-curve, draagt de totale stofemissie van omliggende bedrijven Niet In Betekende Mate (NIBM) bij aan de fijn stof belasting ter plaatse van het plangebied. Aan de rijksomgevingswaarde voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Zie hiervoor het woon- en leefklimaatonderzoek in bijlage 2.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.4 Geur

Algemeen

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten binnen en buiten het deelplangebied, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen binnen en buiten het deelplangebied optreedt. In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, is een instructieregel opgenomen, op grond waarvan in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau binnen het plangebied aanvaardbaar is. In deze instructieregel zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor waterzuiveringsinstallaties en het houden van landbouwhuisdieren moeten voldoen. Voor het overige is het aan de gemeente gelaten of en welke aanvullende regels nodig zijn om de geurbelasting door overige activiteiten in het plangebied aanvaardbaar te laten zijn.

Situatie plangebied

Burgerkamp 1, 1a en 6

Omdat als gevolg van deze erfransformatie de agrarische functie wordt omgezet naar een woonfunctie, is een geurrapportage benodigd. Er moet immers beoordeeld worden of ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. In bijlage 2 is het woon- en leefklimaatonderzoek met als onderdeel de geurrapportage, bijgevoegd.

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgrondbelasting maatgevend is voor de geurbelasting. De voorgrondgeurbelasting is te kwalificeren als 'redelijk goed'. Ook de voorgrondbelasting in het worstcasescenario is te kwalificeren als 'redelijk goed'. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de Burgerkamp 1, 1a en 6 beschikt over een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect woon- en leefklimaat vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het beoogde project.

Conclusie

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

4.5 Trillingen

Algemeen

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van het omgevingsplan. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van het omgevingsplan en 5.87a van het Bkl.

Situatie plangebied

Burgerkamp 1, 1a en 6

De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op een afstand van circa 350 meter van de Burgerkamp 1 en 400 meter van de Burgerkamp 6. Bij een afstand van 100 meter of minder is onderzoek naar trillinghinder nodig. In dit geval ligt de locatie ruim buiten deze afstand en is een onderzoek niet nodig.

Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Licht

Algemeen

Licht kan wenselijk zijn of juist hinderlijk. Vanuit gezondheidsoogpunt is het belangrijk dat er voldoende daglicht in bouwwerken komt. Dit heet daglichttoetreding. In het Bbl staan regels voor voldoende daglicht in bouwwerken (nieuwbouw). Deze verschillen per gebruiksfunctie en soort ruimte.

Kunstlicht kan leiden tot diverse vormen van lichthinder. Kunstlicht komt van (autosnel)wegen, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, glastuinbouw en sportterreinen. De provincie heeft voor sommige gebieden 'donkerte' als waarde bepaald.

Situatie plangebied

Burgerkamp 1, 1a en 6

Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkelingen is van een onevenredige toename van het lichtniveau ter plaatse geen sprake. Bij de vergunningaanvraag voor de bouw van de woningen zal getoetst worden aan de regels over de daglichttoetreding en bezonning.

Conclusie

Vanuit het aspect licht is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5 Bescherming van de waterbelangen

Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten.

Voor een nadere beoordeling voor de gevolgen van het projectvoornemen op de wateraspecten is de zogeheten 'watertoets' uitgevoerd. De watertoets is bijgevoegd als bijlage 8. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient in de regel een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

Situatie plangebied

Op 17 juni 2025 is het waterschap op de hoogte gebracht van onderhavige ontwikkeling door middel van een watertoets. Op 24 juli 2025 heeft het Waterschap Vechtstromen de volgende reactie gegeven:

De ruimtelijke relevante wateraspecten van dit plan zijn gering en/of tijdelijk van aard. Waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaar tegen dit plan. Wel een belangrijk aandachtspunt is dat het hemelwater niet mag worden afgevoerd via de drukriolering, omdat deze dan overbelast kan raken en overlast in de woningen ontstaat. Het hemelwater dient bij voorkeur opgevangen te worden op de kavel zelf (bijv. in een vijver of wadi).

Het advies van het Waterschap Vechtstromen wordt bij het planvoornemen betrokken. Hemelwater zal niet via de drukriolering worden afgevoerd, maar wordt afgevoerd via de sloot of door infiltratie in de bodem.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6 Waarborgen van de veiligheid

Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crisis.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

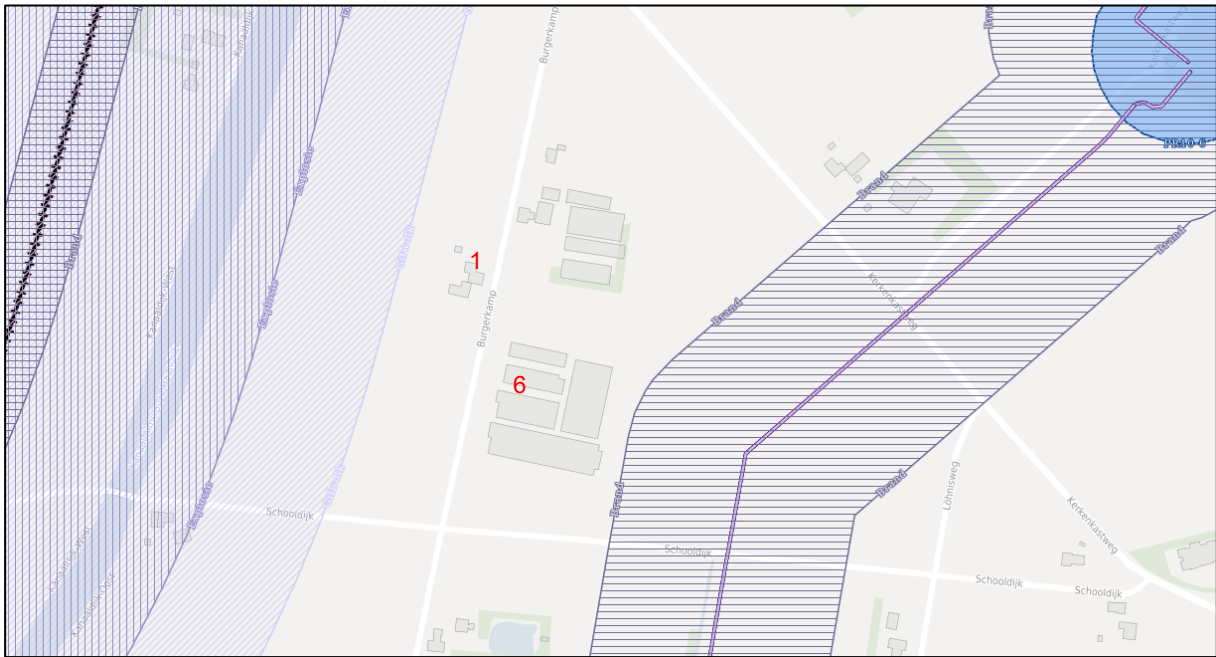
Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

1. Opslaan, bewerken en verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
2. Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
3. Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
4. Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Situatie plangebied

De risico's in de omgeving van het plangebied zijn in beeld gebracht met behulp van de Risicokaart. In figuur 7 is een uitsnede hiervan opgenomen voor beide locaties. De plangebieden zijn aangegeven met rode nummers. Zowel binnen als buiten het plangebied van beide locaties zijn geen buisleidingen of andere risicobronnen aanwezig. Wel zijn er in de nabijheid van de locaties risico's op brand, gifwolken en explosies. Gezien de afstand tot de plangebieden worden er geen nadelige gevolgen verwacht.



Figuur 7 Kaart 'externe veiligheid' Burgerkamp 1, 1a en 6

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7 Bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

7.1 Archeologie & cultuurhistorie

Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezig cultureel erfgoed en werelderfgoed.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Hierna wordt nader ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

Archeologie

Initiatiefnemer heeft op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied 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.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld 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.

Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het projectgebied gelegen werelderfgoed.

Situatie plangebied

Er bevinden zich binnen beide plangebieden geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden.

Ook geldt er voor beide locatie op basis van gemeentelijk beleid geen archeologische dubbelbestemming. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.2 Ladder van duurzame verstedelijking

Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is. En of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De ladder is beleidsneutraal overgezet naar het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De instructieregel in artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling het toepassen van de ladder is vereist.

Voor de toetsing aan de ladder is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de volgende begrippen:

- 'bestaand stedelijk gebied' is 'het 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'.
- Een 'stedelijke ontwikkeling' is de 'ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is'.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat 'voldoende substantieel' is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Situatie plangebied

Uit de overzichtspraak (ABRVs 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724, 201608869/1/R3) blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Op de locatie Burgerkamp 1, 1a en 6 wordt een dubbele bedrijfswoning omgezet naar woningen en er worden 3 compensatiewoningen met bijgebouwen gerealiseerd. Op de Burgerkamp 6 neemt het verhard oppervlakte af. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing.

Conclusie

Het voorgenomen plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

7.3 Landschappelijke waarden

Algemeen

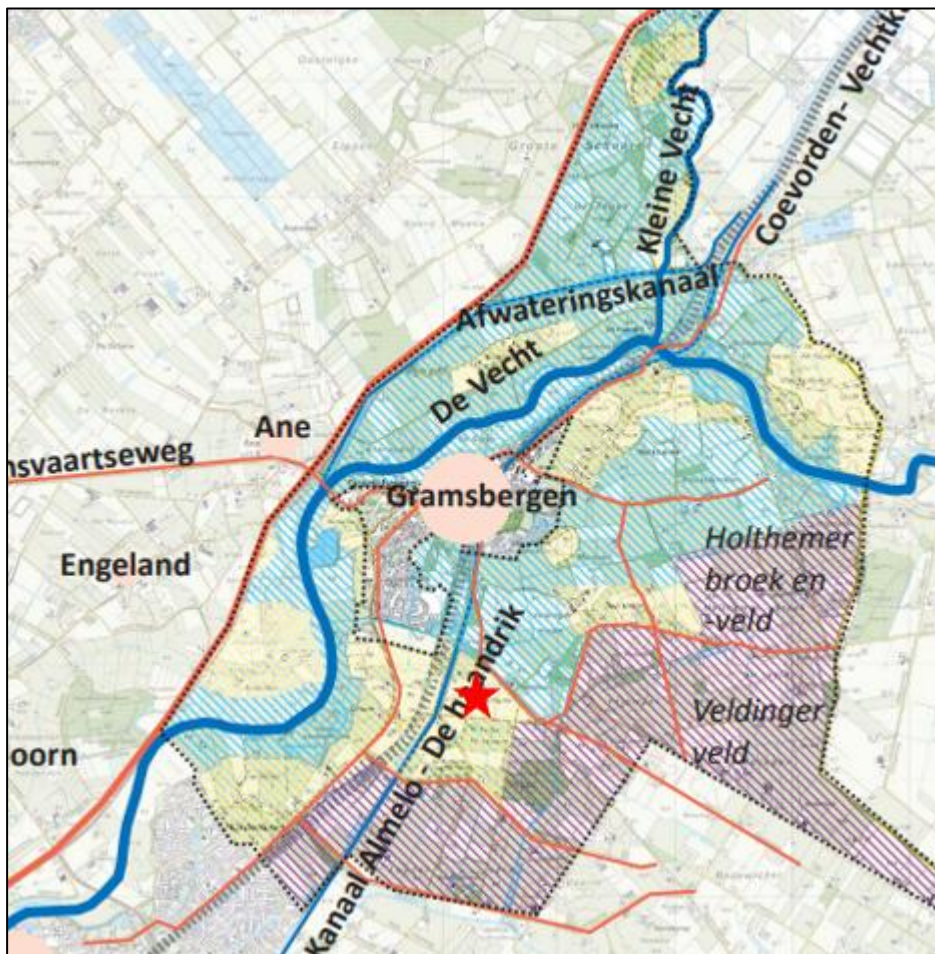
Voor de bescherming van het landschap geldt het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet staat dat 'landschappen' een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. De gemeente Hardenberg heeft dit gedaan middels de Landschap Identiteits Kaarten.

Situatie plangebied

De gemeente heeft voor het gebied een Landschap-Identiteit-Kaart (LIK) gemaakt. In de LIK wordt de identiteit van het gebied bepaald. Op deze wijze wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterken.

Burgerkamp 1, 1a en 6

Het gebied ligt in de 'LIK Gramsbergen e.o.'. Het plangebied ligt in het Essen en hoevenlandschap. Dit is in onderstaande afbeelding weergegeven. Het plangebied is hierin met de rode ster aangegeven.



Figuur 8 Uitsnede LIK Gramsbergen EO (Bron: gemeente Hardenberg)

Voor beide locaties is er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het treffen van landschapsmaatregelen. Er worden namelijk grote stallen gesloopt, die in de huidige situatie niet landschappelijk zijn ingepast, waarvoor in de plaats compensatiewoningen worden gerealiseerd inclusief bijbehorende landschappelijke inpassing. Voor het bepalen van de landschapsmaatregelen is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, zie bijlage 1. De landschappelijke kenmerkende waarden zijn als uitgangspunt genomen. De landschapsmaatregelen bestaan uit het aanplanten van gebiedseigen beplanting ter plaatse van de erven. De LIK is gekoppeld aan de regels ter bescherming van de landschappelijke kenmerkende waarden.

Zowel de landschapsmaatregelen als de inrichting van het erf past binnen het essen- en hoevenlandschap. Typisch voor het essen- en hoevenlandschap is de verstrooiing van gebouwen op het erf. Daar is in het plan ook rekening mee gehouden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Landschap-Identiteit-Kaart (LIK).

7.4 Ruimtelijke kwaliteit en welstand

Algemeen

Het is wenselijk dat bouwplannen voor gebouwen van goede kwaliteit zijn. En dat ze passen in het bebouwingsbeeld. Er zijn twee welstandsnota's, een voor de stads- en dorpskernen en een voor het buitengebied. Voor het buitengebied is dat de 'Welstandsnota Buitengebied'. Deze nota is vastgesteld op 3

december 2013. Beide locaties binnen dit plan vallen in het buitengebied van de gemeente. Daarom is deze van toepassing

Welstandsnota Buitengebied

Voor Hardenberg zijn drie gebieden te onderscheiden op basis van de gebiedskarakteristieken. In onderstaande afbeelding zijn de grootste verschillen weergegeven.

Gebied	Veen-ontginning	Heide-ontginning	Essen-Hoeven landschap
Landschapstype			
Openheid			
Volume			
Situering (nokrichting)			
Architectuur(stijl)			
Detailering			

Figuur 9 Uitsnede welstandsgebieden (Bron: Gemeente Hardenberg)

De gemeente onderscheidt per gebied drie niveaus van welstand.

- Niveau 0 (laag): geen eisen op het gebied van welstand.
- Niveau 1 (midden): specifieke ambitie voor de beeldkwaliteit. Gericht op het behoud van belangrijkste gebiedskenmerken van architectonische of landschappelijke aard.
- Niveau 2 (hoog): hoge ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit. Bij gebieden en/of locaties met een hoge architectonische en landschappelijke waarde.

Situatie plangebied

Burgerkamp 1, 1a en 6

Beide locaties zijn gelegen in het Essen- en hoevenlandschap en hebben niveau 1 van welstand. Bij de inrichting van de erven wordt rekening gehouden met de positie van de bebouwing op het erf. In het ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 1 is hier nader op ingegaan. Tijdens de fase van het bouwen van de woningen wordt er rekening gehouden met de eisen van welstand. Hiermee voldoen de nieuwe woningen aan de criteria van het

welstandsbeleid voor de 'Essen- en hoevenlandschap' zoals beschreven in het kwaliteitsplan. Het ontwerp is zorgvuldig ingepast in de omgeving, respecteert de landschappelijke en bebouwingsstructuren, en houdt rekening met materiaal- en kleurgebruik.



8 Natuurbescherming

Algemeen

De wetgeving ten behoeve van de bescherming van de natuur is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2024 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Omgevingswet. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

Natura 2000

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

De locaties aan de Burgerkamp 1, 1a en 6 bevinden zich niet in de directe nabijheid van beschermd natuur. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden Reggegebied' ligt op circa 11 km afstand van beide locaties. Het planvoornemen zal geen directe gevolgen hebben voor het naastgelegen natura-2000 gebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). 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.

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Het meest dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 800 meter afstand van de Burgerkamp 1, 1a en 6. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkelingen op beide locaties en de afstand tot het NNN wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Stikstof

Voor beide locaties is een stikstofberekening gemaakt. Beide locaties zijn daarbij in één berekening opgenomen. Voor de Burgerkamp 6 is de bouw- en sloopfase en de gebruiksfase van de woningen meegenomen, voor de Burgerkamp 1 zijn de bouw- en gebruiksfase van de woning met nieuwe schuur in de berekening meegenomen. Deze stikstofberekeningen zijn bijgevoegd in de bijlagen 4 en 5. De toelichting op de stikstofberekeningen is bijgevoegd als bijlage 3. Er vindt geen toename van stikstofdepositie plaats waardoor het project uitvoerbaar is.

Soortenbescherming

Aan de Burgerkamp 6 wordt gesloopt en gebouwd. De voorgenomen activiteiten hebben mogelijk een negatieve invloed op beschermde soorten en beschermd (natuur)gebied. Hiervoor is op 11 juni 2025 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan is bijgevoegd als bijlage 6. Uit de quickscan flora en fauna kan het volgende geconcludeerd worden:

Het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden zal naar verwachting geen negatief effect hebben op beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

9 Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen

9.1 Beperkingsgebieden

Algemeen

Een beperkingengebiedactiviteit is een activiteit die de functie van een maatschappelijk belangrijk werk of object kan verstoren. Dit zijn bijvoorbeeld wegen, spoorwegen, luchthavens en waterstaatswerken (rivieren etc.). Voorbeelden van beperkingengebiedactiviteiten zijn het plaatsen van een reclamebord naast een snelweg of het bouwen op een zeedijk. Om de functie van het werk of object te beschermen, gelden er beperkingen in een aangewezen gebied daaromheen. Het bevoegd gezag wijst dat gebied op kaart aan. De beperkingen gelden voor activiteiten in dit gebied (het beperkingengebied).

Situatie plangebied

Het plangebied ligt daarmee niet binnen een beperkingsgebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect beperkingsgebieden geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

9.2 Kabels en leidingen

Algemeen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse (hoogspannings) leidingen kunnen een risico opleveren voor de omgeving.

Situatie plangebieden

Voor beide locaties is in Hoofdstuk 6 al ingegaan op mogelijke buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt dat er geen buisleidingen aanwezig zijn. Daarnaast zal voorafgaand aan de bouw van de woning en bedrijfsgebouwen een Klic-melding worden gedaan. Hiermee wordt voorkomen dat kabels en leidingen tijdens de bouw worden beïnvloed.

Conclusie

Het plangebied heeft in deze fase geen nadelige gevolgen op de kabels en leidingen.

10 Milieueffectrapportage

Algemeen

Onderdeel van de beoordeling is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

Situatie plangebied

De ontwikkeling is niet van dien aard dat er sprake is van een plan-mer-plichtige plan of programma. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt geconcludeerd dat het voornemen geen gevolgen voor het milieu met zich meebrengt.

Conclusie

Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

11 Uitvoerbaarheid

11.1 Economisch uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten van een ontwikkeling te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur.

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Participatie is een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. Initiatiefnemers hebben de bewoners van omliggende woningen op de hoogte gebracht over voorliggend initiatief.

De burens wonende aan de Schooldijk 4 en 6, Burgerkamp 3, 5, 7 en 8 en enkele burens aan de Kerkenkastweg zijn op de hoogte gebracht van het plan. Er zijn geen opmerkingen op het planvoornemen ontvangen.

Afstemming met andere bestuursorganen

Vanuit de provincie is geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Zienswijzen

Dit plan heeft voor 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

12 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet bevat het omgevingsplan voor de hele gemeente de regels die nodig zijn voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het Bkl staan de instructieregels voor de hoofdonderwerpen. Een omgevingsplan houdt in ieder geval voldoende rekening met onderstaande onderwerpen:

- waarborgen van veiligheid;
- beschermen van waterbelangen;
- beschermen van gezondheid en milieu;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;

Deze onderwerpen zijn beoordeeld in hoofdstuk 3 tot en met hoofdstuk 10. Hieruit blijkt dat het plan met alle aspecten voldoende rekening houdt. Geconcludeerd wordt dat met deze wijziging van het omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De Omgevingsadviseurs is er voor ondernemers, initiatiefnemers en ontwikkelaars in het buitengebied. Voor doorpakkers en veranderaars die vooruitkijken en verder willen. Zo dragen we bij aan succesvol en toekomstbestendig ondernemen in het buitengebied.

Onderneem het zeker.

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

Dokter Stolteweg 2
8025 AV Zwolle
(088) 565 7857
info@deomgevingsadviseurs.nl
deomgevingsadviseurs.nl