



stedenbouw +
ruimtelijke

ontw **Bestemmingsplan
Herontwikkeling Landgoed de
Groote Scheere
Gemeente Hardenberg**

stedenbouw +
ruimtelijke
ordening

+ ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
ordening

+ stedenbouw

Herontwikkeling Landgoed de Grootte Scheere

Gegevens over het plan:

Plannaam: Herontwikkeling Landgoed de Grootte Scheere
Identificatienummer: NL.IMRO.0160.0000BP00263-OW02
Status: Ontwerp
Datum: november 2015

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: ASR Levensverzekeringen NV
Contactpersoon opdrachtgever: R. Nijzink
Betrokken gemeente: Hardenberg
Behandelend ambtenaar: W. Sauer
Projectleider Buro SRO: E. Stevens
Projectnummer Buro SRO: 63.90.02

Gegevens Buro SRO:

Vestiging Arnhem

Bezoekadres: Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
e-mail algemeen: arnhem@buro-sro.nl

www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Toelichting		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Opbouw bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Het initiatief	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Visie herontwikkeling	9
2.3	Kwalitatieve analyse	10
2.4	Functionele analyse	16
2.5	Toekomstige locaties en bebouwingstypologie	17
2.6	Samenvatting wijzigingen oud en nieuw	21
Hoofdstuk 3	Beeldkwaliteit	22
Hoofdstuk 4	Beleidskader	24
4.1	Rijksbeleid	24
4.2	Provinciaal beleid Overijssel	25
4.3	Gemeentelijk beleid	32
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Milieu	33
5.2	Water	40
5.3	Verkeer	42
5.4	Ecologie	42
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	44
5.6	Economische uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	46
6.1	Algemeen	46
6.2	Verbeelding	46
6.3	Planregels	46
6.4	Wijze van bestemmen	46
Hoofdstuk 7	Procedure	48
7.1	Algemeen	48
7.2	Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	48
7.3	Verslag zienswijzen	48
Bijlagen bij de toelichting		49

Regels		50
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	51
Artikel 1	Begrippen	51
Artikel 2	Wijze van meten	55
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	56
Artikel 3	Agrarisch met waarden	56
Artikel 4	Bos	59
Artikel 5	Groen - Landschapselement	60
Artikel 6	Wonen	60
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4	65
Artikel 8	Waarde - Archeologie 5	67
Artikel 9	Waarde - Landgoed	68
Hoofdstuk 3	Algemene regels	70
Artikel 10	Anti-dubbeltelbepaling	70
Artikel 11	Algemene bouwregels	70
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	70
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	71
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	72
Artikel 15	Overige regels	73
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	74
Artikel 16	Overgangsrecht bouwwerken	74
Artikel 17	Overgangsrecht gebruik	74
Artikel 18	Slotregel	74
Bijlagen bij de regels		76
Bijlage 1	Ruimtelijke visie 2008	77
Bijlage 2	Woningtype - Hoeve	78
Bijlage 3	Woningtype - Boerderij	79
Bijlage 4	Woningtype - Dienstwoning A	80
Bijlage 5	Woningtype - Dienstwoning B	81
Bijlage 6	Woningtype - Landgoedwoning	82
Bijlage 7	Staat van Bedrijfsactiviteiten	83

Toelichting

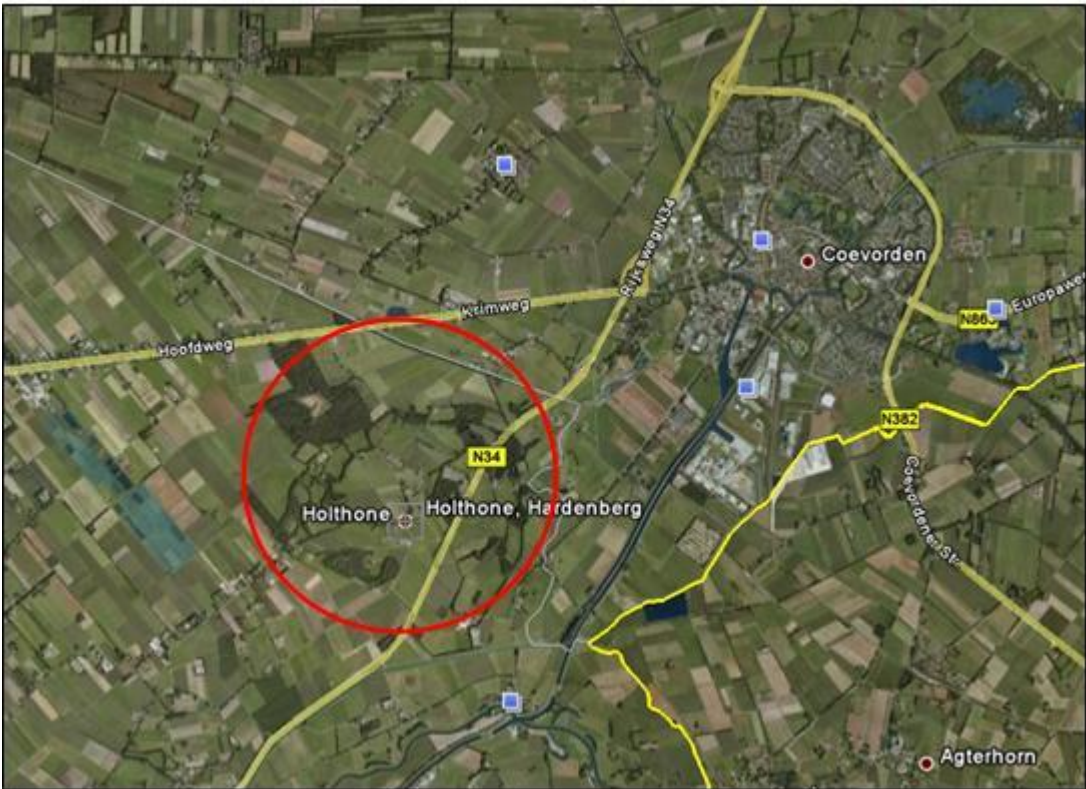
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Door de eigenaar van Landgoed de Grootte Scheere, ASR Levensverzekeringen NV, is het in mei 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Grootte Scheere' nader tegen het licht gehouden. In het bestemmingsplan is het pilotproject Rood voor Groen op bestaande landgoederen vormgegeven. Basis hiervoor is een landgoedvisie opgesteld door Eelerwoude. Sinds het opstellen van de landgoedvisie met beeldkwaliteitsplan voor de woningen in 2005 en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan is het één en ander veranderd in Nederland. De huidige kopers verlangen keuze en bepalen in toenemende mate zelf waar en hoe ze wonen en werken. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in deze gewenste en noodzakelijke flexibiliteit die de huidige markt vraagt. Daarnaast zijn een aantal locaties met de huidige inzichten en trends minder geschikt geacht voor ontwikkeling. Om het bestemmingsplan voor de Grootte Scheere geschikt te maken voor de toekomst is een herziening van het bestemmingsplan gewenst. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de grens van Overijssel en Drenthe tussen Gramsbergen en Coevorden. Het betreft het Landgoed de Grootte Scheere waarbinnen het buurtschap Holthone ligt en doorkruist wordt door de provinciale weg N34. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



bron: Google Earth

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- 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;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken over InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en vaak ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2012.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de beeldkwaliteitseisen. In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

In mei 2011 is na een lang voortraject het bestemmingsplan voor het landgoed de Groote Scheere vastgesteld. Het landgoed is ongeveer 800 ha groot. Het centrale deel van het landgoed wordt gekenmerkt door een kleinschalig oude hoevenlandschap rond een grote, bolvormige es, met oude boerderijen, akkers, graslanden en houtwallen. Daaromheen liggen de lagere beekdalgronden van de beken en natte laagtes die van oudsher verbonden Kleine Vecht in het oosten. De veen- en heideontginningsgronden uit het begin van de 20e eeuw liggen in het noordwesten bij De Krim langs de Lutterhoofdwijk. Samen met de beekdalgronden liggen hier de belangrijkste agrarische gebieden. Binnen het landgoed zijn diverse karakteristieke boerderijen en landhuizen aanwezig. In een aantal gevallen is de oorspronkelijke agrarische functie van de boerderij verdwenen en is hier een woonfunctie voor in de plaats gekomen. Bijlage 1 Functiekaart geeft aan welke functies op dit moment op het landgoed aanwezig zijn. In paragraaf 2.4 worden deze verder toegelicht.

Het bestemmingsplan uit 2011 betreft een integrale herziening voor het gehele landgoed waarbij de realisatie van de Ruimtelijke visie 2008 die voor het gehele landgoed is opgesteld planologisch is geborgd. Doel van de ontwikkelingsvisie is het vergroten van de duurzaamheid, de herkenbaarheid, de landschapskwaliteiten, de ecologische kwaliteiten en de recreatieve waarde.

Om voorgenoemde doelen te realiseren zijn er vele investeringen gedaan. Het gaat daarbij om zogenoemde “groene” investeringen in nieuwe natuur, herstel van landschapselementen, verbetering van het extensieve recreatieve medegebruik en realisatie van een duurzame waterhuishouding (onder andere waterretentie en beekherstel). Een deel van de kosten die dergelijke investeringen met zich meebrengen, moeten worden opgebracht uit de realisatie van “rode” functies (woningen).

Evaluatie rood voor groen

In september 2014, ongeveer vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan, is door ASR vastgoed een eerste evaluatie gemaakt. De 'groene' landschapsverbeteringen en de 'blauwe' watercomponenten van de Ruimtelijke visie 2008 zijn doorgevoerd. Echter van de 12 compensatie kavels is er maar één kavel in erfpacht uitgegeven.

Door makelaar Vrieling, eigenaar ASR en Buro SRO is onderzocht wat hiervoor, naast de verslechterde marktomstandigheden, de oorzaken zijn. Als basis voor dit onderzoek zijn de generieke marktontwikkelingen, de reacties van afgehaakte kopers en eigen observaties gebruikt. Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat de ontwikkeling/verkoop van de locaties om een aantal redenen moeizaam verloopt. Drie redenen hebben hun oorsprong in de opzet van de planvorming zoals deze bij de start van in 2005 is bedacht. Het gaat hier bij om de volgende aspecten:

Weinig flexibiliteit

Sinds het opstellen van de landgoedvisie van Eelerwoude en het beeldkwaliteitsplan voor de woningen in 2005 is de woningbouwmarkt veranderd in Nederland. De ontwikkeling van woningen heeft een aantal jaren nagenoeg stil gestaan en komt nu weer langzaam op gang. Wel is de manier van (gebieds)ontwikkeling totaal veranderd. Waar eerst een eindbeeld werd ontworpen, gebouwd en vervolgens kant-en-klaar zonder veel flexibiliteit aan potentiële kopers werd verkocht, is dit nu totaal veranderd. De huidige kopers verlangen keuze en bepalen in toenemende mate zelf waar en hoe ze wonen en werken. De regels in bestemmingsplannen spelen daar ook in toenemende mate op in door minder eindbeelden vast te leggen en meer flexibiliteit te bieden in omvang, functie en uitstraling. Het huidige bestemmingsplan van de Groote Scheere is echter nog klassiek van opzet en biedt te weinig flexibiliteit voor de koper van nu.

Moeilijke locaties

Bij de keuze voor de te ontwikkelen locaties stond de relatie met en verdeling over het landgoed centraal. Door gebruik te maken van bijzondere beeldkwaliteit is er in de planvorming een bijzondere laag toegevoegd aan het landgoed. Deze bijzondere laag is echter niet gemakkelijk te ontsluiten. De kosten voor ontsluiting maken dat een aantal kavelprijzen zo hoog worden, dat daar in markt geen behoefte (meer) voor is. Daarnaast zijn er locaties die door de ontwikkeling van natuurwaarden in de nabijheid, bij nader inzien minder geschikt zijn voor bebouwing.

Bestemmingsregels sluiten niet aan op de gewenste beeldkwaliteit

De conclusie die uit het moeilijke verkooptraject van de eerste woning de zogenoemde 'nul' woning getrokken kan worden, is dat naar conceptuele architectonische vormgeving in deze regio geen vraag is. De geïnteresseerden voor de andere kavels hebben alle meer interesse getoond in de klassieke bebouwing. Op dit moment is het binnen de huidige bestemmingsplanregels echter erg moeilijk ook streekeigen bebouwing te realiseren. De gestelde inhoudsmaten leiden zonder aanpassing tot een zekere eenvormigheid en 'boerderette'-vormen.

Naar aanleiding van bovenstaande analyse is een visie opgesteld voor de herontwikkeling van het landgoed.

2.2 Visie herontwikkeling

Zoals in voorgaande paragraaf is aangegeven, is een meer flexibel ontwikkelingsgericht bestemmingsplan noodzakelijk. De conclusies hebben we vertaald in een nieuwe visie die recht doet aan de vraag om flexibiliteit, terwijl ondertussen de (landschappelijke) kwaliteiten van de Groote Scheere behouden blijven en waar mogelijk verder ontwikkeld worden. Basis uitgangspunt is dat er meer keuze komt voor wat betreft locatie, functies en bebouwingstype. het aantal woningen op het landgoed zal niet toenemen.

Landschap is leidend

Vertrekpunt bij de herontwikkeling is dat het landschap leidend is voor de keuzes die gemaakt worden. Dit geldt zowel voor de locatiekeuze als de omvang en de erfinrichting. Het unieke landschappelijk karakter van de Groote Scheere is het waard om te beschermen maar biedt ook kansen voor versterking. Zoals in de eerdere visie al is omschreven kunnen nieuwe woningen de beleving van het landschap versterken. De samenhang met de bestaande erven is daarbij ook van groot belang. Daarnaast moeten de nieuwe erven niet de concurrentie aangaan met bestaande erven op het landgoed en de directe omgeving.

Meerdere locaties

Al tijdens het eerste planvormingsproces in 2005 is geconstateerd dat er meerdere locaties op de Groote Scheere geschikt zijn om te bebouwen. In onze nieuwe aanpak worden naast de bestaande ook nieuwe locaties aangeboden. Deze locaties zijn zowel milieutechnisch als landschappelijk geschikt. Door het opnemen van een bijzondere voorwaardelijke verplichting wordt voorkomen dat er ook daadwerkelijk meerdere locaties worden gerealiseerd. Dit betekent bijvoorbeeld dat van de 15 locaties er maximaal 10 bebouwd worden. Op deze manier bestaat er meer keuze voor een koper.

Verskillende types

Belangrijkste aandachtspunt in de aanpak is het aanbieden van een breder pallet aan woningtypen. Voor elke locatie is een voorkeurstypologie en een alternatief beschreven, gebaseerd op de ligging van de locatie in het landschap en de afstand tot de oude kern van het landgoed. Bij elke typologie hoort een andere inhoudsmaat, erfinrichting en beeldkwaliteit. Op die manier wordt meer keuze geboden, wordt eenvormigheid voorkomen en kan een brede groep kopers bediend worden.

2.3 Kwalitatieve analyse

2.3.1 Ligging en ontsluiting

Landgoed De Grootte Scheere ligt in het noorden van de provincie Overijssel, tussen de plaatsen Gramsbergen en Coevorden en ten westen van het Coevorden-Vechtkanaal. Het landgoed ligt aan twee belangrijke doorgaande wegen. De N377 langs de Lutter Hoofdwijk en de N34 die het oorspronkelijke landgoed doorsnijdt. De N34 heeft het landgoed min of meer in twee aparte gebieden verdeeld. De beide delen van het landgoed zijn via één oversteek van de N34 onderling bereikbaar. De Hooiweg is een toegangsweg naar de Holthonerweg en naar de 'rondweg' om de Holthonesch. Deze rondweg is een zandweg, evenals de weg midden over de es. Er is een fijnmazig netwerk van zandwegen in het hele gebied dat ten westen van de N34 ligt.

2.3.2 Historie

Ontstaansgeschiedenis De Grootte Scheere

De betekenis van de naam "De Grootte Scheere" kan op twee manieren worden uitgelegd:

- 'schaar of scheere', oud Saksisch dialect, betekent een eenheid van grazende runderen of 'weidegronden in gemeenschappelijk bezit'
- 'schoor / schoer, schore', betekent oever - mogelijk relatie met ligging aan de (Kleine) Vecht.

Beide opties zijn aanvaardbaar. Door de ouderdom van de huislocatie De Grootte Scheere en de ligging ervan en van de boerderij Klein Scheer op de oever van de Kleine Vecht gaat de voorkeur uit naar de tweede optie.

Twee landschapsonderdelen zijn in de loop der eeuwen met elkaar gegroeid; het landhuis De Grootte Scheere en het esdorp Holthone. Opvallend aan dit landgoed is dat het niet de traditionele vormgeving kent met strakke lanen en tuinen en rationeel ingerichte bospercelen. Het landschap is hier altijd bepalend geweest voor het gebruik en haar inrichting. Daardoor is er nog veel van de oorspronkelijke inrichting en opbouw aanwezig.

In de loop der eeuwen werd op en om de es van Holthone meerdere keren gevochten. De es lag op een strategisch goed punt tussen Hardenberg en Coevorden, aan de Vecht en tussen de grote moerassen in. Het betrof een van de weinige verbindingroutes over land naar de stad Groningen welke als zetel van het bisdom erg belangrijk was.

Na de vorming van het landgoed als één eigendom werden de boerderijen bewoond door pachtboeren, gebouwen raakten door alle strubbelingen gauw in verval. In deze tijd zijn veel boerderijen verdwenen (rond 1950 nog 38 erven - nu nog maar 18 erven). Vanaf de 19e eeuw kende het landgoed meerdere eigenaren. In die tijd is steeds weer nieuw bos aangelegd, het landhuis verbouwd en meer grond ontgonnen. Deze laatste periode (maar ook de geïsoleerde ligging) is zeer bepalend voor het huidige landschap geweest. Door zijn ligging is Holthone een zeer oude in zich zelf gekeerde maatschappelijke en sociale samenleving, met familienamen die al honderden jaren teruggaan.

Landschappelijke waarden uit het verleden

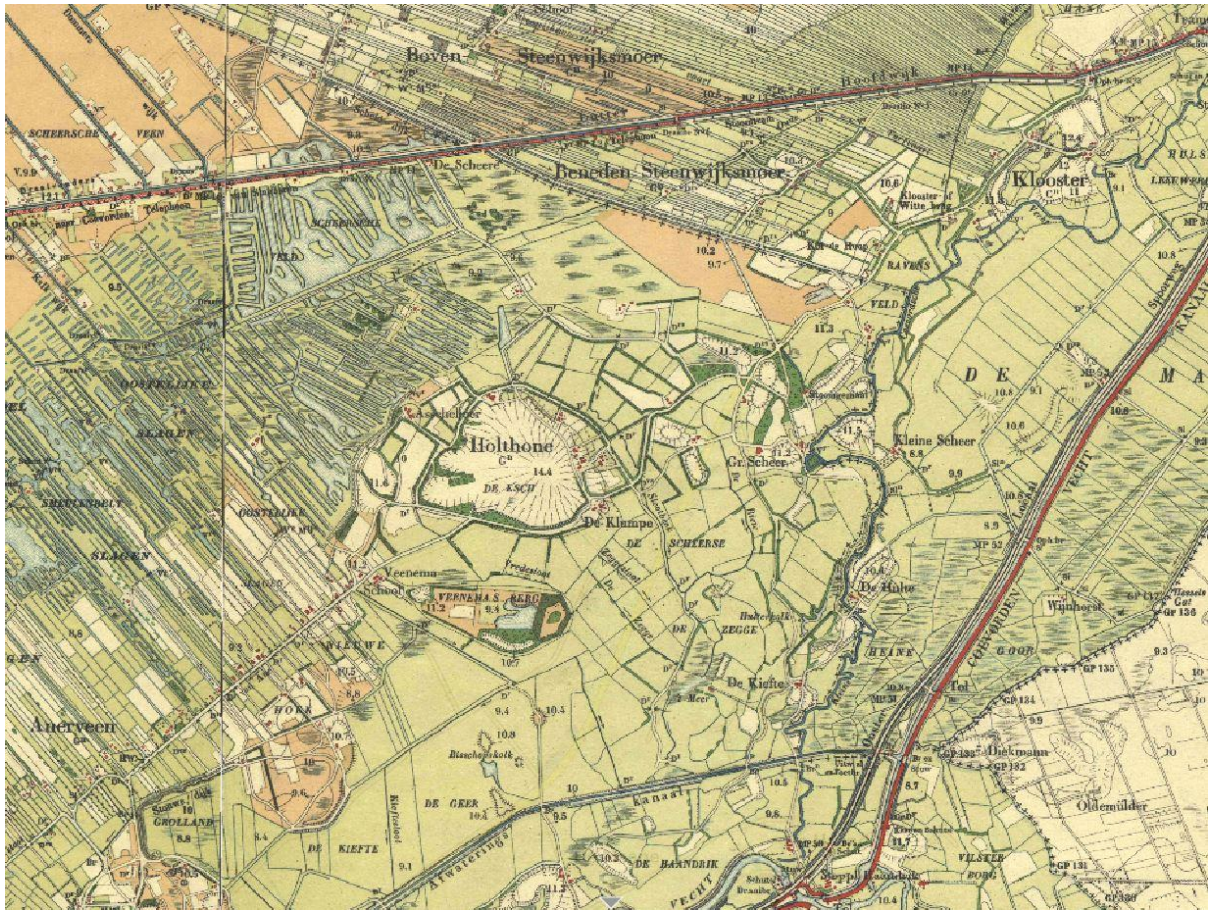
De landschappelijke opbouw van het landgoed De Grootte Scheere kenmerkte zich in het verleden al door zijn diversiteit aan landschapstypen. In de laatste ijstijd heeft water in het gebied een belangrijke rol gespeeld en de ruimtelijke opbouw bepaald. Doordat de Vecht vroeger een aanzienlijk breder stroomdal had, hadden overstromingen van deze rivier ook invloed op het gebied van De Grootte Scheere. Er zijn twee kleinere beekdalarmen die de hoger gelegen Holthonesch inkaderen. De Vecht door te meanderen aan de weerszijden van deze beekdalarmen dekzandruggen afgezet. Hier bevinden zich de drogere gronden. Hier werden verspreid boerderijen gesticht en ontstonden de eenmans-essen die omsloten werden door houtwallen en singels.

De Holthonesch was door zijn hoge ligging geschikt voor akkerbouw. De ophoging is mede aan het vroegere landbouwsysteem met de potstal te danken. Aan de oostelijke rand van de es ontstond al vroeg in de middeleeuwen de buurtschap Holthone (flankesdorp). Op onderstaande kaart uit de Hottinger Atlas is de holthoner es met de erven ten noorden en ten oosten daarvan duidelijk zichtbaar.



Uitsnede Hottinger Atlas 1787

De laagveenmoerassen werden geleidelijk ontgonnen vanuit twee punten: Het lintdorp Anergieven en vanuit een tweede punt rond de toenmalige boerderij De Asscheboer (tegenwoordig De Schans). Dit was een eenmansontginning, die zich door een andere verkavelingsrichting onderscheidt van de ontginning vanaf Anergieven.



Uitsnede topografische kaart 1900

Later in de periode rond 1900 was de ontginning zover dat een groot deel van het veengebied werd gekenmerkt door grote openheid en een uitgebreide slagenstructuur. In die periode is de waterhuishouding al aangepast. De "bron" van de noordoostelijke beek werd afgekoppeld en de beek waterde tegenstrooms aan de oorspronkelijke richting af naar een nieuw aangelegde watergang. Bij het huis "De Groote Scheere" was aan het eind een stoomgemaal aangelegd om te kunnen ontwateren op de Kleine Vecht.

2.3.3 Landschap

Uit de vergelijking van de huidige met de historische situatie van het landgoed De Grootte Scheere blijkt dat in het landschap nog veel oude structuren herkenbaar zijn, deels zijn elementen verdwenen of karakteristieke niet meer herkenbaar. Het landschap is opgebouwd uit verschillende landschapselementen en landschapstypen. De oorsprong hiervan hangt samen met de bodemkundige situatie en de eerder beschreven cultuurhistorie van het gebied. De huidige opbouw van het gebied kan worden ingedeeld in de volgende vier landschapstypen:

- Essenlandschap (gemeenschappelijke grote Holthonesch);
- Oude Hoevelandschap (eenmansessen en kleinschalig landschap);
- Beekdalen / natte laagte;
- Ontginningslandschap (laagveen- en heideontginningen).

Essenlandschap

Als centrale eenheid binnen het landgoed is de Holthonesch dominant aanwezig. Het kenmerkende hoogteverschil ten opzichte van de directe omgeving is bijna 4 meter. De es heeft zijn open karakter behouden, echter de graanteelt is grotendeels vervangen door grasland en deels door maïs. De van oorsprong dichte randbeplanting is aan de oostzijde van de es deels verdwenen. In de nog aanwezige beplanting zijn, voor Nederlandse begrippen, bomen van aanmerkelijke ouderdom te vinden. Deze bomen zijn van grote cultuurhistorische en visuele waarde en versterken het oude karakter van de es. Vanwege de bedrijfsvergrotingen in het verleden zijn de erven uitgebreid met schuren en stallen. Op een aantal erven (zoals de Oranjehoeve) zijn veel oude cultuurhistorisch waardevolle schuren blijven staan, terwijl op andere erven (zoals het Ooievaarsnest) door de schaalvergroting de oude gebouwen zijn verdwenen. De schaalvergroting is de hoofdoorzaak voor het verdwijnen van de, voor het landgoed, karakteristieke erfbeplanting.

Ruimtelijke structuur

- Aanwezigheid van een grote relatief hoog en bol gelegen es met landschappelijke en cultuurhistorische waarde.
- Sterk contrast tussen openheid (es) en geslotenheid (dichte randbeplanting)
- De es is begrensd door bomenrijen, singels, houtwallen en bos.

Bebouwingsstructuur

- Erven liggen verspreid rond het noordelijk en oostelijk deel van de es en zijn sterk met landschap verbonden.
- De oorspronkelijke bebouwing aan de zuidwest zijde van de es (erve Brill) is verdwenen.
- Begrenzing van de es in de loop van de tijd opgeschoven richting de holthonerweg langs de es aan de oostzijde, om die reden is het hoogteverschil aan de oostzijde ook minder goed waarneembaar.

Oude hoevelandschap

Hoger gelegen kleinschalig landschap met veel beplanting (houtwallen en -singels) en verspreiden bebouwing. Landschap ligt als een band rond de Holthonesch, al dan niet doorsneden door een beekdal/natte laagte. Aan de noordwestkant van de Holthonesch is geen sprake meer van een beekdal en heeft het gebied een kleinschalig karakter. Het wordt gekenmerkt door een van oorsprong dichte houtwallen- en houtsingelstructuur. De oorspronkelijke beplanting rond de aanwezige eenmansessen is veelal verdwenen. De karakteristieke singels en wallen die de kleine akkers begrensd zijn of verdwenen of vervangen door bospercelen, die de gehele eenmansessen bedekken. Deze werden na 1900 aangelegd ten behoeve van de houtteelt. De bossen hebben de eenmansessen door de jaren heen dus een nieuwe besloten identiteit verleend. Een oorspronkelijke waarde van de eenmansessen was de bijbehorende boerderij langs de es. Deze

bebouwing is op vele plaatsen verdwenen. Net als bij de grote es is dus ook hier de oorspronkelijke relatie tussen agrarische bebouwing en cultuurgrond niet meer herkenbaar.

Ruimtelijke structuur

- Afwisselend landschapsbeeld gevormd door kleine en middelgrote ruimten, begrensd door bomenrijen, singels, houtwallen en bos.
- Landschap kent relatief veel reliëf.
- Zeer kleinschalig coulissengebied aan de noordwestkant van de es.
- Eenmansessen liggen verspreid rond de centrale es.

Bebouwingsstructuur

- Erven zijn verbonden met en/of georiënteerd op de aanwezige eenmansessen of de hoofdontsluiting (Scheerseweg en Holthoneweg).
- Erven zijn solitair gelegen, er is geen sprake van clustering.

Beekdallandschap

De beekdalen en natte laagte liggen aan de oostzijde van het landgoed, rond de Hothoneresch. Veel van de beek begeleidend beplanting is verdwenen, waardoor het landschap een meer open karakter heeft gekregen. De openheid van het beekdal aan de zuidzijde is duidelijk te beleven door de aangrenzende besloten bossen van Veenema's berg. De openheid aan de noordoostzijde van de es is inmiddels terug geplant zodat het oorspronkelijk landschapsbeeld wordt hersteld. Het gebied De Zegge, ten zuidoosten van de Holthoneresch, kent een vrijere verkavelingsstructuur met houtwallen en kleinere beplantingselementen. Dit is een halfopen gebied met een sterke coulissewerking. De beperkt aanwezige bebouwing komt met name voor op de hoger gelegen delen.

Ruimtelijke structuur

- Diffuus landschapsbeeld doordat het niet allemaal klassieke beelden. Laag gelegen coulissen landschap met beek als drager, voorheen was beek aangezet met beplanting.
- De gronden zijn voornamelijk in gebruik als gras- en hooiland.

Bebouwingsstructuur

- Op het landgoed Groote Scheere staat nauwelijks bebouwing in de lager gelegen gronden.
- De aanwezige bebouwing is solitair gelegen in het landschap en bestaat uit (voormalige) boerderijen.
- De (woon)boerderijen zijn kleiner dan die in het hoeve en essenlandschap.

Ontginningslandschap

Het ontginningslandschap in het noorden van het landgoed bestaat uit een natte heide ontginning en een veenontginning. De veenontginning had oorspronkelijk tot doel de aanwezige turf te winnen, de natte heide ontginning is van latere datum en had als doel extra landbouwgrond te verkrijgen. De boscomplexen in het Scheerse Veld zijn na 1900 aangelegd in het kader van de houtproductie. Deze bossen zijn vrijwel niet ontsloten en hebben tegenwoordig een belangrijke natuurfunctie. Verder zijn ze zeer beeldbepalend en benadrukken de grootschalige openheid van de veenpolder. Dit is ook kenmerkend voor de heideontginning aan de noordoostkant. De openheid wordt ruimtelijk duidelijk begrensd door de laan aan de noordkant van het plangebied (Scheidijk). De verkaveling is hier grootschalig en in diverse richtingen. In beide ontginningsgebied is nu en in het verleden weinig bebouwing geweest.

Ruimtelijke structuur

- Open grootschalig landschap met beplanting voornamelijk langs wegen en op erven.
- Landschap en erven rationeel van opzet.
- Vlak landschap met nauwelijks tot geen reliëf.

Bebouwingsstructuur

- De aanwezige bebouwing is voornamelijk geconcentreerd langs de Lutter Hoofdwijk.
- De solitaire oorspronkelijke bebouwing in het ontginningslandschap is verdwenen.
- De aanwezige boerderijen zijn fors, de woningen voor landarbeiders klein van opzet.

2.4 Functionele analyse

Landgoed Grootte Scheere zijn een aantal functies aanwezig. Deze zijn in Bijlage 1 Functiekaart verbeeld en worden hieronder beschreven.

Agrarisch

Binnen de grenzen van het landgoed zijn op dit moment nog een 10 bestemde agrarische bedrijven, sinds de vaststelling in 2011 zijn er twee agrarische bedrijven gestopt met hun bedrijfsvoering. De verwachting is dat de overgebleven boeren de komende planperiode blijven bestaan. De hoofdfunctie op het landgoed is en blijft landbouw. Vooral aan de noordzijde en de zuidzijde van het landgoed bevinden zich de grootste agrarische concentraties. Van belang voor elke ontwikkeling is dat de agrarische bedrijven nu en in de toekomst geen hinder ondervinden van ontwikkelingen. Om die reden wordt een zone van 100 meter om de agrarische bedrijven aangehouden.

Wonen

Met de teruggang van het aantal agrarische erven naar 8, is wonen de belangrijkste functie op de erven van het landgoed geworden. Op het landgoed liggen op dit moment 10 woonerven in afwisseling met de agrarische erven. De woningen zijn met name geconcentreerd rond de oude kern van het landgoed. Met het in 2011 afgerond Rood voor Groen project zijn er negen nieuwe woonlocaties toegevoegd. Een groot deel van deze locaties ligt buiten de oude kernzone.

Recreatie/Horeca

Met de verplaatsing van het 'nieuwe retentiemeer' naar een perceel bij de Ganzenhoeve aan de Holthonerweg is een impuls gegeven aan de recreatieve aantrekkingskracht van het restaurant en het landgoed. Er is een centraal ontmoetingspunt gerealiseerd voor recreanten die gebruik maken van de wandel en fietsmogelijkheden van de Grootte Scheere.

Bedrijvigheid

Afgezien van het restaurant en de agrarische bedrijven zijn er verder geen bedrijfsmatige activiteiten op het landgoed. De twee gasproductielocaties aan de noordwest- en zuidzijde zijn onbemande productielocaties die geen interactie met het landgoed hebben.

Routes en infrastructuur

Het landgoed ligt aan twee belangrijke doorgaande wegen. De N377 langs de Lutter Hoofdwijk en de N34 die het landgoed doorsnijdt en daarmee een grote barrière vormt in het gebied. Op dit moment is een opwaardering van de N34 in voorbereiding, hiermee wordt de weg een stroomweg met ongelijkvloerse kruisingen. Dit betekent voor het landgoed dat er geen rechtstreeks aansluiting op de N34 meer aanwezig is. Door de aanleg van een tunnel tussen de Scheerseweg en de Holthonerweg worden de beide delen van het landgoed verbonden. De nu nog voor agrarisch verkeer toegankelijke Hooiweg komt te vervallen. Daarnaast is een fijnmazig netwerk van zandwegen aanwezig in het hele gebied dat ten westen van de N34 ligt. Deze zandwegen worden vooral door bewoners, agrariërs en recreanten gebruikt.

Veiligheidszones

Door het landgoed lopen een aantal aardgasleidingen van de NAM. Deze leidingen kennen een risicocontour, waar binnen de bouw van gevoelige objecten niet mogelijk is. Een objectvrije zone langs de leidingen wordt aangehouden om ook bij gewijzigde inzichten niet direct problemen te krijgen.

2.5 Toekomstige locaties en bebouwingstypologie

In deze paragraaf worden de verschillende locaties en bijbehorende bebouwingstypologie voor de Grootte Scheere beschreven. Niet alle locaties zullen ingevuld worden en ook zal niet per se elk bebouwingstype gerealiseerd worden. Door het aanbieden van een kader voor de ontwikkeling zijn meerdere ontwikkelingsopties mogelijk.

Vertrekpunt: het landschapstype

De occupatiegeschiedenis van het landschap en de bijbehorende bebouwing van de Grootte Scheere tot circa 1950 zijn bepalend voor de identiteit van het gebied. De nieuwe bouwlocaties en bebouwingstypologieën komen voort uit de identiteit van het gebied.

Zoals aangegeven in paragraaf 2.3 komen op landgoed Grootte Scheere de vier landschapstypen voor, per type is de ontwikkelingsstrategie en gewenste erfstructuur aangegeven:

- *Essenlandschap*
Strategie: Versterken concept omsloten ruimte van de Es.
Gewenste beeldkwaliteit bouwlocaties: een ensemble van grote bouwkavels met kloeke bebouwing met zorgvuldig gebruik van beplanting aansluitend op karakter van omliggende kavels.
- *Oude Hoevelandschap*
Strategie: Versterken van kleinschalig landschap met veel beplanting (houtwallen en -singels) en verspreiden bebouwing. Ook is er ruimte voor een mix van functies zonder dat ze elkaar hinderen.
Gewenste beeldkwaliteit bouwlocaties: Groen omsloten kavels met bebouwing die aansluiten op naastgelegen erven.
- *Beekdal/natte laagte*
Strategie: Versterken coulissen landschap met beek als drager. Beperkt toevoegen van bebouwing en dan alleen op de hoger gelegen gronden.
Gewenste beeldkwaliteit bouwlocaties: Langgerekt kavels met dito bebouwing en landschapselementen.
- *Ontginningslandschap*
Strategie: grootschaligheid van het landschap benadrukken. Ruimte geven om een nieuwe bebouwingslaag toe te voegen.
Gewenste beeldkwaliteit bouwlocaties: Moderne bebouwing van enig formaat met een herkenbare uitstraling naar het omliggende open landschap.

Bebouwingstypologie

Op basis van de visie uit paragraaf 2.2 en voorgaande kwalitatieve en kwantitatieve analyse zijn er 5 bebouwingstypologieën en 15 nieuwe bouwlocaties bepaald voor het Grootte Scheere. De opgestelde bebouwingstypologieën zijn gebaseerd op het landschap, de reeds voorkomende bebouwingstypen en een nieuwe laag. De resultante daarvan is in op de visiekaart in Bijlage 2 aangegeven.

Uitgangspunt is dat nieuwe locaties niet gaan concurreren met het hoofdhuis. Het hoofdhuis is weliswaar niet beleefbaar op dit moment maar het is en blijft qua uitstraling en massa toch het belangrijkste gebouw op het landgoed. Dat betekent dat de grootste bebouwingsmassa het eenvoudige karakter van een hoeve hebben en de rijkere gedetailleerde dienstwoning B een kleinere inhoudsmaat.

De grootste nieuwe massa's worden gevormd door de 'Hoeves'. Dit zijn forse boerderijen die in het Essenlandschap en Oude Hoevelandschap beeldbepalend zijn. Dit type is dan ook alleen voornoemde landschapstypen terug te vinden. Afhankelijk van het landschapstype zijn er ander eisen aan de erfinrichting gesteld.

De 'Boerderij' is een type dat vooral ligt in het Oude Hoevelandschap of in het Beekdallandschap. Het zijn eenvoudige erven met een bescheiden omvang die in het verleden aanwezig waren op het landgoed maar gesloopt zijn in het kader van schaalvergroting. De uitstraling is bescheiden door de kleinere maten en materiaalgebruik.

Op dit moment zijn er een aantal woningen op het landgoed aanwezig die als dienstwoning te betitelen zijn. De hoofdfunctie van deze gebouwen was wonen en afhankelijk van de functie van de bewoner waren deze eenvoudig of rijkere gedetailleerd. 'Dienstwoning A' verwijst naar de arbeiderswoningen die hoorden bij de hoeves en werkten op de agrarische bedrijven of de bossen. Ze zijn eenvoudig van opzet en formaat. De 'Dienstwoning B' verwijst naar de rentmeesters- en of boswachterswoningen die van oudsher op landgoederen voorkomen. Het belangrijkste verschil met 'Dienstwoning A' is de rijkere detaillering en vormgeving. Dienstwoningen komen in elk landschapstype voor.

De 'Landgoedwoning' tenslotte is een typologie die op dit moment niet voorkomt op het landgoed, maar als het ware een nieuwe laag toegevoegd. Er is voor gekozen om de 'Landgoedwoning' bij het ontginningslandschap te realiseren, de nieuwe laag komt op die locatie het beste tot zijn recht en gaat daar niet de concurrentie aan met de historische kern van het landgoed.

Type	min. inhoud	max. inhoud	max. goothoogte	max. nokhoogte
Hoeve	1200 m ³	2000 m ³	2,5 m	10 m
Boerderij	800 m ³	1000 m ³	3 m	9 m
Dienstwoning A	400 m ³	700 m ³	5 m	10 m
Dienstwoning B	400 m ³	700 m ³	5 m	10 m
Landgoedwoning	800 m ³	1000 m ³	5 m	10 m

tabel overzicht maatvoering

De keuzes binnen de bebouwingstypologieën zelf, worden in Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit nader uitgewerkt en beschreven.

Locatiebeschrijvingen

Op basis van de kwalitatieve en functionele analyses, de strategie voor de landschapstypen en de ontwikkelingsvisie zoals die in paragraaf 2.2 is beschreven zijn de volgende locaties met de mogelijke bebouwingstypen bepaald. De locatienummering verwijst naar Bijlage 3 waarin de ligging en situering van de locaties is bepaald.

Locatie 1: het Polderhuis

Deze locatie is kostentechnisch niet de gemakkelijkste, maar biedt wel een nieuw uitstraling aan deze zijde van het landgoed. Door zijn ligging in het open ontginningslandschap ligt een bijzondere landgoedwoning voor de hand. Als alternatief is vanwege de ligging aan het bosgebied het Scheerse Veld ook een dienstwoning B

(boswachterswoning) mogelijk. De aanwezige grote hoeves in dit landschapstype zijn georiënteerd op de Lutterhoofdwijk, realisatie van een hoeve ligt hier dus niet voor de hand.

Locatie 2: het Riethuis

Deze locatie is kostentechnisch niet de gemakkelijkste, maar biedt wel een unieke beleving door de ligging aan het waterconserveringsgebied. Door deze bijzondere ligging is als type woning alleen een bijzondere landgoedwoning mogelijk. De ontwikkelingslocatie is weliswaar historisch maar door de inrichting voor de waterberging is er een nieuw landschap ontstaan en hoort deze locatie echt bij de nieuwe laag op het landgoed.

Locatie 3: de Wilhelminahoeve

De locatie van de oude Wilhelminahoeve, die in het hart van Holthone ligt, is en blijft een bijzondere plek voor een nieuwe hoeve. Indien de hoeve hier niet gewenst is, kan ook een dienstwoning A gerealiseerd worden. Deze richt zich dan samen met locatie 17 naar de bestaande Oranjehoeve ten zuiden van de locatie.

Locatie 4: de Bijenkorf

Op deze locatie is onlangs een nieuwe hoeve gerealiseerd, een extra woning op deze locatie is omwille van de erfsamenhang niet meer gewenst.

Locatie 5: het Laanhuis

In de vork gelegen woning, die ontsloten kan worden via de Drentse kant van het landgoed. Door zijn ligging in het ontginningslandschap en aan het begin van de langste vrijstaande beukenlaan van het land, is de realisatie van een bijzondere landgoedwoning gewenst. Een alternatief kan hier een dienstwoning B zijn.

Locatie 6: de Eik

Bijzondere locatie waarbij de relatie tussen de nieuwe woning en het landschap essentieel is voor de uitstraling ter plaatse. Er is voor gekozen de woning op de rand van de aanwezige kamp en het achterliggende beekdallandschap te plaatsen. Op deze plek past om die reden een boerderij. Deze zal qua massa en uitstraling niet concurreren met de Eindhoeve die in de nabijheid ligt. De naam voor deze locatie refereert aan één van de oudste eiken in de provincie die op korte afstand van de locatie staat.

Locatie 7, 8 en 9: de Driehoek

Om de sociale samenhang en kern van het landgoed te versterken is er voor gekozen om ook locaties in de kern van het landgoed aan te bieden. Dit zijn geen Hoeves zoals de historische locaties maar huizen in de vorm van dienstwoningen gerelateerd aan de bestaande hoeven. Behalve locatie 8 wat ook een boerderijtype kan zijn. Deze woningen liggen direct of op enige afstand ontsloten van de doorgaande weg en dragen bij aan de versterking van het hart van het landgoed. Er is een afhankelijke relatie tussen de locaties binnen de Driehoek. Dat betekent dat van de drie locaties er maximaal 2 ontwikkeld kunnen worden, maar niet beide.

Locatie 10: de Oude Beek

Een locatie, die vlak bij de oorspronkelijke loop van de Riete ligt. De locatie ligt in de overgangszone van het het essenlandschap naar het beekdallandschap. Om de structuur van het buurtschap op deze plaats te versterken is hier gekozen voor de realisatie van een dienstwoning A. Extra hoeven of boerderijen aan deze zijde van de weg zijn geen toegevoegde waarde en onderbreken het hoevenlint langs de Holthonerweg.

Locatie 11: de Punt

Een locatie, die zoals de naam al doet vermoeden op in de punt van een perceel ligt op de rand van het beekdal en de nabijgelegen eenmans es. In dit overgangslandschap aan de westzijde van de Holthonerweg past een boerderij of een dienstwoning A.

Locatie 12: het Hooihuis

Het Hooihuis is een nieuwe locatie die wordt ontsloten vanaf de Hooiweg. Deze weg zal bij de aanpassing van de N34 grotendeels verwijderd worden. Deze nieuwe locatie herinnert aan deze weg en sluit aan op de noordelijk gelegen driehoek. De locatie ligt op de overgang van het essenlandschap naar het beekdallandschap. Op deze locatie past een hoeve van formaat die zichtbaar is vanaf de N34, waardoor de herkenbaarheid van de Grootte Scheere ook vanaf dat entree punt zichtbaar wordt.

Locatie 13: de Brill

Deze een voormalige boerderijlocatie, ligt op de overgang van het hoevenlandschap naar het beekdallandschap. Als enige locatie aan de westzijde van de es gelegen en zodat zowel een boerderij als hoeve mogelijk is op deze locatie. De locatie wordt via het naast gelegen zandpad ontsloten. Er is een afhankelijke relatie met locatie 14: de Singel. Dit betekent dat of locatie 13 of locatie 14 ontwikkeld kan worden, maar niet beide.

Locatie 14: de Singel

Aan de rand van een houtsingel is deze locatie iets van de Holthonerweg af gelegen. De woning wordt direct ontsloten vanaf de weg. De locatie benadrukt het oude bewoningslint langs de Holthonerweg. Een boerderij type of bedrijfswoning B past op deze locatie.

Locatie 15: de Sandberg

Deze locatie ligt net als de Bentinckhoeve en Raesfeldthoeve aan de oude weg van Gramsbergen naar Coevorden. De locatie versterkt de weg in het landschap. De naam van de locatie is ook net als de andere erven afgeleid van een voormalige eigenaar van het landgoed. Vanwege de ligging in het Beekdallandschap is een boerderijvorm hier logischer dan een hoeve. Deze locatie markeert één van de entrees van het landgoed. Er is een afhankelijke relatie met locatie 16: de Ens. Dit betekent dat of locatie 15 of locatie 16 ontwikkeld kan worden, maar niet beide.

Locatie 16: de Ens

Deze locatie ligt net als de Bentinckhoeve en Raesfeldthoeve aan de oude weg van Gramsbergen naar Coevorden. De locatie versterkt de weg in het landschap. De naam van de locatie is ook net als de andere erven afgeleid van een voormalige eigenaar van het landgoed. Vanwege de ligging in het Beekdallandschap is een boerderijvorm hier logischer dan een hoeve. De locatie kan aan de Scheerseweg gerealiseerd worden, waarbij de ontsluiting via het naast gelegen zandpad kan plaatsvinden. Deze locatie markeert één van de entrees van het landgoed. Er is een afhankelijke relatie met locatie 15: de Sandberg. Dit betekent dat of locatie 15 of locatie 16 ontwikkeld kan worden, maar niet beide.

Locatie 17: de Schuurwoning

Het betreft een bestaande locaties waarbinnen in de karakteristieke kapschuur een woning wordt gerealiseerd. op die manier kan het gebouw behouden blijven en samen met een nieuw te realiseren hoeve (locatie 3) een eenheid kan vormen. Indien de ontwikkeling van de hoeve niet doorgaat, kan de schuur zich richten op de bestaande Oranjehoeve ten zuiden van de locatie. Dit komt overeen met de bestaande situatie. Omdat de ontwikkeling van een woning in een bestaande schuur afwijkt van de andere ontwikkelingen is hiervoor een aparte onderbouwing gemaakt. Deze is als Bijlage 4 toegevoegd aan deze toelichting.

Locatie 18: de Emmahoeve

Deze agrarische bedrijfslocatie met bedrijfswoning heeft onlangs haar functie verloren. Gezien de ligging lijkt transformatie naar een woonfunctie hier het meest voor de hand te liggen. Eventueel aangevuld met een nevenfunctie. Omdat het hier om een bestaande hoeve gaat zijn er geen aanvullende beeldkwaliteitseisen gesteld.

Locatie A: het Kamphuis

Deze locatie is afgefallen vanwege de potentiële ecologische potenties van de locatie en de omgeving. De locatie ligt in een rustig deel van de Grootte Scheere waar bijna geen mensen komen. Daarnaast komt bij de aanpassing van de N34 een aanvoerweg voor de tunnel deels over de naastgelegen kamp. Ook zal het aanleggen van de ontsluitingsweg en nutsvoorzieningen hoge kosten en meer verstoring met zich meebrengen.

Locatie B: de Beekhuizen

Deze locatie valt af vanwege de hoge landschappelijke waarden, door de coulisse werking van het bosperceel en de houtwal ter plaatse, de veranderde loop van de nieuwe beek en de hoge kosten voor het bouwrijp maken van de locatie.

Locatie C: het Vloedhuis

Deze locatie is verplaatst naar locatie 6 vanwege de specifieke landschappelijke kwaliteiten van de locatie

Locatie D: het Boshuis

Deze locatie is verplaatst naar locatie 16 of 15, de reden hiervoor is dat de entreefunctie van de woning versterkt wordt en het patroon van erven, die verderop liggen aan de Scheerseweg, wordt versterkt.

2.6 Samenvatting wijzigingen oud en nieuw

Samenvattend zijn de wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan als volgt te karakteriseren:

- In het vigerend bestemmingsplan was het mogelijk verspreid over het landgoed 12 woningen op 9 locaties te bouwen.
- Op drie van de negen locaties was het mogelijk twee woningen te bouwen, op drie andere locaties was het mogelijk woningen van 1000 m³ te realiseren.
- Het nieuwe bestemmingsplan bestemd 17 locaties (waarvan sommige opnieuw) waar een woning gerealiseerd kan worden. Van de 17 locaties mogen nu nog maximaal 10 locaties bebouwd worden. Er zijn namelijk twee woningen op de locaties 4 en 17 gerealiseerd of in voorbereiding. Als eindbeeld betreft het voor het landgoed 12 bouwlocaties waarvan 2 gerealiseerd of in voorbereiding en 10 nog te bouwen.
- Van de 17 nieuwe locaties liggen 8 locaties binnen de kern van het landgoed zodat versnippering en verstening van het landgoed zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- Voor de locaties 7, 8, en 9 geldt aanvullend dat vanwege landschappelijke overwegingen maximaal 2 van de drie locaties bebouwd mogen worden. Voor de 13 en 14 geldt om dezelfde reden de bepaling dat maar één van de twee locaties bebouwd mag worden. Ditzelfde geldt ook voor de locatie 15 en 16.
- In het nieuwe plan is de inhoudsmaat van de te realiseren woning afhankelijk van de locatie en de gekozen bebouwingstypologie. Deze zijn afgestemd op het landschapstype en ligging.
- Per bebouwingstype horen zijn specifieke beeldkwaliteits- en erfinrichtingseisen vastgelegd.

Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit

In paragraaf 2.5 zijn de landschapstypes en de daarop voorkomende bebouwingstypologieën beschreven. Om zorg te dragen dat nieuwe bebouwing herkenbaar is als één van deze bebouwingstypologieën en de erfstructuur aansluit op de landschapstypes, zijn beeldkwaliteitseisen opgesteld. Per bebouwingstypologie zijn deze eisen uitgewerkt. Hierna worden de verschillende typologieën beschreven, waarbij tevens wordt verwezen naar de als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen beeldkwaliteitseisen.

Hoeve

De 'Hoeves' vormen de grootste nieuwe massa's op de Groote Scheere, met een relatief groot bouwvolume. Ze zijn door hun massa beeldbepalend in het essen- en oude hoevenlandschap. Dit type is dan ook alleen voornoemde landschapstypen terug te vinden. Een hoeve vormt een ensemble van bebouwing, erf en groen verweven in het landschap.

De hoeves worden, naast het forse bouwvolume, gekenmerkt door een groot dakvlak met wolfseinden. De gevelindeling verwijst naar de oorspronkelijke hoeves, met een pronkgevel met een top van hout. Er zijn meerdere bijgebouwen mogelijk.

De pronkgevel van de hoeve is gericht op het landschap. Door de landschapsstructuur is sprake van een onregelmatige kavel, waarbij de bijgebouwen los om de hoeve zijn gesitueerd. Een duidelijk verschil tussen een hoeve in het Essenlandschap en een hoeve in het Oude Hoevenlandschap is dat er in het Essenlandschap sprake is van openheid richting de es. Bij een hoeve in het Oude Hoevenlandschap is het erf meer omsloten door singels, houtwallen en bospercelen. Erfbeplanting sluit aan op het aanwezige landschapstype.

Voor de beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de hoeves wordt verwezen naar Bijlage 2 van de regels.

Boerderij

De 'Boerderij' is een type dat vooral ligt in het Beekdallandschap of op de overgangszone van het Oude Hoevelandschap naar het Beekdallandschap. Het zijn eenvoudige erven met kleinschalige bebouwing, waarbij erf en groen verweven zijn met het landschap.

De boerderijen hebben een hoofdvorm die lijkt op die van hoeves, maar zijn in werkelijkheid van een kleiner formaat. Dakvlakken kunnen voorzien zijn van wolfseinden, maar dit hoeft niet. Wel is er sprake van een pronkgevel. Meerdere bijgebouwen zijn mogelijk.

De pronkgevel van de boerderij is gericht op het landschap. Door de landschapsstructuur is sprake van een onregelmatige kavel, waarbij de bijgebouwen los om de hoeve zijn gesitueerd. Een duidelijk verschil tussen een boerderij in het Oude Hoevelandschap en een boerderij in het Beekdallandschap is dat bij het Oude Hoevelandschap de bebouwing zich oriënteert op het landschap en het erf omsloten is door singels, houtwallen en bospercelen. Bij een boerderij in het Beekdallandschap oriënteert de bebouwing zich op de weg, de erven kennen veelal een langgerekte vorm en hebben nauwelijks beplanting (wel inpassing door bomenrij van hakhout/knotwilgen en broekbosjes). De erfbeplanting sluit aan op het aanwezige landschapstype.

Voor de beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de boerderijen wordt verwezen naar Bijlage 3 van de regels.

Dienstwoning A

In de bestaande situatie van de Groote Scheere zijn er woningen op het landgoed aanwezig die als dienstwoning te betitelen zijn. De hoofdfunctie van deze gebouwen was wonen. 'Dienstwoning A' verwijst naar de arbeiderswoningen die hoorden bij de hoeves en waarvan de inwoners werkten op de agrarische bedrijven of de bossen. Ze zijn eenvoudig van opzet en formaat, hebben een zadeldak en een eenvoudige detaillering. Het aantal toegestane bijgebouwen is beperkt qua aantal en het formaat is beperkt.

De erven van dienstwoningen A kennen een sterke voor en achter benadering, met een voortuin en achtertuin. De bebouwing oriënteert zich op de weg. Bijgebouwen hebben een zelfde richting als hoofdgebouw. De erfbeplanting sluit aan op het aanwezige landschapstype.

Voor de beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de Dienstwoningen A wordt verwezen naar Bijlage 4 van de regels.

Dienstwoning B

De 'Dienstwoning B' verwijst naar de rentmeesters- en of boswachterswoningen die van oudsher op landgoederen voorkomen. Het belangrijkste verschil met 'Dienstwoning A' is de rijkere detaillering en vormgeving. Het hoofdgebouw heeft een samengestelde hoofdvorm met een samengesteld zadeldak. Het aantal toegestane bijgebouwen is beperkt qua aantal en het formaat.

De erven van dienstwoningen B kennen een sterke voor en achter benadering, met een voortuin en achtertuin. De bebouwing oriënteert zich op de weg. Bijgebouwen hebben een zelfde richting als hoofdgebouw. De erfbeplanting sluit aan op het aanwezige landschapstype.

Voor de beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de Dienstwoningen B wordt verwezen naar Bijlage 5 van de regels.

Landgoedwoning

De 'Landgoedwoning' is een typologie die op dit moment niet voorkomt op het landgoed en vormt dus een nieuwe toevoeging. Er is voor gekozen om de 'Landgoedwoning' bij het ontginningslandschap te realiseren, de nieuwe laag komt op die locatie het beste tot zijn recht en gaat daar niet de concurrentie aan met de historische kern van het landgoed.

Het landschap is inspiratiebron voor een landgoedwoning met een natuurlijke en moderne uitstraling. De uitstraling is eigentijds, met een eenvoudige hoofdvorm en een relatief forse bouwmassa. De gevels zijn van (donker) hout (zwart of donker bruin). Er is maar één bijgebouw toegestaan in een langwerpige hoofdvorm, met een sobere en functionele uitstraling.

De erven zijn geometrisch ingericht en er is een beperkt gebruik van beplanting, voornamelijk als sier in de voortuin. De bouwmassa oriënteert zich op de weg.

Voor de beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de Landgoedwoningen wordt verwezen naar Bijlage 6 van de regels.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) *Gebiedsgericht*

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'treden' die doorlopen moeten worden om te bezien of een ontwikkeling bijdraagt aan duurzame verstedelijking. De treden zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: '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'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. het gebiedsgerichte Rijksbeleid is dan ook niet van toepassing op dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

Het initiatief zoals dat in Hoofdstuk 2 is verwoord, gaat niet uit van het toevoegen van extra stedelijke functies. Het gaat met name om het herschikken van bestaande en/of reeds bestemde functies. Deze zijn expliciet gekoppeld aan het landgoed om te voorzien in een duurzame inkomsten bron waarmee het landgoed in stand kan worden gehouden. Het verplaatsen van functies naar het stedelijk gebied is dan ook niet mogelijk.

4.2 Provinciaal beleid Overijssel

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan bundelt tot een document. Het plan is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De twee grote thema's van de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Deze thema's zijn in de Omgevingsverordening in definities verankerd. De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

De provincie heeft een hoofdambitie, zorgen voor een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met daarbij een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

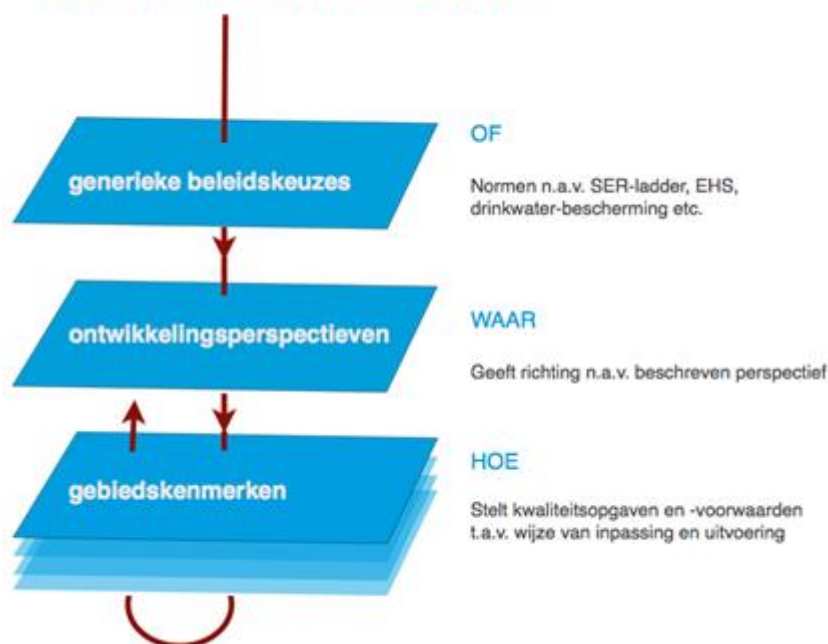
- Herstructurering: Er wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's, dorpen en steden worden gestimuleerd om hun eigen kleur te ontwikkelen.
- Hoofdinfrastructuur: Investeren in wegverkeer: trein, fiets, waar veiligheid en doorstroming centraal staan.
- SER-ladder: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik toepassen bij bebouwing door hantering van de 'SER-ladder'. Deze methode maakt eerst het gebruik van de ruimte, die wordt geoptimaliseerd, daarna de wordt toepassing van meervoudig ruimtegebruik onderzocht, vervolgens de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden. Hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk.
- Plannen: Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie afbeelding 8). Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. De volgende niveaus komen aan de orde (zie onderstaande afbeelding):

- Generieke beleidskeuzes;
- Ontwikkelingsperspectieven;
- Gebiedskenmerken.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Op diverse terreinen verlangt de provincie van gemeenten dat ze goede afspraken maken over plannen met buurgemeenten. Zo blijft het evenwicht bewaard tussen ruimte voor gemeenten en anderzijds het voorkomen van inefficiënte concurrentie. Op deze manier bereikt de provincie een goed afgestemd en zuinig ruimtegebruik en wordt er overcapaciteit voorkomen. Daarnaast zorgt de provincie voor reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden en begrenzing van nationale landschappen. Deze beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

Het uitvoeringsmodel vraagt bij nieuwe ontwikkelingen dus eerst te kijken naar het niveau van generieke beleidskeuzes. Hierbij gaat het om de normen van de SER-ladder, de EHS, externe veiligheid, ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, waterveiligheid etc..

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft het herontwikkelen van bestaande en/of bestemde bebouwing in het landelijk gebied. Het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is hierop van toepassing. Dit betekent voor het project een toets aan de volgende elementen:

- Is (her-)benutting van bestaande bebouwing mogelijk?
Binnen het landgoed is in de eerdere fase reeds gekeken naar de mogelijkheden van bestaande bebouwing. Een groot deel van de bestaande bebouwing is niet geschikt voor hergebruik naar de beoogde functies. Waar mogelijk wordt bestaande bebouwing hergebruikt voor bedrijvigheid of als bijgebouw bij

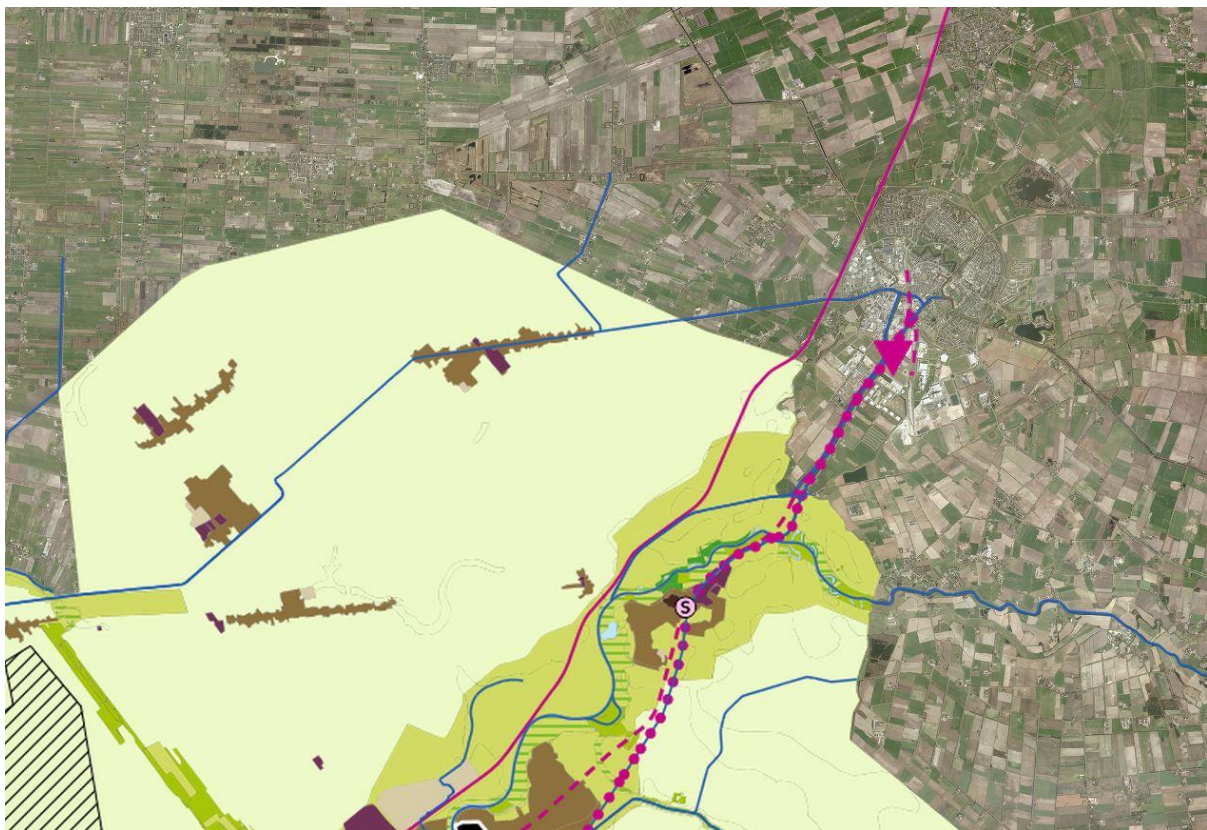
wonen. Wanneer bebouwing landschaps ontsierend, van slechte kwaliteit of functioneel ongeschikt is, zal deze verwijderd worden.

- Is een combinatie van functies conform de gebiedskenmerken mogelijk?
Uitgangspunt van het initiatief is om afhankelijk van het landschapstype functies op erven te combineren. In hoeverre deze combinaties ook gemaakt worden, hangt af van de behoefte en creativiteit van de marktpartijen.
- Wordt aangesloten op bestaande bebouwing, en rekening houden met ontsluiting?
In het voorliggende initiatief worden een aantal meer afgelegen locaties verplaatst naar het buurtschap Holthone, de nieuwe locaties liggen dichtbij de bestaande ontsluiting en bebouwing zodat het buurtschap zich verder kan versterken.

Daarnaast ligt het plangebied niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur, een grondwaterbeschermingsgebied of een ander gebied dat vanuit een provinciaal belang speciale aandacht behoeft.

2. Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vormgegeven. De gebiedskenmerken gelden als onderlegger voor de ontwikkelingsperspectieven. Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'schoonheid van de moderne landbouw'. In het ontwikkelingsperspectief 'schoonheid van de moderne landbouw' is de kwaliteitsambitie geformuleerd om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren. Voornaamste functie binnen dit gebied is agrarisch, voor landgoederen binnen deze zone gelden aanvullende ambities. Het versterken van de bestaande monumentale en historische eenheid van bebouwing, tuinen en parken is een ambitie die voor landgoederen geldt.

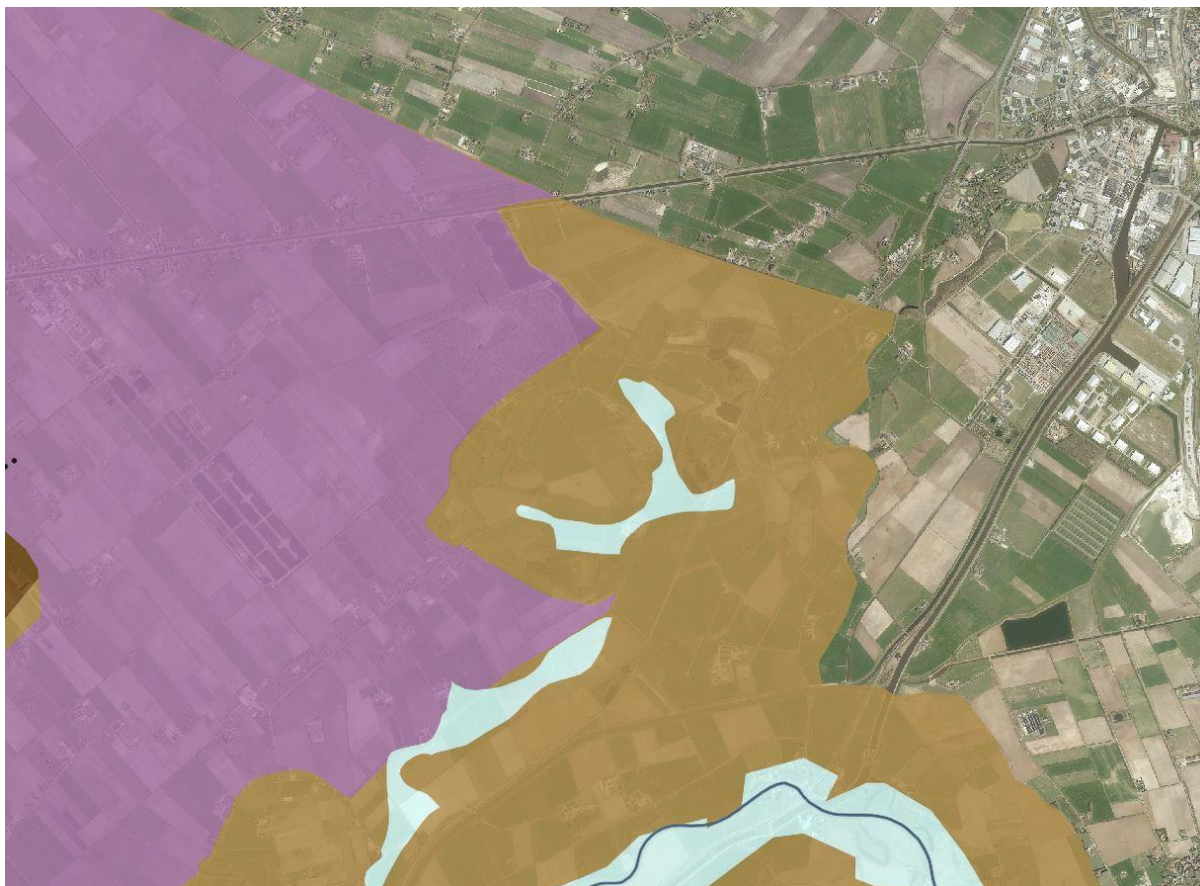


Uitsnede kaart Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief. De landbouw blijft de ruimte krijgen binnen het landgoed en een versterking van de landschappelijke identiteit is één van de dragers van het initiatief.

3. Gebiedskenmerken

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 de Grootte Scheere en gekeken welke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.



Weergave kaart natuurlijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

De natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. In deze laag bestaat van oudsher een sterke samenhang tussen natuur- en watersysteem. Het plangebied bestaat uit 'dekzandvlaktes en ruggen', 'beekdalen en natte laagtes' en 'in cultuur gebrachte hoogveengebieden'.

Dekzandvlakte

De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit om in het dekzandvlakte en ruggengebied, de verschillen in hoog en laag, droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. Het reliëf dient daarbij ruimtelijk bepalend te zijn. Doorgangen naar andere landschappen dienen te worden geaccentueerd en het zicht er op te worden versterkt. Grote openheid maakt het reliëf beleefbaar. Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Ontwikkelingen dragen bij aan beter beleefbaar maken van reliëf en watersysteem;
- De strekkingsrichting van het landschap geldt als uitgangspunt bij ontwikkelingen.

Beekdalen en natte laagtes

De ambitie voor de beekdalen is deze als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Dit gebeurt door de ruimte aan het water te geven en te waken voor de continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen.

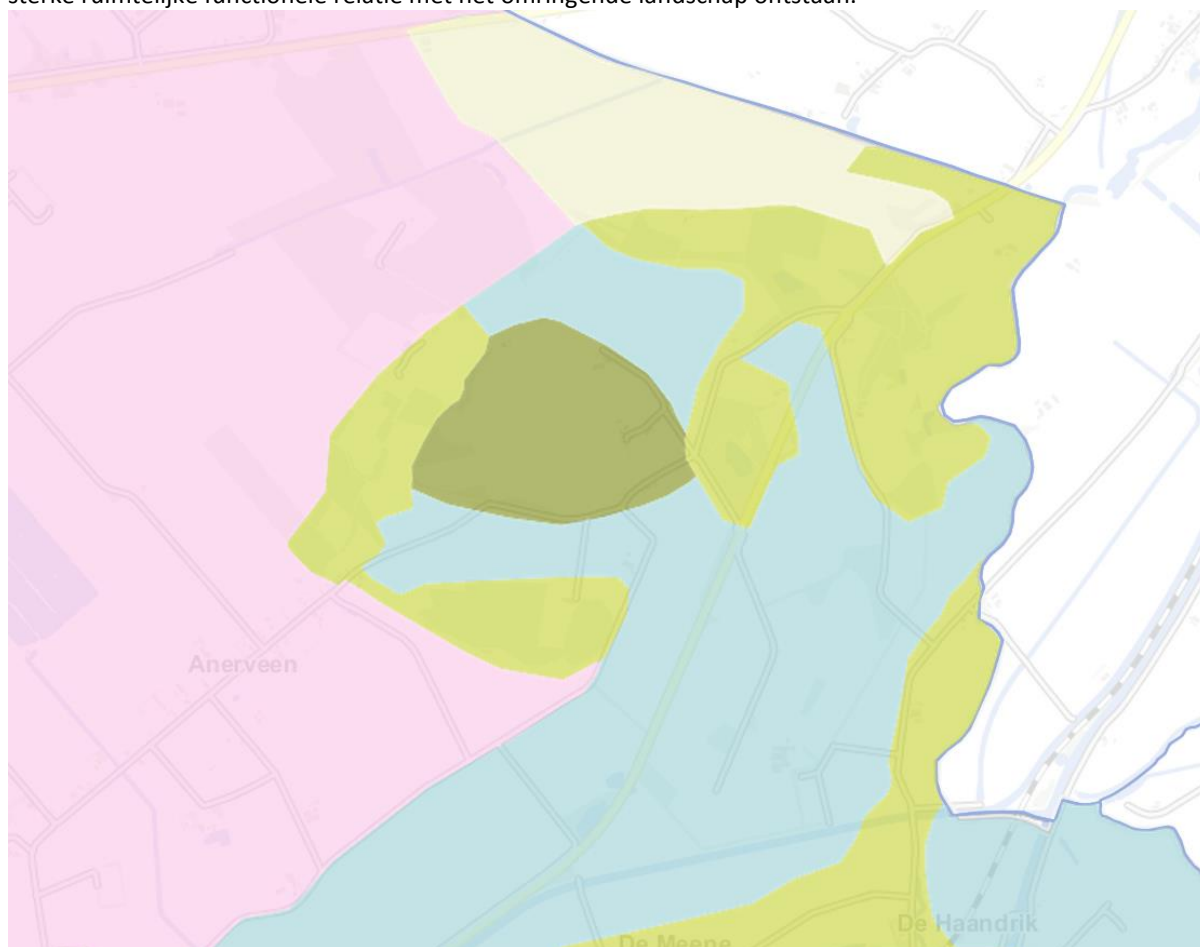
Een groot deel van het reeds uitgevoerde ontwikkelingstraject op de Grootte Scheere heeft betrekking op het versterken van de beekdalen door het aanleggen van een nieuw natuurlijk beekstelsel en het realiseren van een waterconserveringsgebied. Er vinden geen ontwikkelingen plaats binnen de begrenzing van de 'beekdalen en natte laagtes'.

Hoogveengebieden

De ambitie vanuit de omgevingsvisie is er op gericht de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open en natte karakter behouden en beleefbaar maken is hierbij een doelstelling. In de voormalige hoogveengebieden, vinden nagenoeg geen ontwikkelingen plaats. Als onderdeel van het totale ontwikkelingsproject wordt er in een latere fase nog een fietspad aangelegd dat de Krim met Holthone verbindt. Hiermee wordt de beleving van de overgang van het hoogveengebied naar het de oude zandgronden versterkt.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het erom dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen en daardoor is een sterke ruimtelijke functionele relatie met het omringende landschap ontstaan.



Weergave kaart agrarisch cultuurlandschap, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Het totale landgoed herbergt een aantal cultuurlandschappen die op een korte afstand voorkomen, het gaat hierbij om:

- Hoogveenontginningen
- Jonge heide- en broekontginningen
- Maten en flierenlandschap
- Oude hoevenlandschap
- Essenlandschap

In Hoofdstuk 3 van deze toelichting is uitgebreid ingegaan op de rol die het landschap speelt en heeft gespeeld bij de keuze, invulling en vorm van de locaties.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbouw, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

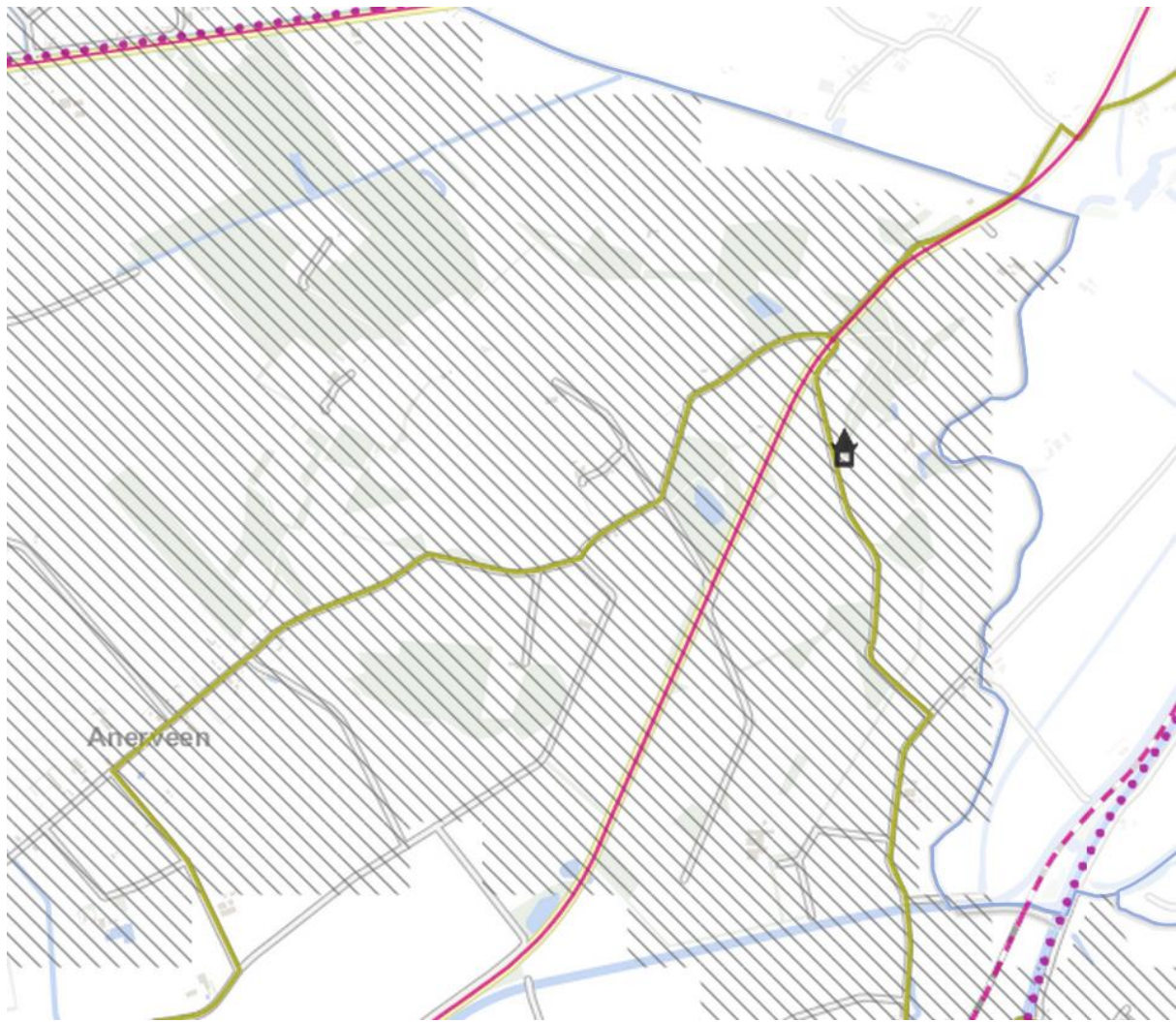
Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen zijn vaak bepalend voor het straatbeeld en de skyline en bepalen de identiteit en belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Uniforme uitbreidingen aan de dorpen bedreigen de karakteristieke verschillen. Afzonderlijke projecten worden vaak op zichzelf staand ontwikkeld, en niet als onderdeel van een samenhangend geheel. Daardoor lopen differentiatie en de 'sense of place', waar juist toenemende behoefte aan ontstaat, gevaar. Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- De kenmerken van landschappelijke structuur en de ondergrond alsmede de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- Ontwikkel erfensembles die voortbouwen op de kwaliteit van de boerenerven;
- Er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen voor- en achtererf.

Het plangebied heeft binnen de 'Stedelijk laag' geen bijzondere waarden. In Hoofdstuk 3 is uitgebreid ingegaan op de erfstructuur en hoe deze past bij het landschapstype ter plaatse. De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de 'Stedelijke laag'.

Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De lust- en leisure laag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken, en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals natuur, productielandschappen en steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevingsaspect en identiteit worden steeds belangrijker pijlers van ruimtelijke kwaliteitsbeleid.



Lust en leisurelaag en stedelijke laag

De 'Lust en Leisure laag' laat zien dat er door het landgoed verschillende routes lopen en dat de verbinding tussen de noordelijke route bij de Krim en de oude routes langs de Holthonerweg en de Scheersweg ontbreekt. Deze recreatieve verbinding wordt vanuit het oorspronkelijke project hersteld. Verder is te zien dat het hier gaat om een landgoed met hoofdhuis. Dit hoofdhuis en de directe omgeving is echter niet in bezit van de landgoedeigenaar, versterking van de relatie van het huis met de omgeving is op dit moment dan ook niet mogelijk.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bij grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied (nieuwe of veranderingen van bestaande situaties) is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Naast een investering in de ontwikkeling zelf vraagt de provincie dan tegelijkertijd om investeringen (kwaliteitsprestaties) in de omgevingskwaliteit rondom de eigen locatie.

Bij een uitbreiding of een nieuwe ontwikkeling kan een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt, voldoende zijn. In dat geval wordt er gesproken van een basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt toegepast als er naast de basisinspanning, aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn. In het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving worden diverse categorieën genoemd waarvoor dat in principe geldt:

- voor ontwikkelingen die primair gericht zijn op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals Rood-voor-Groen op bestaande landgoederen, Nieuwe landgoederen, Knooperven en Rood-voor-Rood;
- voor nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding van verblijfsrecreatie, agrarische en niet- agrarische bedrijven;
- voor nieuwe woningen, nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijven en voor intensieve agrarische teelten zoals boomkwekerij en ondersteunend glas.

De ontwikkeling wordt uitgevoerd volgens het originele plan dat in het kader van Rood voor Groen op bestaande landgoederen tot stand is gekomen en voldoet daarmee aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit is aangegeven hoe wordt voldaan aan een landschappelijke inpassing van het erf en een landschappelijke versterking van het gebied.

Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende ruimtelijke plan past binnen het provinciale beleid. Het plan past binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven en is uitgewerkt op basis van de gebiedskenmerken.

4.3 Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Landgoed De Grootte Scheere vastgesteld om 25 mei 2011, deze is vervolgens partiële herzien op 24 juni 2014. In het kader van het Rood voor Groen project is het bestemmingsplan herzien om de aanleg van de verschillende projecten en de compensatiewoningen toe te staan. De beschreven extra flexibiliteit is realiseerbaar binnen de huidige planologische kaders van het bestemmingsplan. Wel blijft de achterliggende gedachte van het bestemmingsplan en de daar onder liggende plannen overeind. Het landschap en de kwaliteiten van het landgoed zijn leidend bij de ontwikkeling van nieuwe locaties.

Landschaps IdentiteitsKaarten Slagharen - de Krim - (oud) Lutten

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. Om dit te bereiken is de identiteit van verschillende deelgebieden bepaald. Hiervoor zijn LandschapIdentiteit-Kaarten (LIK's) voor zeven deelgebieden opgesteld. In de LIK's worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van de deelgebieden vastgelegd. Aan de hand van de LIK kan worden bepaald of toekomstige ontwikkelingen passend zijn en welke ontwikkelingen en verbeterpunten aanleiding zijn om te werken aan behoud en versterking van het landschap. Bij de locatiekeuze zoals beschreven in Hoofdstuk 2 en de uitwerking van de locaties in Hoofdstuk 3 is rekening gehouden met de kansen en bedreigingen zoals deze in de LIK's zijn beschreven.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Om te onderzoeken of de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende was voor de beoogde functies, is er in het kader van eerdere planvorming een bodemonderzoek uitgevoerd. De in dat bodemonderzoek geconstateerde verontreinigingen in de grond vormen geen risico's voor de volksgezondheid, de ecologie, noch de verspreiding. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt waren er destijds geen belemmeringen voor de huidige en toekomstige gebruiksfunctie van het terrein.

Omdat voornoemd bodemonderzoek reeds enige jaren geleden is uitgevoerd en de bouwlocaties zijn gewijzigd, is er nieuw bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Uit dit onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit uitvoering van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg staat. Wel zal bij de aanvraag van omgevingsvergunningen voor het bouwen moeten worden aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plekke de beoogde functie toelaat.

5.1.2 Lucht

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten twee aspecten in beeld gebracht worden met betrekking tot 'lucht'. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Het project maakt het toevoegen van gevoelige bestemmingen niet mogelijk, ook neemt het aantal woningen niet toe. Problemen vanuit het aspect luchtkwaliteit worden dan ook niet verwacht.

5.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. een verzorgingstehuis;
 2. een psychiatrische inrichting;
 3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief omvat eenerschikking van potentiële bouwlocaties op Landgoed de Grootte Scheere. Geen van deze locaties betreft een locatie die is gelegen in de geluidzone van de N34 of N377. Een geluidsonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Voor de Holthonerweg (210 tot 530 mvt per dag) en de Scheereweg (210 mvt per dag) geldt dat de intensiteit dusdanig laag is dat geen hinder vanwege wegverkeerslawaai is te verwachten. Gezien deze aspecten kan gesteld worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op het gebied van geluid.

5.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (de tweede soort staat ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

<i>Geurgevoelig object gelegen in:</i>	<i>Max. toegestane geurbelasting</i>
- concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
- concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
- niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
- niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden op basis van artikel 3. lid 2 van de Wgv gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij buiten danwel binnen de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat. De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

Voor de gemeente Hardenberg is op 1 oktober 2010 een geurverordening in werking getreden. Deze verordening geeft strengere normen voor een aantal gebieden binnen de gemeente.

Planspecifiek

Binnen de begrenzing en directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd waarin dieren met een geuremissiefactor worden gehouden. Voor het plangebied gelden ook geen strengere normen op basis van de geurverordening.

Bij het situeren van de locaties is een afstand van 100 meter om de agrarische bouwblokken aangehouden, dit om de bedrijven ook na de toekomst toe nog voldoende uitbreidingsruimte te kunnen geven ook op het gebied van geluid.

5.1.5 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

Milieuvoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieuvoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Binnen het plangebied bevinden zich, naast de agrarische bedrijven die behandeld zijn in paragraaf 5.1.4, een drietal andere bedrijfslocaties. Het gaat hier om een tweetal gasproductielocaties en een restaurant. In paragraaf 5.1.6 wordt nader ingegaan op de gasproductielocaties. Voor wat betreft een restaurant moet een afstand van 30 meter aangehouden worden. Aan deze minimale afstandseis wordt voldaan, de afstand tot de dichtstbijzijnde woonbestemming bedraagt meer dan 200 meter.

5.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- inrichtingen vallende onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico (voorheen individueel risico) wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Hierbij is de 1% letaliteit belangrijk. Zolang deze oriëntatiewaarde niet overschreden wordt is er geen specifieke motivatie noodzakelijk (let wel: er is dus wel een risico!). Indien de 1% letaliteit wel overschreden wordt dient in de ruimtelijke planvorming dit risicoaspect bewust geaccepteerd te worden met daarbij de motivatie waarom dat acceptabel gevonden wordt. Via inrichtingsmaatregelen (op basis van de gebruiksvergunning en de bouwverordening) en rampenplannen e.a. kan het effect bij een calamiteit beperkt worden.

(Bevi-)inrichtingen

De regelgeving omtrent externe veiligheid bij inrichtingen (bedrijven) is geregeld in het Bevi. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het huidige ruimtelijke beleid is beschreven in het Structuurschema buisleidingen (1985) en in twee circulaire's (voor hoge druk aardgasleidingen in 1984 en voor brandbare vloeistoffen in 1991). Er is een nota Buisleidingen ontwikkeld ter vervanging van het Structuurschema buisleidingen en een AMvB ter vervanging van de circulaire's.

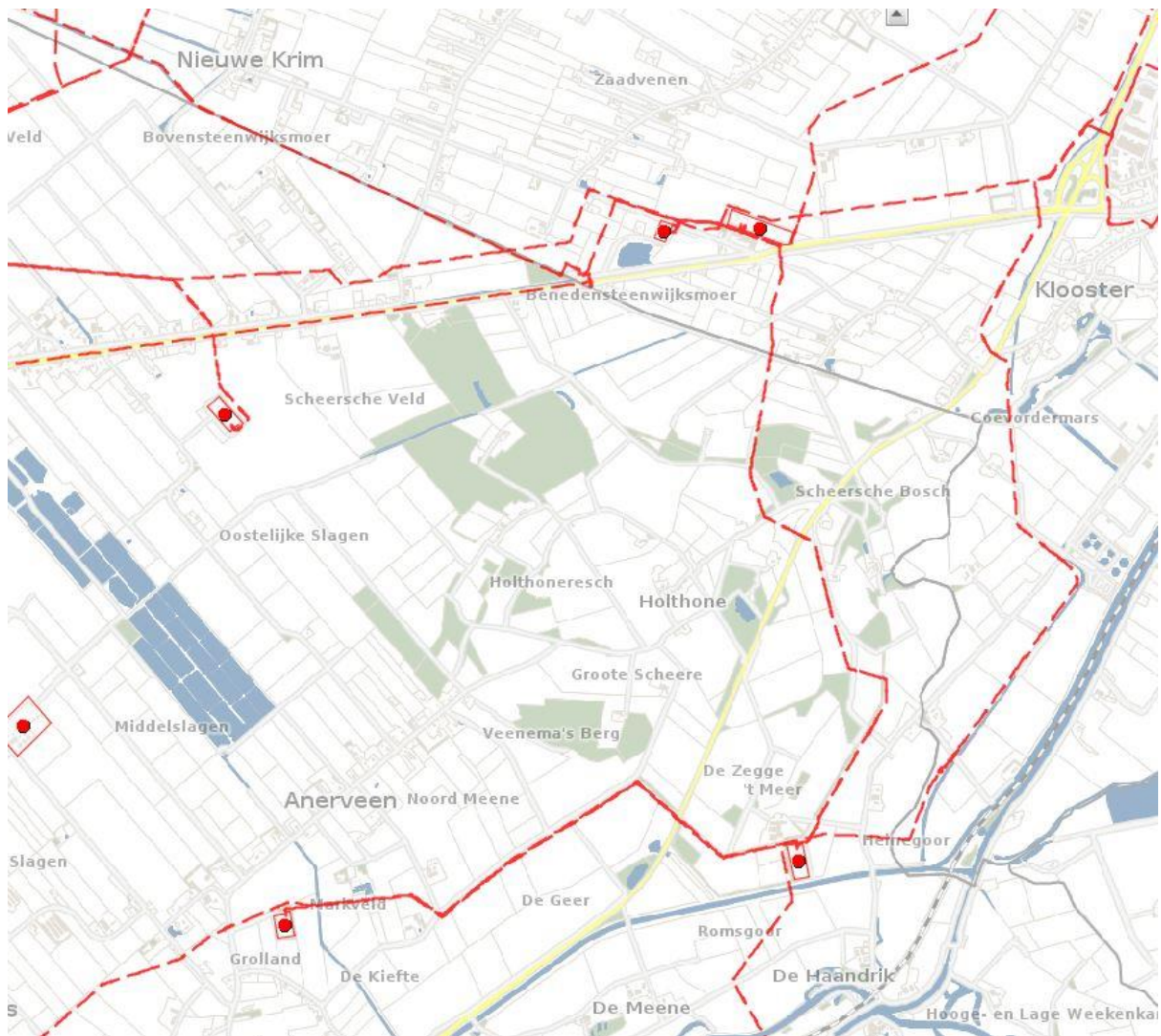
De wet- en regelgeving omtrent buisleidingen schoot volgens het rijk op veel gebieden tekort. Op 9 februari 2007 heeft het kabinet ingestemd met een nieuwe aanpak voor buisleidingen in Nederland. De nieuwe aanpak moet zicht met name richten op de veiligheidsafstand rond buisleidingen, het beheer en toezicht en de registratie van de ligging van buisleidingen. In de nieuwe AMvB wordt de regelgeving verder uitgewerkt en worden regels gesteld ten aanzien van risico's en zonerings langs buisleidingen, het opnemen van regels in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). Er wordt gewerkt aan een nieuw besluit: het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit is bij het schrijven van dit stuk nog een concept, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening is het verstandig er al rekening mee te houden. Volgens het Btev mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Btev gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Ten opzichte van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verantwoording van het groepsrisico niet meer verplicht als het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Onderstaand een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart

Plaatsgebonden risico

Hieruit is op te maken dat in het plangebied twee gasproductielocaties liggen, namelijk 'De Haandrik' (te Holthone) en 'Kalkwijk' (te De Krim). De beide locaties zijn in beheer bij de NAM. Voor de Haandrik bedraagt de plaatsgebonden risicocontour (PR 10⁻⁶) 80 m. Voor Kalkwijk bedraagt deze 70 m. Beide afstanden zijn berekend vanaf het punt waar de gasproductie/-zuivering plaatsvindt. Binnen deze zoneringen worden geen nieuwe kwetsbare bestemmingen gerealiseerd.

Door het gebied lopen diverse aardgasleidingen van de NAM. Voor deze aardgasleidingen geldt een bebouwingvrije afstand van 5 m aan weerszijden van de gasleidingen. Doel van deze strook is het waarborgen van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding.

Voor leidingen geldt tevens een plaatsgebonden risicocontour, de zogenaamde PR10⁻⁶ contour. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor alle leidingen in het plangebied geldt dat de plaatsgevonden risicocontour zich op de leiding bevindt. De aanwezige plaatsgebonden risicocontouren staan realisatie van de voorgenomen plannen niet in de weg.

Groepsrisico

Wat het groepsrisico betreft geldt het volgende. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt, ook vanuit buisleidingen, een verantwoordingsplicht op voor het groepsrisico. Het groepsrisico geeft de kans aan dat een groep personen door een ongeval bij een risicobedrijf overlijdt. Een gemeente of provincie moet een verantwoording van het groepsrisico afleggen bij veranderingen van het groepsrisico. Het Bevi noemt ook

begrippen als zelfredzaamheid en beheersbaarheid, maar geeft daar geen toetsbare normen voor. In het kader van bestemmingsplannen kan er een verandering plaatsvinden van het groepsrisico, wanneer nieuwe kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd, waardoor er meer mensen in het plangebied verblijven. Het betreft in dit geval een tweetal nieuwe landgoedwoningen, die op een afstand van circa 50 m van de buisleidingen worden gerealiseerd. Doordat dit een dusdanig klein aantal is, kan van een verwaarloosbare toename van het groepsrisico worden gesproken. Mede ook omdat het gaat om het toevoegen van enkele (verspreid liggende) woningen in een gebied met verspreide woningbouw in het buitengebied. De overige nieuwe landgoedwoningen worden op een aanzienlijk grotere afstand gerealiseerd (100 m of meer).

5.1.7 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) onderzoekt de milieugevolgen van een plan of project en de (milieuvriendelijkere) alternatieven. Een m.e.r. is verplicht bij grote ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van industriële complexen en aanleg van auto(snel)wegen maar een m.e.r. is bijvoorbeeld ook verplicht voor de aanleg van een golfbaan en bij bepaalde uitbreidingen van agrarische bedrijven. Het milieueffectrapport (MER) is onderdeel van de m.e.r.-procedure.

Of een project m.e.r.-plichtig is moet ten eerste worden getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlage C en D. In die twee bijlagen zijn de activiteiten aangewezen waarvoor een m.e.r. beoordelingsplicht geldt. Ten tweede kan de provinciale milieuverordening aanvullend op het Besluit m.e.r. nog meer activiteiten aanwijzen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht. Ten derde kan uit een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 ook een m.e.r.-plicht volgen.

Ook als de drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (duidelijk) niet gehaald worden dient aandacht uit te gaan naar de milieugevolgen van een plan of project. Die aandacht naar de milieugevolgen heet dan 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Een m.e.r. kan ook nodig zijn als de betreffende activiteit niet wordt genoemd in het Besluit m.e.r. en ook niet op andere wijze (bijvoorbeeld op grond van de provinciale milieuverordening) m.e.r.-plichtig is. Dit heet de onverplichte m.e.r.

Planspecifiek

Het onderhavige plan behelst de verplaatsing van een aantal woonbestemmingen en blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2000 woningen zoals deze genoemd zijn in bijlage D. Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voorliggend bestemmingsplan is die vormvrije m.e.r.-beoordeling omdat in het kader van dit bestemmingsplan de belangrijkste milieuaspecten in beeld zijn gebracht.

In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' is in deze toelichting ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling welke een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hetgeen beschreven wordt in dit bestemmingsplan geeft voldoende inzicht op de milieu gevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan te nemen. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet m.e.r.-plichtig.

5.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifieke Waterparagraaf

In deze fase van de planvorming zijn de exacte peilhoogten van de woningen nog niet bekend. De peilhoogte van de te bouwen woningen wordt in overleg met het waterschap nader bepaald. Indien nodig zullen maatregelen worden genomen, waarmee grondwateroverlast wordt voorkomen.

De nieuwe woningen zullen aangesloten worden op het rioolstelsel ter plaatse. Het betreft een gescheiden persrioolstelsel. Dit betekent dat alleen huishoudelijk afvalwater op het riool wordt geloosd. Het hemelwater van daken en verharding zal ter plekke worden geïnfiltreerd in de bodem. Hiervoor is op de erven voldoende ruimte. Waar nodig worden hiervoor technische maatregelen getroffen.

Ten aanzien van het infiltreren van grond- en oppervlaktewaterkwaliteit is het wenselijk dat bij de bouw van de nieuw te realiseren woningen geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

Dit bestemmingsplan zal worden besproken met het Waterschap Vechtstromen. Gezien de hiervoor beschreven aspecten wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht op het gebied van water.

5.3 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan van de Groote scheere, neemt het aantal woningen niet toe. Er vindt slechts een herschikking van bouwlocaties plaats. Aangezien het in zijn totaliteit gaat om het toevoegen van een beperkt aantal woningen, wordt er geen verkeersoverlast op bestaande wegen verwacht. De nieuwe bouwlocaties zijn alle voorzien van ruime erven, waarop plaats is om meerdere auto's te kunnen parkeren. Gezien de hiervoor beschreven aspecten, wordt dit bestemmingsplan uitvoerbaar geacht op het gebied van verkeer.

5.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van EZ (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is gekeken of er zich in of in de nabijheid van het plangebied Natura 2000, beschermde natuurmonumenten, Nationale Landschappen of de ecologische hoofdstructuur bevindt. Binnen het plangebied liggen geen gebieden met een dergelijke status. Ook liggen er in de omgeving van het plangebied geen beschermde natuurgebieden met een zogenoemde “externe werking”. De Natura 2000-gebieden “Engbertsdijksvenen” en “Vecht- en Beneden-Reggegebied” liggen op ruime afstand van het plangebied.

Om de gevolgen van het initiatief ten aanzien van (leefgebieden van) beschermde soorten te beoordelen, is door Eelerwoude een onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies en de samenvatting weergegeven. Het volledige onderzoek is als Bijlage 7 toegevoegd aan deze toelichting. Op basis van deze quickscan wordt geen toetsing van de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) noodzakelijk geacht. Beschermde (Flora- en faunawet) soorten worden wel verwacht.

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een groot aantal beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, das, veldspitsmuis, steenmarter, eekhoorn en vleermuizen.

Effecten licht beschermde soorten

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk.

Effecten broedvogels

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Indien er op te her te ontwikkelen erven schuren gesloopt worden dient er nader onderzoek naar huismus, steenuil en kerkuil uitgevoerd te worden.

Effecten vleermuizen

Ten aanzien van vleermuizen dient er rekening gehouden te worden met verlichting. Indien niet of nauwelijks verlichte landschapselementen (direct) verlicht worden, kunnen een ontheffing, aanvullende maatregelen of nader onderzoek noodzakelijk zijn. Dit geldt voornamelijk voor locatie 11, aangezien deze locatie langs een boselement ligt met veel potentie voor verblijfplaatsen van vleermuizen, en in 2008 de indruk is verkregen dat hier een verblijfplaats van baardvleermuis aanwezig is. Indien er op twee te herontwikkeling erven schuren gesloopt worden dient er nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen uitgevoerd te worden.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “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” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Archeologie

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Bij dit initiatief voor de ontwikkeling van de Groote Scheere staat het aspect cultuurhistorie centraal. De occupatiegeschiedenis, het historisch grondgebruik alsook de historische bebouwing en erfstructuur worden beter beleefbaar gemaakt door het plan. Met de beeldkwaliteitseisen wordt geborgd dat nieuwe ontwikkelingen passen in het landschap en verwijzen naar de cultuurhistorie van de plek. Er worden verder geen cultuurhistorische waarden aangetast of verwijderd.

Archeologie

Om te onderzoeken of er door het initiatief archeologische waarden in het geding komen, is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 6 toegevoegd bij dit bestemmingsplan. Op basis van het bureauonderzoek is voor alle locaties een archeologische verwachting opgesteld.

Voor de locaties 6, 8, 10, 13 en 14 geldt een middelhoge tot hoge archeologische verwachting wegens de ligging op een dekzandrug. De locaties 7, 9, 11 en 12 vallen binnen een dalvormige laagte. Op basis hiervan geldt een lage verwachting voor de aanwezigheid van alle archeologische resten. De locaties 15 en 16 vallen binnen de dalvlakte van de Vecht. Derhalve geldt in principe een middelhoge archeologische verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten. Voor beide locaties geldt een hoge verwachting voor de aanwezigheid van resten die in verband staan met de Slag bij Ane.

Binnen de locaties waarvoor een middelhoge of hoge archeologische verwachting geldt, wordt een verkennend booronderzoek ofwel een karterend booronderzoek aanbevolen. Wanneer binnen de locaties 15 en 16 de bodem intact is, wordt geadviseerd de eventuele bouwwerkzaamheden archeologisch te laten begeleiden in verband met het mogelijk voorkomen van artefacten die samenhangen met de Slag bij Ane. Binnen de locaties waarvoor een lage archeologische verwachting geldt (7, 9, 11 en 12), wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek en de eerdere resultaten van archeologisch veldonderzoek, met in achtneming van de eisen ten aanzien van aanvullend onderzoek en eventuele archeologische begeleiding wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht ten aanzien van archeologie. In de regels bij dit bestemmingsplan wordt geborgd dat benodigde vervolgonderzoeken uitgevoerd moeten zijn bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Gezien de hiervoor beschreven aspecten wordt dit bestemmingsplan uitvoerbaar geacht op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

5.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het plan wordt volledig op kosten van de initiatiefnemer gerealiseerd. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin alle grondexploitatiekosten en overige kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. De verplichting een grondexploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12, lid 1 Wro kan op basis van artikel 6.12, lid 2 Wro dan ook achterwege blijven. Onderdeel van de privaatrechtelijke overeenkomst is een exploitatieopzet waarin de opbrengsten, kosten en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk zijn gemaakt.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige BasisKaart Nederland).

6.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

6.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Agrarisch met Waarden

Deze bestemming wordt aan de agrarische functie van gronden gegeven, waarbij aandacht is voor de instandhouding van landschaps- en natuurwaarden. Op die locaties waar de locaties of agrarische

bouwblokken zijn verdwenen wordt deze bestemming gelegd.

- Bos

Op enkele locaties waar de bestemming wonen is verwijderd, wordt bestemming bos gelegd. Hierdoor wordt aangesloten op de huidige situatie, omliggende functie en bestemming.

- Groen - landschapselement

Op enkele plekken waar woonlocaties zijn wegbestemd wordt de bestemming Groen - landschapselement gelegd zodat er aangesloten wordt op de omliggende functie en bestemming.

- Wonen

Met deze bestemming worden de nieuwe erven bestemd. Binnen deze bestemming zijn door middel van een specifieke functieaanduiding de bouwmogelijkheden voor de verschillende woningtypologieën aangegeven. De belangrijkste elementen uit dit artikel worden hieronder toegelicht.

In 6.2.2 onder e worden per locatie de mogelijk te realiseren typen geborgd door middel van een verwijzing naar de bijbehorende bouw- en beeldkwaliteitregels in de bijlage. Ook wordt hier voor een aantal locaties (13 & 14 en 15 & 16) geborgd dat slechts op één van beide locaties een woning ontwikkeld kan worden. Voor de locaties 7, 8 & 9 geldt dat er op twee van de drie locaties een woning gebouwd kan worden. Door te verwijzen naar verleende omgevingsvergunningen, wordt voorkomen dat er onbruikbare vergunning verleend kunnen worden.

Bij 6.2.2 onder j is de verwijzing naar de rood-voor-groen afspraken opgenomen zoals die zijn overeengekomen en nog steeds van toepassing zijn.

Bij 6.2.2 onder k is geborgd dat het totaal aantal nieuwe woningen zoals eerder overeengekomen in het kader van het rood voor groen project niet mag toenemen. Hiervoor is het dus noodzakelijk overzicht te houden op de reeds gerealiseerde woningen. Het totale aantal mag niet meer bedragen dan 12.

In 6.2.3 onder a is geborgd dat er voldaan moet worden aan de welstandeisen zoals deze in de bijlagen zijn benoemd. Onder b van datzelfde lid is geborgd dat ook de erfinrichting binnen de gestelde kaders moet vallen. Dit betekent niet dat er sprake moet zijn van een gedetailleerd inrichtings- en beplaningsplan, inzicht in de wijze waarop de erfinrichting wordt vormgegeven volstaat. Dat daarbij uiteraard ook ruimte is voor een vrije invulling van de privétuin is evident.

Onder 6.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, binnen de bij het bestemmingsplan betrokken erven, functieverandering en uitbreiding van bijgebouwen is toegestaan, mits ingeval van uitbreiding de oppervlakte m² voormalig bedrijfsgebouwen afneemt. Dit betekent bijvoorbeeld dat bij een nieuw erf een extra functie kan ontstaan die groter is als de standaard oppervlakte bijgebouwen als hiervoor in ruil bij een voormalig agrarisch erf bebouwing gesloopt wordt.

- Waarde - Archeologie 4

Hiermee wordt het archeologisch bodemarchief beschermd.

- Waarde - Archeologie 5

Hiermee wordt het archeologisch bodemarchief beschermd.

- Waarde - Landgoed

Met deze bestemming wordt de instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische en andere waarden en elementen geregeld.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

Samen met het Waterschap Vechtstromen worden de aan de orde zijnde waterhuishoudkundige aspecten behandeld.

7.3 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

De volgende bijlagen zijn separaat in het bijlagenboek ingevoegd:

Bijlage 1: Functiekaart

Bijlage 2: Visiekaart

Bijlage 3: Locaties

Bijlage 4: Onderbouwing karakteristieke schuur

Bijlage 5: Bodemonderzoek

Bijlage 6: Archeologisch onderzoek

Bijlage 7: Quicksan Flora en Fauna

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Herontwikkeling Landgoed de Grootte Scheere met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00263-OW02 van de gemeente Hardenberg.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 agrarische bedrijvigheid:

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen en het houden van dieren, waaronder begrepen paardenfokkerij en intensieve kwekerij, met uitzondering van boomkwekerij;

1.6 agrarisch loonwerkbedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven en het verrichten van cultuurtechnische werkzaamheden met behulp van werktuigen;

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 archeologisch beschermd monument:

gebied of terrein van zeer hoge archeologische waarde dat van rijkswege of gemeentewege is beschermd. Indien het monument door de Minister is aangewezen, is het beschermd conform de Monumentenwet 1988. De beschermde monumenten kennen een aanduiding;

1.9 archeologisch onderzoek:

in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden;

1.10 archeologische monumentenzorg:

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland;

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar;

1.12 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.13 bedrijfsgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of voorziening;

1.14 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;

1.15 beroep aan huis:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning en daarbij behorende bijgebouwen en bestaande voormalige bedrijfsgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.16 bestaande bouwwerk, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, plaats, inhoud, afstand:

bouwwerk, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, plaats, inhoud, afstand, zoals dat of die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw:

een gebouw dat of een overkapping die in bouwkundig opzicht ondergeschikt is, en voor zover aan het hoofdgebouw gebouwd in de kap zichtbaar en feitelijk gescheiden is, van het op hetzelfde perceel gelegen bijbehorende hoofdgebouw;

1.20 bodemversturende activiteiten:

het plegen van ingrepen die de bestemming van de grond veranderen, waardoor het grondwaterpeil verandert en/of het uitvoeren van grondbewerkingen;

1.21 boomgaard:

een kunstmatig beplant stuk grond waar vruchten- of notenbomen op gekweekt worden. De boomgaard kan zowel een esthetische als een nutsfunctie hebben;

1.22 bos:

een begroeiing die voornamelijk uit bomen bestaat met de daarbij behorende ondergroei van planten en struiken. De begroeiing kan de vorm hebben van een natuurlijk bos, productiebos of recreatief bos;

1.23 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergoten van een bouwwerk;

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.26 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 brutovloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.29 extensieve openluchtrecreatie:

vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruime, zoals wandel-, ruiters- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen;

1.30 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.31 gemeentelijke archeologische beleidskaart:

kaart waarop de gemeentelijke archeologische gebieden zijn geregistreerd;

1.32 glastuinbouw:

een agrarische bedrijvigheid, dat is gericht op het voortbrengen van produkten door middel van het telen van gewassen onder glas of daarmee gelijk te stellen materialen;

1.33 hoofdgebouw:

een gebouw, dat binnen een bouwperceel door constructie of afmetingen als hét of één van de belangrijkste valt aan te merken;

1.34 horeca:

hotel, pension, restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander -tenzij uitdrukkelijk anders vermeld- met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen; onder horeca is in ieder geval niet begrepen een seksinrichting;

1.35 intensieve kwekerij:

een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen of het kweken van dieren, niet zijnde vee, waarbij nagenoeg geen gebruik wordt gemaakt van daglicht, zoals een kwekerij van paddenstoelen, witlof, vis, wormen of maden;

1.36 intensieve veehouderij:

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van vee en pluimvee -zelfstandig of als neventak- waarbij dit houden van vee en pluimvee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen; het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van melkrundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

1.37 kampeerboerderij:

voorzieningen binnen al of niet voormalige agrarische bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.38 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan;

1.39 manege:

bedrijvigheid geheel of overwegend gericht op het houden, stallen, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's, het ter zake lesgeven en de exploitatie van daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen een kantine of soortgelijke horecavoorziening;

1.40 niet-agrarische nevenactiviteiten:

- a. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij;
- b. aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension, paardenopleidingscentrum, agrarisch loonwerkbedrijf, fouragehandel, hoefsmederij en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
- c. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- d. opslag- en stallingsbedrijven;
- e. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- f. bezoekers- en cursuscentrum;
- g. atelier, museum, galerie en kunsthandel;
- h. detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten;
- i. horeca, zoals een theetuin, een ijs-/snackverkooppunt, een terras;
- j. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- k. verblijfsrecreatieve voorzieningen en kampeerboerderij in de vorm van standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;
- l. sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord;

m. andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld;

1.41 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.42 opgraving:

archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vondst buiten de vindplaats wordt behouden;

1.43 paardenbak:

een niet overdekt, omheind terrein met een andere ondergrond dan gras, ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.44 peil:

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;

1.45 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

1.46 plaatsgebonden risico:

het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

1.47 schuilgelegenheid:

een gebouw dat uitsluitend dient voor de beschutting van dieren tegen weersinvloeden;

1.48 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een bordeel en parenclub al of niet in combinatie met elkaar;

1.49 teeltondersteunende voorziening:

een verplaatsbare constructie, overtrokken met transparant materiaal anders dan glas, voor het kweken of beschermen van gewassen;

1.50 tuinbouw:

het bedrijfsmatig telen en kweken van groenten, bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, in de volle grond, al dan niet gecombineerd met, als ondergeschikte nevenactiviteit, de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;

1.51 verkoopvloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw ten behoeve van detailhandel, onder welke ruimten niet zijn begrepen opslag-, personeels-, sanitaire en andere dienstruimten, garderobes en keukens;

1.52 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.53 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

1.54 waarde archeologie 1 en 2:

door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vast staat dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg;

1.55 waarde archeologie 3, 4 en 5:

door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vermoed wordt dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg;

1.56 waterpeil:

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, ontheffing of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater;

1.57 woning:

een complex van ruimten krachtens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden;

1.58 wooneenheid:

een deel van een woning of ander voor bewoning bestemd gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Bouwwerken

2.1.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.1.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.1.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden overschrijdingen van bouw- of bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid, met uitzondering van intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- b. instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder hier in ieder geval zijn begrepen;
 1. openheid van het landschap ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid';
 2. reliëf van de bodem ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - reliëf';
- c. instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen cultuurhistorische waarden, zoals essen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 1, onder 1.40, welke behoudens de onder 1.40, bij i, j en k genoemde, uitsluitend binnen gebouwen zijn toegestaan tot per bouwvlak een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 200 m²;
- e. watergangen en waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van flora en fauna, zoals faunapassages,
- g. voorzieningen ten behoeve van extensieve openlucht recreatie, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen, en
- h. bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, zoals mestplaten en mestsilos, en kuilvoeropslag, andere silos en windmolens. De maximale hoogte is 2 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking begrenzing en omvang bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de begrenzing en omvang van bouwvlakken, ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten dienste van agrarische bedrijvigheid, buiten bouwvlakken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b. per geval mag de afwijking leiden tot een vergroting van ten hoogste 25% van de bestaande oppervlakte van het bouwvlak, tot een totaal maximum van 1,5 ha, waarbij de grens van het bouwvlak met ten hoogste 25 m mag worden overschreden;
- c. bij omgevingsvergunningverlening dient de ligging van de overschrijding zo te worden bepaald, dat de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, aan de hand van een deugdelijk inrichtingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen;
- d. de waarden als bedoeld in lid 3.1, onder b, mogen daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- e. in voorkomend geval artikel 11, lid 11.2 ('Afstanden tot wegen en water').

3.3.2 *Afwijking mestopslag, kuilvoeropslag en andere silo's buiten bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 3.2.1, ten behoeve van het op ten hoogste 25 m uit de grens van het bouwvlak bouwen van:

- a. ten hoogste één bouwwerk voor mestopslag, bij elk agrarisch bedrijf, tot een inhoud van 1000 m³ en een bouwhoogte van 5 m,
- b. kuilvoeropslag en andere silo's dan voor mestopslag, tot een gezamenlijke oppervlakte van 800 m² bij elk agrarisch bedrijf, en een bouwhoogte van 2 m,

met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van situering buiten het bouwvlak te zijn aangetoond;
2. in voorkomend geval artikel 11, lid 11.2 ('Afstanden tot wegen en water').

3.3.3 *Afwijking melkstallen en schuilgelegenheden buiten bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 3.2.1, ten behoeve van het bouwen van ten hoogste één melkstal of schuilgelegenheid bij elk agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b. de oppervlakte van een melkstal of schuilgelegenheid mag niet meer bedragen dan 100 m², de goothoogte niet meer dan 2,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 4 m;
- c. de waarden als bedoeld in lid 3.1, onder b, mogen daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- d. in voorkomend geval artikel 11, lid 11.2 ('Afstanden tot wegen en water').

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. het plaatsen van één of meerdere stacaravans op een kleinschalig kampeerterrein;
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak.

3.4.2 *Aanvullende regels voor detailhandel als niet-agrarische nevenactiviteit*

Voor zover de niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in lid 3.1, onder d, detailhandel als bedoeld in artikel 1, onder 1.40, betreffen, mag bovendien binnen eenzelfde bouwvlak de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedragen dan 100 m².

3.4.3 *Aanvullende regels voor verblijfsrecreatieve voorzieningen als niet-agrarische nevenactiviteit*

Voor zover de niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in lid 3.1, onder d, verblijfsrecreatieve voorzieningen als bedoeld in artikel 1, onder 1.40, betreffen, gelden bovendien de volgende bepalingen:

- a. de brutovloeroppervlakte van een verblijfsrecreatieve voorziening mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. standplaatsen voor kampeermiddelen zijn ook buiten een bouwvlak toegestaan tot een afstand van 30 m uit de grens van het bouwvlak;
- c. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bouwvlak voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder d en artikel 3.4 onder b, voor het toevoegen van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten aan een agrarisch bedrijf, in gebouwen, onder voorwaarde dat de toegevoegde activiteiten uitsluitend betrekking hebben op:

1. sociale, culturele, maatschappelijke, dagrecreatieve en educatieve functies;
2. zorgfuncties, waarbij er sprake is van een verwevenheid tussen de zorgfunctie en het agrarisch bedrijf;
3. bedrijven in categorie 1 en 2 van Bijlage 7 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven;
4. internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden binnen bestaande gebouwen, dan mag het brutovloeroppervlak niet meer bedragen dan 300 m²;
- b. als het brutovloeroppervlak voor niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten meer dan 300 m² bedraagt en/of de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten in één of meer nieuwe gebouwen plaatsvinden, dan zijn deze activiteiten uitsluitend toegestaan als de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- c. bij internetwinkels mag de opslag van goederen, in afwijking van het onder b. bepaalde, uitsluitend plaatsvinden in bestaande gebouwen met inachtneming van het onder a. bepaalde;
- d. de agrarische bedrijfsvoering moet de hoofdactiviteit blijven;
- e. detailhandel, anders dan via een internetwinkel, is uitsluitend toegestaan, als deze ondergeschikt is aan de onder 1, 2 en 3 genoemde activiteiten;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- g. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- h. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- i. er mag geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvinden;
- j. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- k. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

3.5.2 Afwijking niet-agrarische nevenactiviteiten buiten gebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1, onder d, ten behoeve van het gebruiken van onbebouwde gronden binnen het bouwvlak voor niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 1, onder 1.40, mits:

- a. de oppervlakte van de als zodanig gebruikte gronden niet meer dan 500 m² bedraagt;
- b. de waarden als bedoeld in lid 3.1, onder b, daardoor niet onevenredig worden aangetast.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigingsbevoegdheid verwerking verleende afwijkingen begrenzing en omvang bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat de uitkomsten van de krachtens sublid 3.3.1 verleende omgevingsvergunningen in het plan worden aangegeven.

3.6.2 Wijziging natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in artikel 3.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Natuur;
- Bos;

- Water.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
- de functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden;
- de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Artikel 15.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bosbouw,
- instandhouding en ontwikkeling van bos ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden,
- instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten, meanders en andere waterpartijen,
- voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding,
- voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen,
- behoud van de aanwezige zandwegen, en
- bij een en ander behorende parkeer- en andere voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Artikel 15.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

Artikel 5 Groen - Landschapselement

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle beplanting,
- b. instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden,
- c. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, en
- d. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen.

5.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. wonen;
- b. beroep aan huis;
- c. tuinen en erven.

met daaraan ondergeschikt bij wonen:

- d. bed and breakfast;
- e. boerderijkamers;
- f. statische opslag in bestaande gebouwen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd;

- a. woningen;
- b. gebouwen behorend bij de onder artikel 6.1 toegestane functies;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidingen en tuinmeubilair.

6.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 6.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen elk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- b. de inhoud van een woning, althans het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan bestaande inhoud indien die meer dan 750 m³ bedraagt;
- c. van een woning mag:
 1. de goothoogte niet minder dan 2 m bedragen en niet meer dan 5 m;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen;

3. de dakhelling niet minder dan 30° bedragen;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde woningen, en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m of niet meer dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte indien deze meer bedragen dan 3 m en 6 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a, b, c en d, geldt ter plaatse van de aanduiding;
 1. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 1' dat conform het bepaalde in Bijlage 6 Woningtype - Landgoedwoning of Bijlage 5 Woningtype - Dienstwoning B gebouwd moet worden;
 2. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 2' dat er conform het bepaalde in Bijlage 6 Woningtype - Landgoedwoning gebouwd moet worden;
 3. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 3' dat er conform het bepaalde in Bijlage 2 Woningtype - Hoeve gebouwd moet worden en dat in de woning maximaal 3 wooneenheden van minimaal 350 m³ gerealiseerd mogen worden;
 4. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 4' dat er conform het bepaalde in Bijlage 2 Woningtype - Hoeve gebouwd moet worden;
 5. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 5' dat er conform het bepaalde in Bijlage 5 Woningtype - Dienstwoning B of Bijlage 6 Woningtype - Landgoedwoning in gebouwd moet worden;
 6. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 6' dat er conform het bepaalde in Bijlage 3 Woningtype - Boerderij moet worden;
 7. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 7' dat er conform het bepaalde in Bijlage 4 Woningtype - Dienstwoning A gebouwd moet worden. Hierbij geldt tevens dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet mag worden verleend als er voor de locatie 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 8' en tevens voor locatie 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 9' een bouwwerk is gebouwd en/of vergund;
 8. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 8' dat er conform het bepaalde in Bijlage 4 Woningtype - Dienstwoning A of Bijlage 3 Woningtype - Boerderij gebouwd moet worden. Hierbij geldt tevens dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet mag worden verleend als er voor de locatie 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 7' en tevens voor locatie 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 9' een bouwwerk is gebouwd en/of vergund;
 9. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 9' dat er conform het bepaalde in Bijlage 4 Woningtype - Dienstwoning A gebouwd moet worden. Hierbij geldt tevens dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet mag worden verleend als er voor de locatie 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 7' en tevens voor locatie 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 8' een bouwwerk is gebouwd en/of vergund;
 10. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 10' dat er conform het bepaalde in Bijlage 4 Woningtype - Dienstwoning A of Bijlage 3 Woningtype - Boerderij gebouwd moet worden;
 11. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 11' dat er conform het bepaalde in Bijlage 4 Woningtype - Dienstwoning A gebouwd moet worden;
 12. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 12' dat er conform het bepaalde in Bijlage 2 Woningtype - Hoeve gebouwd moet worden;
 13. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 13' dat er conform het bepaalde in Bijlage 2 Woningtype - Hoeve of Bijlage 3 Woningtype - Boerderij gebouwd moet worden. Hierbij geldt tevens dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet mag worden verleend als er voor de locatie 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 14' een bouwwerk is gebouwd en/of vergund; ;

14. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 14' dat er conform het bepaalde in Bijlage 2 Woningtype - Hoeve of Bijlage 5 Woningtype - Dienstwoning B gebouwd moet worden. Hierbij geldt tevens dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet mag worden verleend als er voor de locatie 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 13' een bouwwerk is gebouwd en/of vergund;
 15. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 15' dat er conform het bepaalde in Bijlage 3 Woningtype - Boerderij of Bijlage 5 Woningtype - Dienstwoning B gebouwd moet worden. Hierbij geldt tevens dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet mag worden verleend als er voor de locatie 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 16' een bouwwerk is gebouwd en/of vergund;
 16. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 16' dat er conform het bepaalde in Bijlage 3 Woningtype - Boerderij of Bijlage 5 Woningtype - Dienstwoning B gebouwd moet worden. Hierbij geldt tevens dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet mag worden verleend als er voor de locatie 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 15' een bouwwerk is gebouwd en/of vergund;
 17. 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning 17' dat er uitsluitend een woning binnen de bestaande aanwezige karakteristieke schuur gebouw mag worden, waarbij de karakteristieke waarde behouden blijft;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende omgevingsvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer dan 100 m² bedraagt;
 - g. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning en op ten minste 1 m uit de zijdelingse perceelgrens tenzij in die perceelgrens wordt gebouwd;
 - h. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - i. in voorkomend geval is artikel 11, lid 11.2 (Afstanden tot wegen en water) van toepassing.
 - j. een omgevingsvergunning voor het bouwen van de onder e bedoelde woningen wordt slechts verleend, indien vaststaat dat:
 1. de realisering van de maatregelen en voorzieningen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in de Ontwikkelingsvisie De Groote Scheere (2008) betreffende natuurontwikkeling, landschappelijke structuur en watersysteem, is gewaarborgd;
 2. wordt voldaan aan de bepalingen van de Exploitatieovereenkomst Groote Scheere van 27 januari 2010;
 - k. het totaal aantal bruikbare omgevingsvergunningen voor het bouwen voor het bouwen van een woning ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen landgoedwoning 1 tot en met 17' mag niet meer dan 12 bedragen.

6.2.3 Welstand en perceelsinrichting

Omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen als bedoeld onder 6.2.2 onder e en f worden slechts verleend indien:

- a. voldaan wordt aan de beeldkwaliteit zoals deze is bepaald bij het desbetreffende woningtype;
- b. een inrichtingsplan is ingediend op basis waarvan de inrichting van de omliggende gronden kan worden beoordeeld ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing. Dit inrichtingsplan dient binnen één jaar na gereedkomen van de bouw van de woning uitgevoerd te zijn en vervolgens in stand te worden gehouden (voorwaardelijke verplichting).

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking situering bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 6.2.2, onder g, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen op minder dan 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning en vóór de voorgevel van de betreffende woning, mits:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en
- b. per geval wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, en
- c. in voorkomend geval artikel 11, lid 11.2 (Afstanden tot wegen en water) in acht wordt genomen.

6.3.2 Afwijking oppervlakte en soort bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 6.2.2, onder f, ten behoeve van :

- a. het bouwen van ten hoogste één bijgebouw voor het kweken en/of houden van planten of het houden van huisdieren tot een oppervlakte van 10 m² en een bouwhoogte van 2,5 m;
- b. het bouwen van een carport tot een oppervlakte van 20 m², een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 5 m;
- c. het in samenhang met een afwijking als bedoeld in sublid 6.4.1 voor vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen, tot maximaal 150 m², mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt.

6.3.3 Afwijking bouwhoogte erf- of perceelafscheidings

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 6.2.2, onder i, ten behoeve van het bouwen van erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m, tot aan en vóór de voorgevelrooilijn, mits:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en
- b. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Afwijking bedrijfsactiviteiten aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.1, ten behoeve van het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend zijn toegestaan bedrijfsmatige activiteiten die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving;
- b. in de omgeving van de betreffende woning mag geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreden;
- c. de bedrijfsactiviteiten mogen door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 *Wijziging functie en uitbreiding onder sloopvoorwaarde voormalige bedrijfsgebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in lid 6.1, of op direct aan dat woonperceel grenzende, daarbij behorende gronden als bedoeld in artikel 3 (Agrarisch met waarden), één extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van en aansluitend aan elke woning worden gronden aangewezen met de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 6, tot een oppervlakte van 1000 m² per woning;
- b. één extra vrijstaande woning is toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in lid 6.1, of op direct aan dat woonperceel grenzende, daarbij behorende gronden als bedoeld in artikel 3 (Agrarisch met waarden), de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. deze sloopbepaling geldt uitsluitend voor op het moment van wijziging bestaande voormalige bedrijfsgebouwen die met bouwvergunning zijn gebouwd vóór 1 januari 2004;
 2. de voormalige bedrijfsgebouwen die in aanmerking komen voor deze sloopbepaling moeten een minimale oppervlakte van 850 m² hebben;
 3. deze sloopbepaling geldt niet voor karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
 4. deze sloopbepaling geldt niet voor voormalige bedrijfsgebouwen, die als aanbouwen en bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in artikel 6 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt;
- c. om aan het onder c bepaalde te kunnen voldoen, kunnen de oppervlakten van bedrijfsgebouwen van meerdere al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
 1. bij alle daarbij betrokken bedrijven en woonpercelen dienen alle (voormalige) bedrijfsgebouwen te worden gesloopt;
 2. het is niet toegestaan om het surplus van 850 m² van een betrokken bedrijf aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen; het moet gaan om een combinatie van (voormalige) bedrijfsgebouwen die samen minimaal 850 m² omvatten en elkaar daarvoor nodig hebben;
- d. het bepaalde in artikel 6 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing;
- e. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- f. de karakteristiek van het gebouw en de complexiteit van het voormalige boerenerf, alsmede de landschappelijke kenmerken, waaronder begrepen parcelering en beplanting, mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

7.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in sublid 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning over of met betrekking tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. voorwaarden de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in sublid 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sublid 7.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 500 m² of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van 500 m² of meer;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken 1,25 m of meer bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;

- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt.

7.3.2 *Uitzonderingen*

Het in sublid 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- c. welke onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is.

7.3.3 *Toelaatbaarheid*

De omgevingsvergunning:

- a. wordt verleend, indien is gebleken dat de in sublid 7.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal;
- b. kan worden verleend, voor zover de in sublid 7.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden over of met betrekking tot:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de uitvoering van de werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate te zijn vastgesteld.

7.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Omgevingsvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte groter dan 2500 m² en een diepte van 50 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

8.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in sublid 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning over of met betrekking tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. voorwaarden de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in sublid 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sublid 8.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van 2500 m² of meer;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken 1,25 m of meer bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;

- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
- c. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
- d. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- e. welke onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is.

8.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning:

- a. wordt verleend, indien is gebleken dat de in sublid 8.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal;
- b. kan worden verleend, voor zover de in sublid 8.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden over of met betrekking tot:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - 3. de verplichting de uitvoering van de werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate te zijn vastgesteld.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 9 Waarde - Landgoed

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische en andere waarden en elementen, welke met name bestaan uit:
 - 1. de groenstructuur, paden en singels,
 - 2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals landhuizen en bijbehorende gebouwen, zoals koetshuizen,
 - 3. waterpartijen, en
 - 4. beeldende kunstwerken en andere bijzondere landschappelijke en bebouwingselementen, en
- b. bij een en ander behorende parkeervoorzieningen.

9.2 **Bouwregels**

In zoverre in afwijking van het overigens in deze regels bepaalde met betrekking tot het bouwen mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 9.1, andere bouwwerken ten behoeve van de in dat lid aangegeven doeleinden worden gebouwd, zoals erf- of perceelafscheidings en informatie- en aanwijsborden, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen, uitgezonderd beeldende kunstwerken.

9.2.1 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 9.2, ten behoeve van het op een landgoed met een woning of woningen bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen, die behoren bij een landgoed, zoals een koetshuis, een prieeltje, een orangerie of schuilgelegenheden en bergingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. van gebouwen mag de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 300 m², de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;
- b. vooraf dient door een bedrijfs- of beheerplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing te zijn aangetoond dat de bedoelde bouwwerken passen binnen de cultuurhistorische waarden van het landgoed;
- c. in voorkomend geval artikel 11, lid 11.2 (Afstanden tot wegen en water).

9.3 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de woning(en) en de andere gebouwen op het landgoed, op de gronden als bedoeld in lid 9.1, kunnen worden ge- of verbouwd en gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen, kantoor, recreatie, horeca en bijgebouwen bij woningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. dat door middel van een onderbouwing wordt aangetoond dat de functie waarvoor wijziging wordt gevraagd, in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed en daardoor de cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid 9.1, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast,
- b. dat de bestaande oppervlakte van de woning(en) en de andere gebouwen niet wordt vergroot, tenzij
 - 1. binnen de gronden als bedoeld in lid 9.1 voor elke vierkante meter aan te vergroten oppervlakte, 1,5 m² gesloopt wordt;
 - 2. en bij de hiervoor genoemde slooppoppervlakte enkel die oppervlakte gerekend wordt die de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 100m² overschrijdt.
- c. daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend ongunstiger gevolgen ontstaan voor de omgeving, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke functie van het betreffende gebouw,
- d. geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke functie van het betreffende gebouw, en
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de gemeentelijke parkeerverordening.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Bestaande afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand tot enige grens van bouwwerken, die rehtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

11.2 Afstanden tot wegen en water

11.2.1 Afstand tot wegen

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mogen op en in gronden die grenzen aan de gronden met de bestemming 'Verkeer', binnen 30 m, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.

11.2.2 Afwijking afstand tot wegen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 11.2.1, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg.

11.2.3 Afstand tot water

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag op en in gronden die grenzen aan de gronden met de bestemming 'Water', niet worden gebouwd binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden.

11.2.4 Afwijking afstand tot water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 11.2.3, ten behoeve van het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Vormen van strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met de bestemmingen en het ten aanzien daarvan bepaalde is in ieder geval het gebruik van:

- a. bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van een seksinrichting, behoudens in het geval dat gebruik uitdrukkelijk is toegestaan;
- b. onbebouwde gronden:
 1. als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 3. als paardenbak.

12.2 Uitoefening 'vrij' beroep in en bij een woning

Het gebruik van een woning, waaronder begrepen een bedrijfswoning, en daarbij behorende bijgebouwen voor de uitoefening van een 'vrij' beroep is toegestaan, mits de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het 'vrij' beroep, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 12.3, niet meer bedraagt dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen, en ieder geval niet meer dan 60 m².

12.3 Afwijking beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 12.2, ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, andere dan een 'vrij' beroep, in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, mits:

- a. het betreft beroeps- en bedrijfsactiviteiten, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 en 2, danwel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving,
- b. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroeps- of bedrijfsactiviteit,
- c. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten binnen een woning en de daarbij behorende bijgebouwen, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een 'vrij' beroep als bedoeld in lid 12.2, niet meer bedraagt dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen, en ieder geval niet meer dan 60 m²,
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt,
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 1. het parkeren ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten op eigen terrein dient plaats te vinden, en
 2. behoudens in- en uitladen, geen beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden, en
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijking extra zelfstandige woonruimte in woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in deze regels omtrent het toegestane aantal en de toegestane inhoud van woningen, ten behoeve van het bouwen van ten hoogste één zelfstandige woonruimte in een woning, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend, indien daarvoor dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen worden gegeven;
- b. de gezamenlijke inhoud van de betreffende woning, althans het hoofdgebouw, en de daarin opgenomen zelfstandige woonruimte mag niet meer dan 1000 m³ bedragen;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van de bedoelde woonruimte mogen niet meer bedragen dan die van de betreffende woning.

13.2 Afwijking paardenbak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in deze regels, ten behoeve van het gebruiken van gronden als bedoeld in artikel 6 (Wonen) en direct aan die bestemming grenzende gronden als bedoeld in artikel 3 (Agrarisch met waarden), als paardenbak en het aldaar bouwen van andere bouwwerken ten dienste daarvan, met inachtneming van de volgende bepalingen

- a. bij eenzelfde woning is ten hoogste één paardenbak toegestaan,
- b. de oppervlakte van een paardenbak, inclusief de omheining, mag niet meer dan 800 m² bedragen;
- c. de paardenbak dient in de onmiddellijke nabijheid van de betreffende woning te worden gesitueerd;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- e. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen eisen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.

13.3 Algemene afwijkingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, fietsenstallingen, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m², de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor ecologische voorzieningen, zoals uitkijkpunten en observatiehutten, waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m² en de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen;
- c. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, of uit oogpunt van doelmatig gebruik van gronden en bebouwing, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- d. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- e. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van maximaal 40 m.

Een omgevingsvergunning wordt niet verleend indien:

1. daardoor op enig aangrenzend terrein de realisering van het bestemmingsplan wordt belemmerd;
2. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van bestemmings- en aanduidingsgrenzen te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bij wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 20 m worden verschoven;
- b. de oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken en aanduidingen mag ten hoogste 10% worden verkleind of vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór wijziging;
- c. door een wijziging mogen de belangen en waarden die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.1.1 Omgevingsvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 15.1.2, is het verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

gronden met de bestemming:	werken en werkzaamheden*			
	a	b	c	d
'Bos'	+	+	+	
'Groen'	+	+	+	

* de onderstaande letters worden hierna verklaard;

in de tabel is: + = omgevingsvergunning vereist

a	aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen
b	verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden
c	aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur
d	bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters

15.1.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in lid 15.1.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- werken en werkzaamheden, waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan is of mag worden begonnen op grond van een omgevingsvergunning, of is begonnen, indien daarvoor geen omgevingsvergunning was vereist;
- werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van de realisering van de maatregelen en voorzieningen zoals omschreven in de toelichting van voorliggend bestemmingsplan;
- werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 15.1.1, bij a, voorzover het betreft kavelpaden en in- of uitritten met per geval een oppervlakte van maximaal 60 m²;
- werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 15.1.1, bij b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen;
- werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 15.1.1, bij c, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;
- werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van of via een verleende subsidie op basis van het Natuurgebiedsplan Overijssel.

15.1.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 15.1.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

15.1.4 In te winnen adviezen

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 15.1.1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan

Artikel 17 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Herontwikkeling Landgoed de Grootte Scheere.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Ruimtelijke visie 2008

De Groote Scheere

Samenvatting ruimtelijke visie



Datum: 1 oktober 2008

Maakt onderdeel uit van samenwerkingsovereenkomst De Groote Scheere

De Groote Scheere

Samenvatting ruimtelijke visie

Voor akkoord getekend d.d.-.....-2008

Fortis Vastgoed BV.:

Provincie Overijssel:

Gemeente Hardenberg:

Waterschap Velt en Vecht:

.....

.....

.....

.....

De Groote Scheere

Inhoudsopgave

Duurzaam en aantrekkelijk landgoed als doel	2
Rood voor Groen	3
Maatregelenkaart	6
Financiële verantwoording	7
Overzicht bouwlocaties	8
Bouwlocaties afzonderlijk	9

De Groote Scheere

Duurzaam en aantrekkelijk landgoed als doel

Duurzaam en aantrekkelijk landgoed als doel

Het landgoed De Groote Scheere is circa 800 ha groot en ligt bij het buurtschap Holthone, gemeente Hardenberg tussen Gramsbergen en Coevorden. De Groote Scheere is in bezit van Fortis. Het is een landgoed dat vooral bestaat uit cultuur- en bosgronden. Het gaat om oud cultuurland (centrale es, beekgronden en hooilanden) en ontginningslandschap (veen- en heideontginning) met een aantal monumentale boerderijen en een herenhuis. Het landschap heeft door intensivering van de landbouw en achterstallig onderhoud sterk aan kwaliteit ingeboet. De Groote Scheere is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur, maar vormt wel een ecologische en landschappelijk parel in het omringende cultuurlandschap.

In de Ruimtelijke onderbouwing wordt uitvoerig ingegaan op de ligging, de historie en de huidige kenmerken van landschap, water en recreatie. De historische kaart van 1900 laat de landschappelijke opbouw van het landschap zien. Daarin vallen de centrale es bij de buurtschap Holthone, de omringende lagere weidegronden met veel houtwallen en het veenontginningslandschap met het slagenpatroon op. In de huidige situatie is zo'n 650 ha in agrarisch gebruik. Ongeveer 150 ha bestaat uit bos (deels natuurbos) en houtwallen. Er is extensieve recreatie op het landgoed in de vorm van fietsen, wandelen en paardrijden.

De N34 doorsnijdt het landgoed zuidelijk van de Holthoner es. Diverse (voormalig agrarische-) opstallen hebben een woonfunctie. De Ganzehoeve heeft een horeca functie. De agrarische bedrijvigheid bestaat voornamelijk uit melkveebedrijven en er is geen intensieve veehouderij aanwezig.

Een duurzaam multifunctioneel landgoed op een historische locatie

Fortis wil de duurzaamheid van het landgoed vergroten en de herkenbaarheid, de kwaliteit van het landschap, de natuur en de recreatieve gebruiksmogelijkheden van De Groote Scheere versterken. Daarvoor heeft Fortis een visie opgesteld die voorziet in de bouw van twaalf woningen onder gelijktijdig herstel en aanleg van landschapselementen, herstel van watersystemen en vergroting van het recreatief medegebruik. De plannen zijn uitgewerkt in een ruimtelijke onderbouwing en ontwikkelingsvisie (zie bijlagen).

Samengevat gaat het om de volgende doelen (de volgorde is geen rangorde):

A. Het eerste doel is (tijdig) zorgen voor solide economische dragers, zodat het landgoed als economische eenheid in stand kan blijven. Het is een lange termijn visie. Op het landgoed verwacht de eigenaar dat pachtinkomsten vanuit de landbouw meer en meer onder druk komen te staan. Ten opzichte van de vaste lasten en kosten voor beheer en onderhoud zal dat leiden tot een onvoldoende duurzame situatie. Dat betekent dat het rendement negatief kan worden. Hieruit komt de gedachte voort om de "rode functie" wonen / recreatie te versterken.

B. Het tweede doel is de kwaliteit van het landgoed met zijn afwisselend cultuurlandschap vergroten. Dat zal gebeuren door herstel en ontwikkelen van landschapelementen en beken. Maar ook spelen de bestaande en de nieuw te bouwen 'landgoedwoningen' een belangrijke rol in herkenbaarheid en beleving van het landschap. Beide componenten zorgen voor betere herkenbaarheid van de verschillende typen landschap die op het landgoed voorkomen. Zowel van de rode- als de groen/blauwe elementen zijn veel onderdelen in de loop van de tijd verloren gegaan. Nu is die herkenbaarheid van het landschap en de eenheid van het landgoed onvoldoende. De patronen zijn er nog wel maar de verschijningsvorm van de verschillende landschappen is erg genivelleerd.

Daarom is een kwaliteitsimpuls nodig. Op dit opengesteld landgoed moet die kwaliteit beleefbaar zijn; mensen moeten kunnen genieten van het cultuurlandschap. Versterken van het recreatief gebruik past daarom goed bij deze tweede doelstelling.

C. Het derde doel is de herinrichting van de waterhuishouding. De waterhuishouding is teveel ingericht op afvoer en te weinig op vasthouden en bergen van neerslag en kan dus beter. Daaraan toegevoegd is het doel het gebied van De Groote Scheere 'GGOR proof' te maken (GGOR staat voor: Gewenste Grond en Oppervlaktewater Regiem) en uitbreiden van de waterberging in het Scheersche Veld. De maatschappelijke betekenis van een goede waterhuishouding is een even belangrijk doel als de identiteit en landschappelijke kwaliteit van het landgoed. De subdoelen bij de waterhuishouding zijn vasthouden en bergen van water (problemen bij Lutterhoofdwijk), beken natuurlijker inrichten, waterhuishouding beter afstemmen op de functies en onafhankelijk maken van de noodberging in de Meene.

D. Het vierde doel is sociaal economisch van aard. Een kwaliteitsimpuls kan gepaard gaan met kavelruil en structuurverbetering van de landbouw. Een aspect wat bijdraagt aan de verbetering van de sociaal economische structuur van het landgoed is ruimte te bieden aan meervoudige bewoning voor bijzondere doelgroepen. Het project op De Groote Scheere zal een stimulans betekenen voor verbreding en sociaal economische versterking van het platteland op De Groote Scheere maar ook daarbuiten.

Bij alle vier doelen zijn goede omstandigheden voor het agrarisch functioneren, en een gezond en veilig milieu voor wonen, werken en genieten (recreatie) vanzelfsprekende randvoorwaarden.

De Groote Scheere

Rood voor Groen

Voor het realiseren van de doelen uit het eerste hoofdstuk is door Fortis een visie ontwikkeld waarbij twaalf woningen worden ontwikkeld op negen erven. Met de middelen die deze ontwikkeling genereerd kunnen de benodigde investeringen in landschap, natuur, recreatie en het watersysteem betaald worden.

Woningen benadrukken het landschap

Concept van de visie voor het toevoegen van rood is het ontwikkelen van een relatief klein aantal woningen, verspreid over het hele landgoed, die duidelijk zichtbaar en herkenbaar zijn en het landgoed als eenheid versterken doordat ze de diverse landschapstypen verbeelden.

In dit ontwerp is vanuit een nieuwe kijk op de waterhuishouding de oorspronkelijke samenhang van water met het landschap het leidende inrichtingsprincipe geworden. Herstel van beken en aanleg van landschapstructuren zorgen voor een herkenbaarder landschap (beleving) en voor grotere natuurwaarde van dit cultuurlandschap.

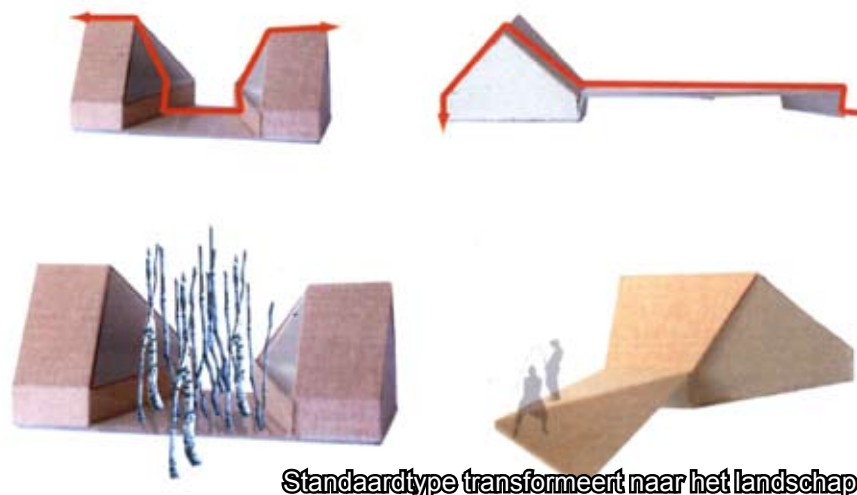
Het ontwerp van elke woning (negen woningen tot 750m³ en drie woningen tot maximaal 1000m³) is gekoppeld aan een landschapstype. Het bureau B&B heeft een rapport opgesteld waarbij de beeldkwaliteit is gegeven, dit rapport is als bijlage toegevoegd.

Filosofie van het B&B plan is dat het landschap van De Groote Scheere een cultuurlandschap is (deels oud landschap en deels jonge ontginning) waar een vanzelfsprekende samenhang bestond tussen woningen en landschap. Maar die historisch gegroeide relatie tussen mens, het landschap en het daarop gebaseerde grondgebruik is grotendeels verdwenen en nog maar weinig herkenbaar; daar wil dit plan verandering in brengen.

Halleboerderij basis voor woningtypologieën

Er is een studie gemaakt naar typologieën van de bouwwerken op het landgoed en in haar directe omgeving. Er is gekozen voor een model, dat zorg draagt dat de gebouwen door

hun zichtbaarheid moeten gaan bijdragen in de herkenbaarheid van het landgoed. Deze zichtbaarheid geldt overigens zowel vanuit het landgoed zelf, als van buitenaf, men moet als het ware de bouwwerken ook kunnen zien als men om het landgoed heen beweegt. Door in een eigentijdse architectuur aan te sluiten bij de bestaande bebouwing wordt het idee van eenheid (geen eenvormigheid!) verder uitgewerkt. Als basis voor een nieuwe woningtypologie is de karakteristieke vormverhouding van de oude Halleboerderijen als uitgangspunt gekozen. Het meest bijzondere onderdeel, het dak met een verhouding van een kwart tot driekwart deel van de gevel, plooit zich letterlijk naar het landschap. In de bouwfase krijgt de zoektocht naar identiteit met aandacht voor kleurstelling, materiaalkeuze en volume van de bouwwerken maar ook afwisseling in stijl verder vorm.



Landschapstype geïntegreerd in de bouwstijl

Bij de locatiekeuze zijn die plekken uitgesloten, waar vanwege wet en regelgeving niet gebouwd kan worden. Met oude huisplaatsen (drie van de negen locaties) is rekening gehouden maar de situering van de bouwwerken is niet

historiserend. Vanuit het zichtbaarheidconcept is gezocht naar locaties die zichtbaar zijn vanuit de omgeving én onderling een zichtrelatie hebben. Dit kan dus zowel een relatie tussen twee nieuwe bouwwerken zijn, als tussen een bestaand bouwwerk en een nieuw op te richten bouwwerk.

Aldus ontstaat een kralensnoer van gebouwen. Het effect hiervan is, dat op enige locatie waar men zich binnen of buiten het landgoed bevindt, altijd meerdere bouwwerken te zien zijn, en daarmee ook hun onderlinge samenhang. Dit versterkt het gevoel van de herkenbaarheid van het landgoed. Spreiding van locaties over de verscheidenheid aan landschappen is een volgende overweging geweest. Het idee is de kenmerken van het landschapstype waar de betreffende locatie zich bevindt, te integreren in de bouwstijl. De bebouwing reageert als het ware op de plek waar deze is gesitueerd. De woningen benadrukken puntsgewijs de karakteristieke landschapstypen zoals essen, beekdalen, rentiegebieden en veenpolders en verbeelden op een aantal plaatsen de ingrepen van de mens in het landschap. Veel nieuwe bebouwing staat op een overgang van landschapstypen, of markeert een historisch culturele aanwezige entiteit, bijvoorbeeld het eind van een lintbebouwing.

Seniorenwoningen op het landgoed

De locatie aan de rand van de Holthoner Es leent zich bij uitstek voor de ontwikkeling van seniorenwoningen voor ouderen uit de regio. Op vernieuwende wijze worden in twee volumes maximaal vier wooneenheden van 375 m³ gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een volume en prijsklasse die geschikt is voor ouderen uit de regio. De te ontwikkelen zorgboerderij in de naaste omgeving kan de benodigde zorg leveren voor de locatie.

De Groote Scheere

Rood voor Groen

Ruimtelijke visie en maatregelen per landschapstype

De vele landschapstypen vormen de basis voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Per landschapstype worden hieronder de visie en daarbij behorende maatregelen weergegeven. In de bijlage is een overzichtskaart van de maatregelen opgenomen.



Veen- heideontginning

Veen- en heideontginningen

- De landbouw heeft prioriteit, de externe bedrijfsfactoren worden geoptimaliseerd.
- Het gebied dient open te blijven en de blokvormige verkaveling blijft behouden.
- Herstel herkenbaarheid van de oude eenmansontginning rond Erve Asscheboer / De Schans door het verleggen van kavelgrenzen. Daarnaast wordt door middel van beplanting en de open ruimte geaccentueerd.
- Door de aanleg van een fietspad wordt de wijdheid van de veenontginningen toegankelijk en beleefbaar gemaakt.
- Ter verhoging van de natuurwaarden wordt de waterstand in om de grote boscomplexen in het Scheerse Veld verhoogd.
- Aan de oostkant van de bossen wordt een gebied ingericht voor waterretentie.



Eenmanses

Eenmansessen

- Aansluiting van de opgaande randbepanting.
- Ontwikkeling van twee dichte zones die de meer open en transparante beekdalen duidelijk inkaderen. Dit betekent dat open percelen tussen de bestaande bossen worden opgevuld met nieuw bos.
- Behoudt van het reliëf van de esranden en zichtbaarheid daarvan.



Kleinschalig gebied

Kleinschalig gebied

- Behoud en herstel kenmerkende kleinschaligheid en aanwezigheid van oude en soms monumentale beplanting.
- Herstel oude singelstructuren.
- Behoud en herstel herkenbaarheid en kwaliteit van de houtwal achter boerderij De Schans.



Beekdal

Beekdalen

- Herstel twee verdwenen beeklopen met bijbehorend beekdal, waarvan de afvoer van water richting de Kleine Vecht loopt.
- Prioriteit bij de landbouw met behoud van belangrijke landschapselementen.
- Aanleg natuurlijk meer op knooppunt van twee beken.
- Verbetering beleving en herkenbaarheid van de bestaande beken door vormgeving van de kunstwerken.
- Herstel beekbegeleidende beplanting.
- Aanleg fietspad langs de nieuw te graven beek en aan te leggen retentiegebied.

De Groote Scheere

Rood voor Groen

De grote es

- Behoud openheid op de es en instandhouding doorkijkjes naar de es.
- Behoud accentgevendende beplanting bij het flankesdorp Holt-hone.
- Aanleg es-randbeplanting aan de oostkant van de es.
- Herstel bestaande randbeplanting aan de westkant van de es.
- Aanleg wandelpad over de es van noord naar zuid.
- Aanleg fietspad langs de noordwestzijde van de es.



De grote es

Water draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit

Water neemt een belangrijke plaats in binnen het project. Door Waterschap Velt & Vecht is de beoogde verandering in de waterhuishouding nader getoetst. Dat is opgenomen in het rapport "Inrichtingsplan waterhuishouding De Groote Scheere" (Haskoning 2007) waarin een basisontwerp en enkele alternatieven zijn opgenomen.

In het rapport van het waterschap zijn de ideeën voor een duurzaam watersysteem uit het schetsontwerp van Eelerwoude met aankoppeling op stroomgebied van de Kleine Vecht verder uitgewerkt. De noodzakelijke peilaanpassingen in de diverse vakken en de mogelijkheden voor vergroting van wateraanvoer zijn bezien. Tevens is een nadere beoordeling gemaakt van de capaciteit van het gemaal Kleine

Vecht in relatie met berging op het landgoed en de afvoer naar gebied Noord Meene in tijden van extreme afvoer.

De belangrijkste elementen van het ontwerp zijn:

- Afvoer van neerslag en grondwater via natuurlijk ingerichte beektrace's richting Kleine Vecht.
- De beektrace's (De Riete en Vredesloot) komen samen in een circa drie ha grote natuurplas (Nieuw Meer). Deze natuur(retentie)plas ligt ter plekke van een laag nat perceel. Van daaruit gaat het water naar een oude slotgracht en dan verder naar de Kleine Vecht. Het water moet daarvoor onder de N 34 door.
- De aanleg van een groot natuur en waterconserveringsgebied in Het Scheersche Veld (circa 80 ha groot, en tot 280.000 m³ berging)
- Aanpassingen van het peilbeheer en behoud van waterlopendsysteem, zodat zo nodig waterafvoer mogelijk blijft naar gebied Noord Meene.
- De wateraanvoer mogelijkheden vanuit Lutterhoofdwijk blijven.
- Alle geplande woningen worden op het drukriool aangesloten en geven geen enkel effect op de waterkwaliteit.

De belangrijkste voordelen van de ingrepen zijn:

- De veerkracht van het watersysteem neemt toe en de wateroverlast neemt af;
- Er vindt een betere watervoorziening plaats voor de landbouw;
- De ecologisch ingerichte beken geven extra berging en blijven watervoerend;
- Door aangepast peilbeheer zakken de zomergrondwaterstanden minder snel uit;
- De nieuwe en bestaande bebouwing is gevrijwaard van wateroverlast;
- De maatregelen werken neutraal tot positief op de grondwaterkwaliteit;
- De natte natuur in het moerasbos herstelt zich;
- Langs en in de beeklopen ontstaan natuur- en landschapswaarden.

Kwantificeren inrichtingsmaatregelen

De inrichtingsmaatregelen laten zich samengevat op de volgende wijze kwantificeren:

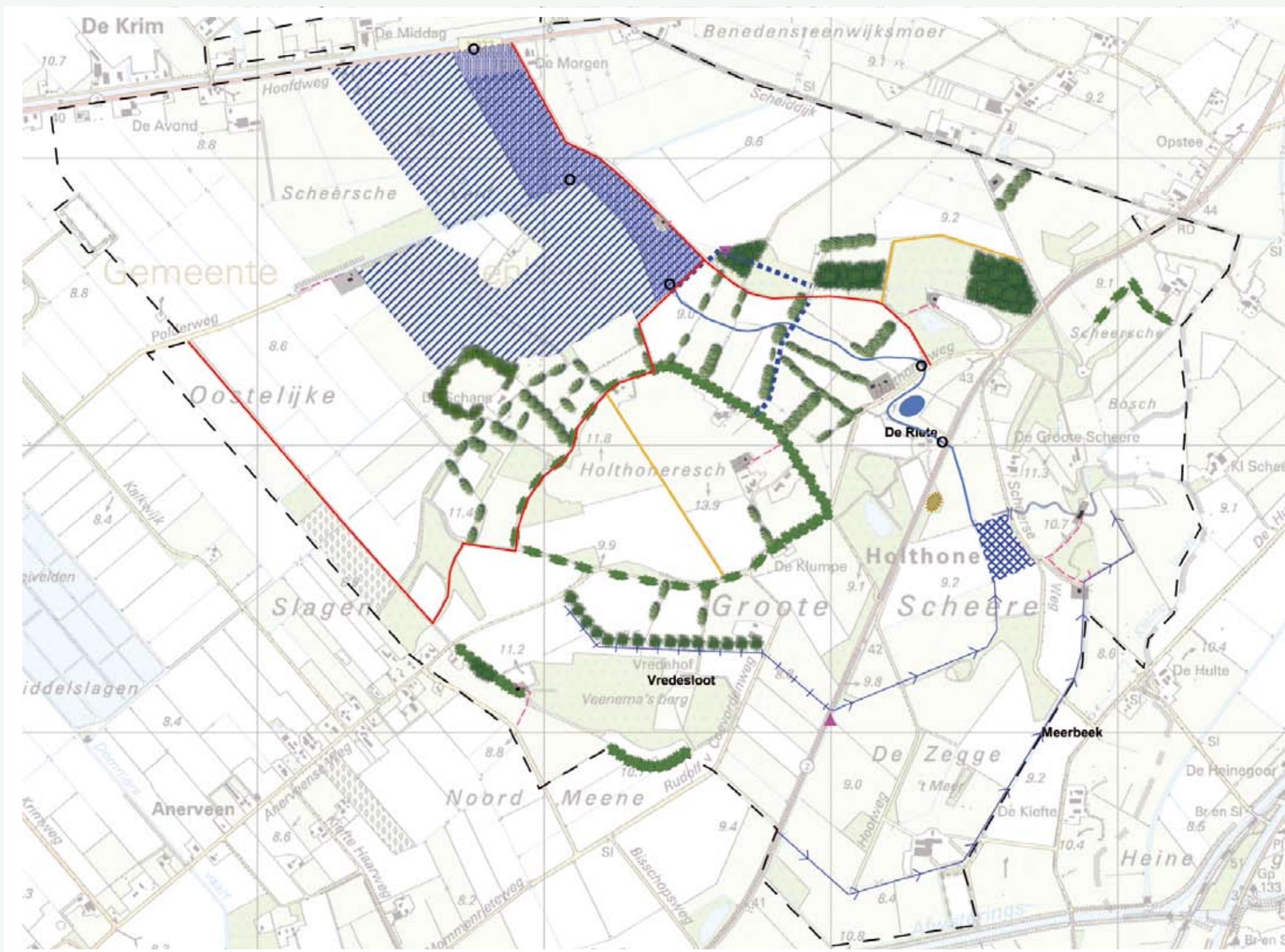
- 20 hectare berging en retentiegebied op natte landbouwgrond
- 60 ha noodberging combineren met het bestaande natuurbos Scheersche Veld
- 0,3 ha waterplas ('t kleine meertje) op landbouwgrond
- 3 ha natuurplan met berging in het Nieuwe Meer:
- 7.5 ha bos op landbouwgrond
- 9850 m beplanting (circa 5 ha landbouwgrond bij 5m breedte)
- 1200 m houtwal en singel (circa 0,5 ha bij 5 m breedte)
- 250 (laan)bomen
- 6100 m natuurvriendelijk ingerichte beek en watergangen (circa 2,5 ha)
- 2 ha voor aanleg fietspad (5 km) en wandelpad (1,5 km).



Sfeerimpressie riethuis

De Groote Scheere

Maatregelenkaart



Legenda

- Bouwrijp maken huiskavels (9+3)
- Aanleg duiker (5)
- ▲ Aanleg dam (1)
- ∩ Aanleg brug (1)
- ▼ Verwijden dam (1)
- - - Grens landgoed
- + + + Herprofileren beekloop
- ← Omkeren beekloop
- ⋯⋯⋯ Dempen sloot
- Graven nieuwe beekloop
- Bijplanten herstel lijnvormige beplanting
- Aanleg fietspad
- Aanleg wandelpad
- - - Aanleg ontsluitingsweg
- Aanplant bos
- Aanleg retentiegebied
- ∕ ∕ ∕ Wijzigen waterpeil
- ⊗ Graven plas
- Reeds gerealiseerd natuurontwikkelingsproject
- ☀ Reeds herstelde eenmansen

De Groote Scheere

Overzicht te realiseren woningen

Extra woningen op dezelfde locaties

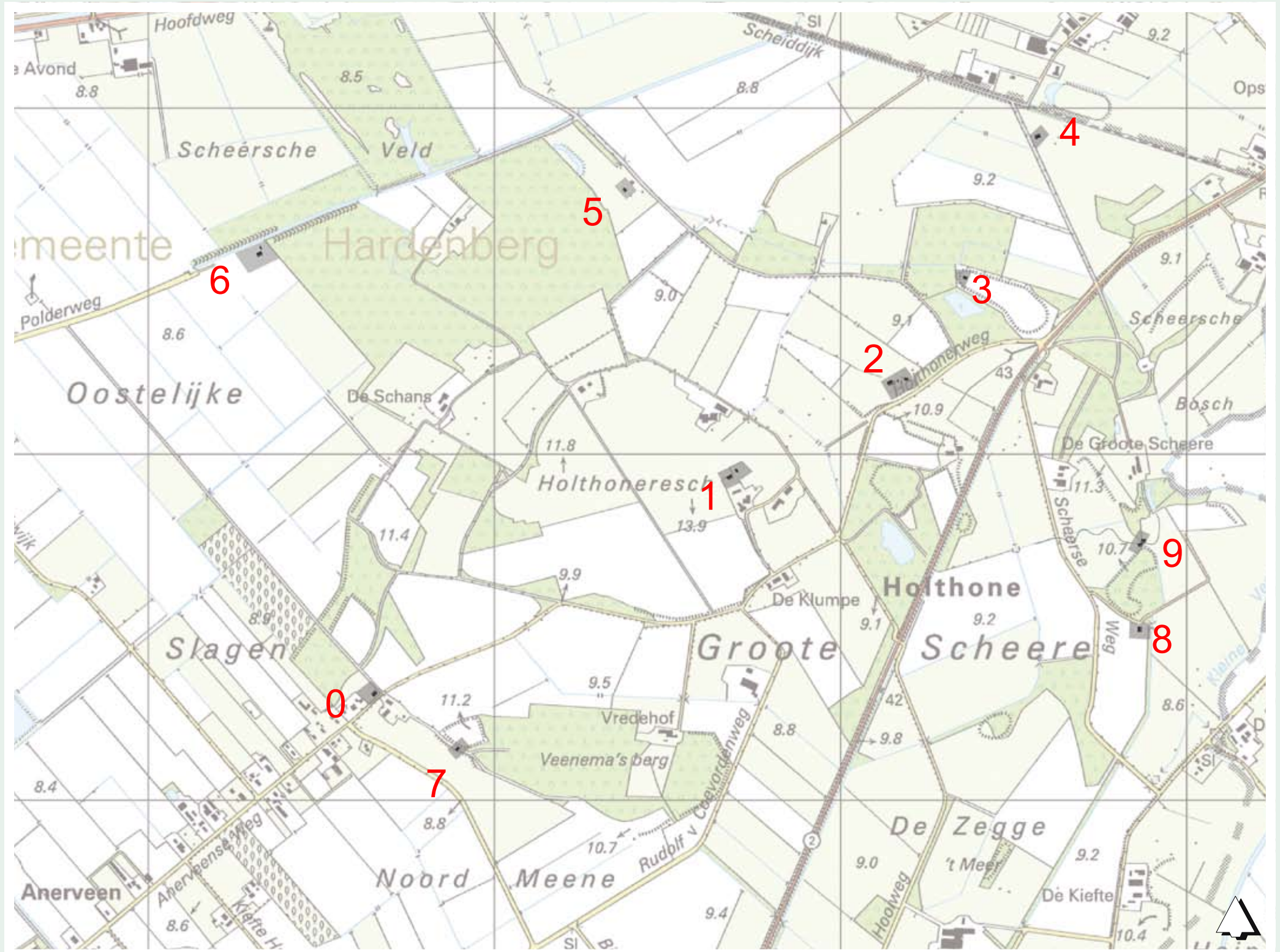
Naar aanleiding van het doorrekenen van de oorspronkelijke ontwikkelingsvisie is in het bestuurlijk overleg van 30 januari 2008 besloten dat er drie extra woningen op de reeds geplande drie locaties bijgebouwd mogen worden. Daarnaast lag er nog de vraag waar de drie grotere volumes (maximaal 1000 m³) gesitueerd zouden worden. In dit overzicht worden de keuzes die gemaakt zijn beschreven en onderbouwd.

Geen detailontwerp

Ten behoeve van de onderbouwing van deze keuze zijn op een globale wijze erven getekend. Dit is gedaan ter ondersteuning van de principes en om inzichtelijker te krijgen hoeveel massa en ruimte deze erven nodig hebben. Het is heel bewust geen nadere detaillering. De detaillering van de verschillende locaties is een samenspel tussen de architect en de landschapsarchitect. Enkele locaties zijn iets verplaatst ten opzichte van de eerste ontwerpen. Reden hiervoor is het uitgangspunt woningen niet in bestaand waardevol bos te situeren.

Input voor het bestemmingsplan

Ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan geeft dit overzicht een belangrijke input. In grote lijnen is de begrenzing van de te ontwikkelen erven en waar welke inhoudsmaten gelden duidelijk.



De Groote Scheere

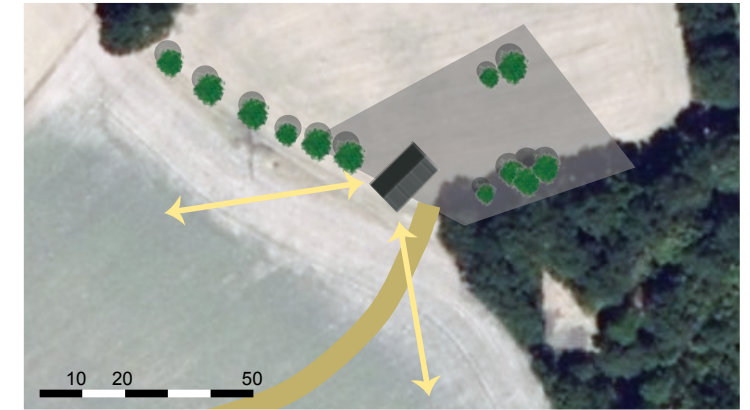
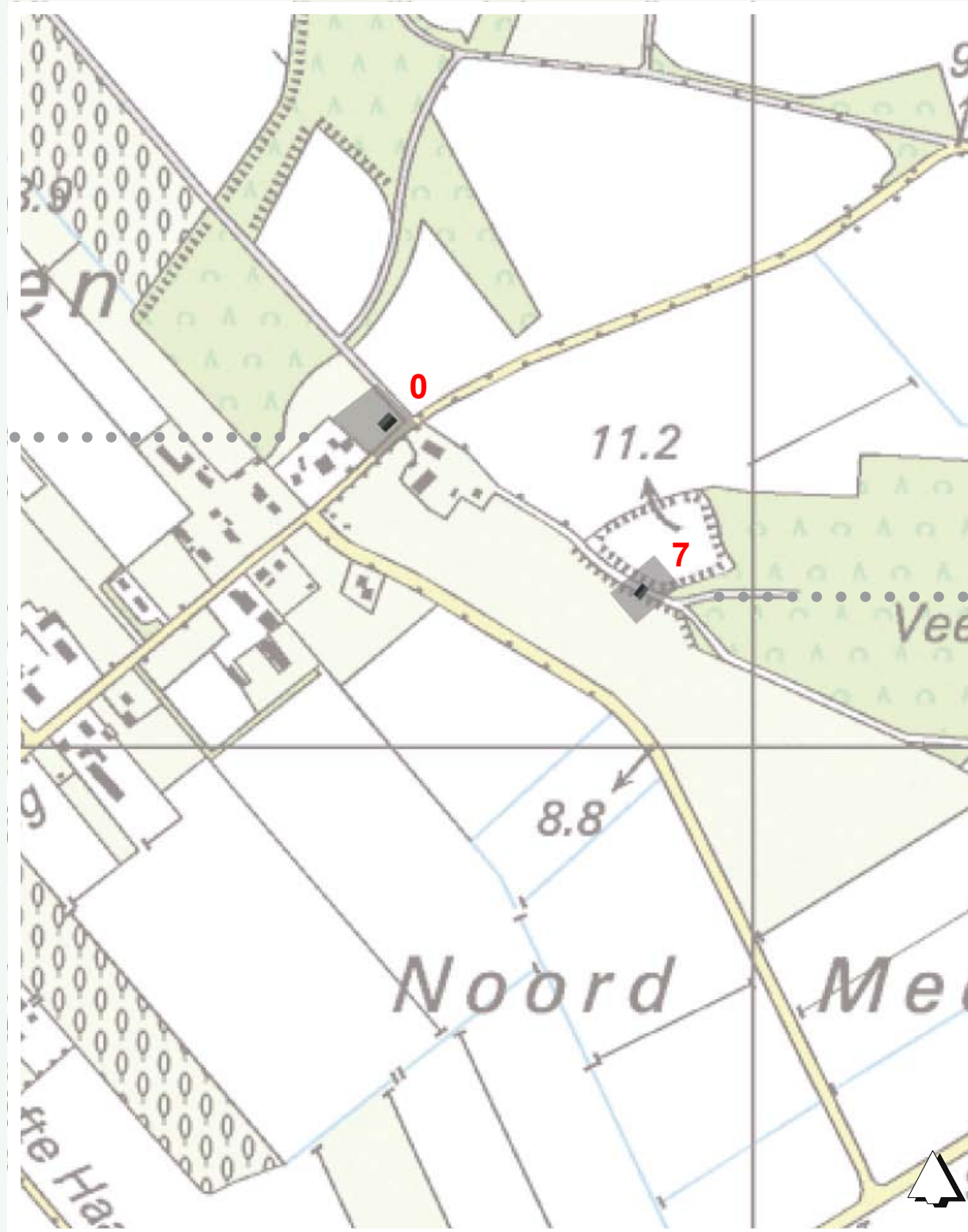
Entreehuis en Vloedhuis



0. Entreehuis

Deze woning is op dit moment in aanbouw en is voor de volledigheid opgenomen in dit overzicht. Uitgangspunten voor het ontwerp waren:

- Duidelijk aanwezige bebouwing wegens entreefunctie.
- Hoofdvolume gekoppeld aan de kruising Aneerveense weg en het zandpad richting de achtergelegen bosrand.
- Openheid op de achterliggende kavel door zo min mogelijk beplanting.



7. Vloedhuis

Op deze lokatie wordt voorgesteld een normaal volume van 750 m³ te realiseren. De overgang van de hoogte naar de laagte komt ook in het erf en architectuur naar voren. Er is gekozen de eikenwal niet te doorbreken vanwege de bijzondere waarde voor fauna en landschap. De kleine kamp geeft ook een duidelijke relatie met de te ontwikkelen woning. De voorkant is gericht op de open ruimte en maakt gebruik van het aanwezige hoogteverschil ter plaatse. De ontsluiting vindt plaats via een nieuwe ontsluiting op de Scheidslootweg.



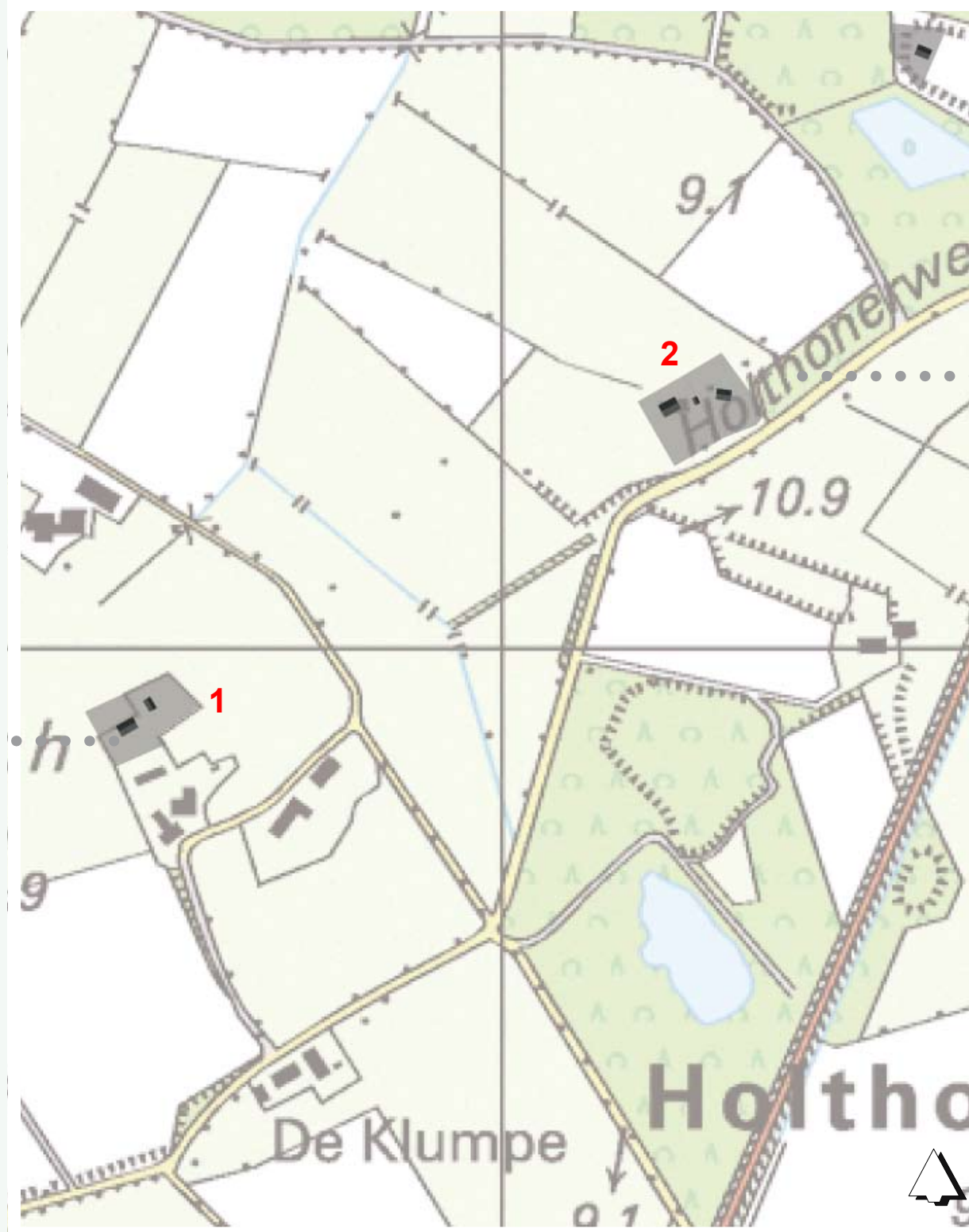
De Groote Scheere

Eshuis en Grenshuizen



1. Eshuis

Op deze locatie is het plan om in twee woningen, vier wooneenheden te realiseren. De totale massa van de woonbebouwing heeft een maximale omvang van 1500 m³. De verdeling van de massa over de locatie wordt afhankelijk van het architectonisch ontwerp voor deze locatie. Een duidelijk onderscheid tussen de beide volumes benadrukt de hiërarchie van boerderij en bijgebouw(en). Er wordt een nieuwe toegang naar de noordwestzijde aangelegd, waardoor de waardevolle zandweg aan de zuidkant bewaard kan blijven.



2. Grenshuizen

Het eerste grenshuis staat op de locatie van de huidige vervallen schuur. Voornaamste zichtlijnen lopen van het huis naar het achtergelegen beekdal. Aan die zijde is beplanting niet gewenst om de openheid te accentueren. Het tweede grenshuis is op hetzelfde erf iets meer naar de Holthonerweg toe geplaatst. Beide woningen hebben een gezamenlijke toegang naar de Holthonerweg. De bestaande kastanje en oude boomgaard vormen de interne verbinding tussen de twee woningen op het hetzelfde erf.



De Groote Scheere

Kamphuis en Laanhuis

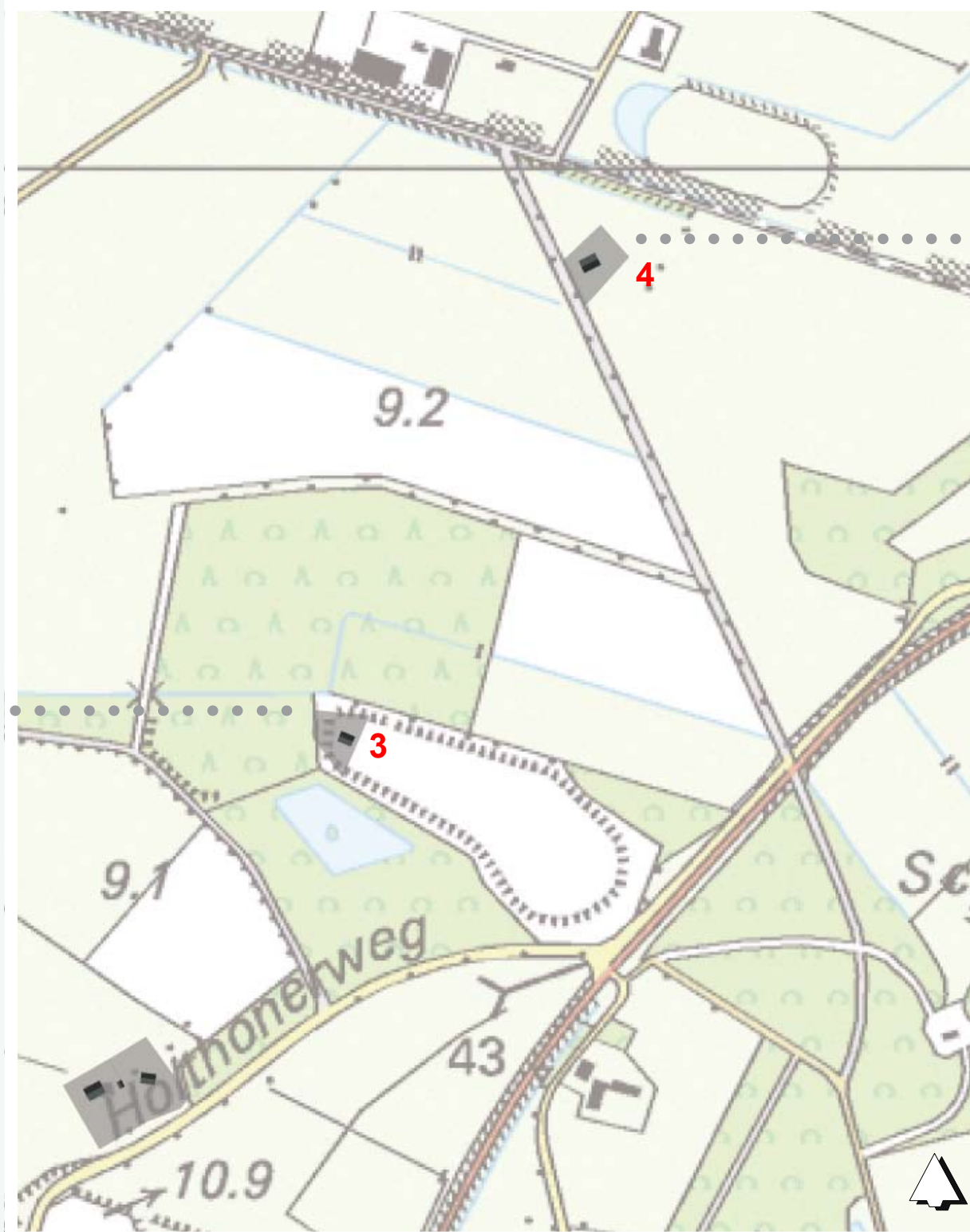


3. Kamphuis

Het huis ligt op de rand van een eenmans in het bos. door de bomen aan weerszijden ontstaat een nieuwe boskamer met privéruimte. Vanaf de weg loopt een zichtlijn richting het huis.

Vanwege de ligging aan de rand van een groot boscomplex is een grote woning tot 1000 m³ hier passend. De toevoeging van een woning op deze locatie draagt bij aan de versterking van de beleving van de eenmans.

Door de entree via een onverharde laan vorm te geven krijgt deze een informeel karakter en gaat niet de concurrentie aan met het bestaande landhuis de Groote Scheere.



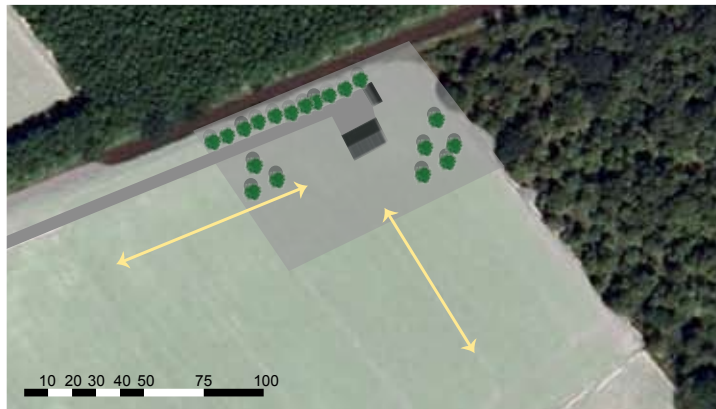
4. Laanhuis

De aanwezige beplanting vormt samen met nieuw aan te brengen beplanting een nieuwe laan als verbinding tussen de twee oude lanen. De ontsluiting vindt logischerwijs dan ook plaats via de nieuwe laan. Het huis staat in de ruimte tussen de lanen om de waardevolle laan zoveel mogelijk in stand te houden. Een massa tot 1000 m³ past vanwege de schaal van het perceel en de aanwezige beplanting goed op deze lokatie. Door de grote afstand tot de officiële entree van het landgoed gaat het huis niet concurreren met zijn omgeving.



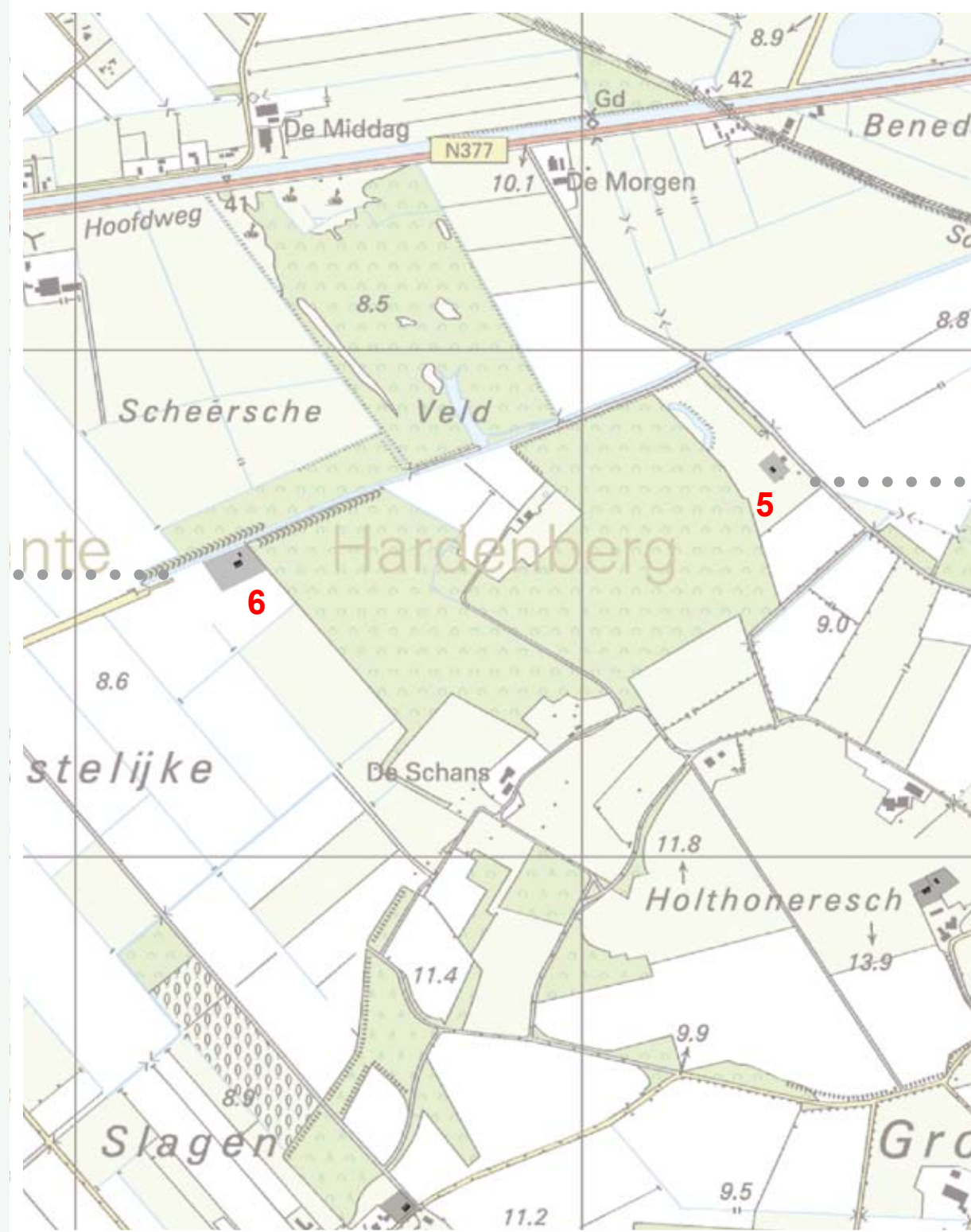
De Groote Scheere

Akkerhuis en Riethuis



6. Akkerhuis

Staan in het open landschap maar in de nabijheid van een bos is de woning, over het open veld gezien, een punt in de enorme leegte van het agrarische landschap aan deze zijde van het landgoed. Het akkerhuis kent vanwege de zeer grote schaal van het landschap een groot volume tot maximaal 1000 m³. De achtergrond wordt gevormd door de bestaande bospercelen. Het nieuwe erf heeft weinig beplanting om de relatie met de akkers ten zuiden in stand te houden. De ontsluiting is een logische doortrekking van de bestaande Polderweg.



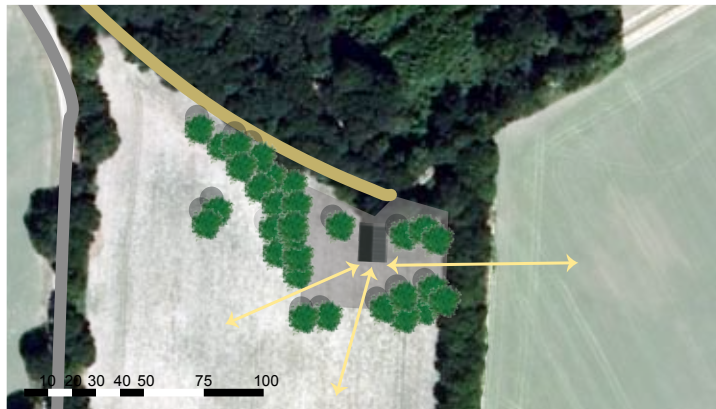
5. Riethuis

Een bestaande oude schuur refereert op deze locatie nog aan de aanwezigheid van een boerderij in het verleden. Deze locatie wordt in de toekomst benut voor wateropvang en natuurontwikkeling. Het Riethuis is een in het riet verscholen woning, die boven het water zweeft. Een houten steigerconstructie accentueert de nieuwe natte omstandigheden. Het Riethuis heeft een normaal volume van 750 m³. Vanaf de loop en fietsroutes is de woning goed beleefbaar.



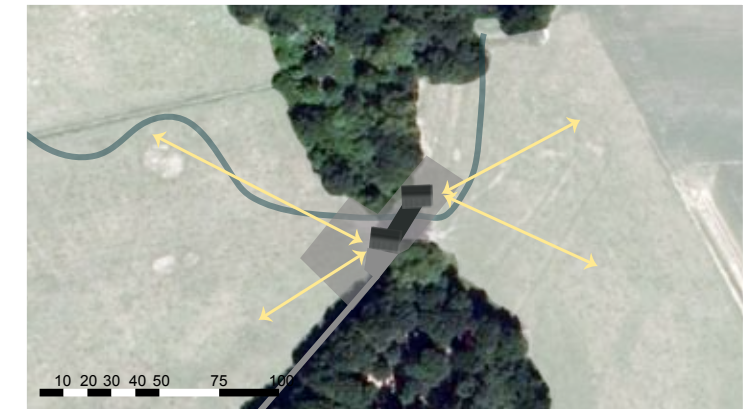
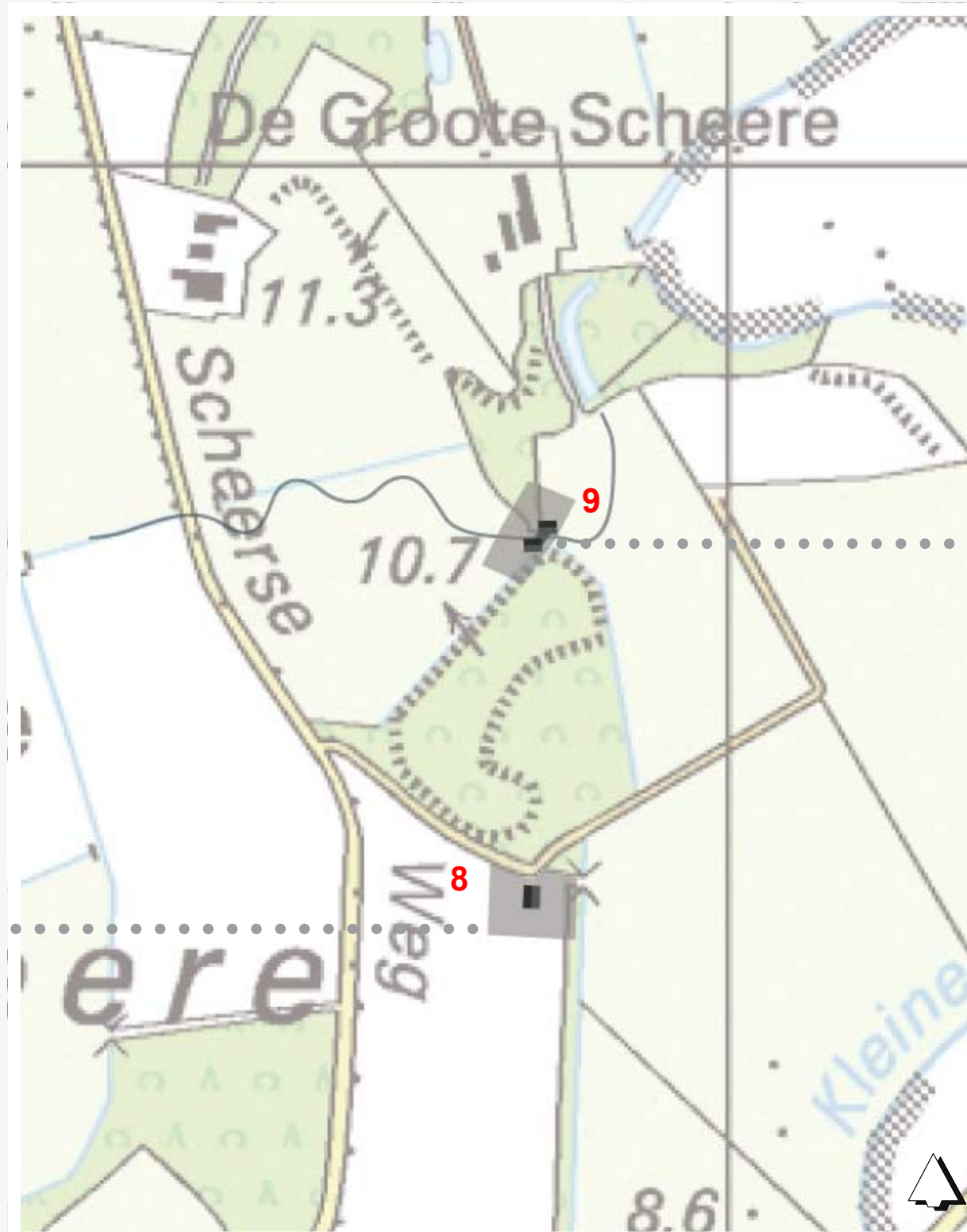
De Groote Scheere

Boshuis en Beekhuizen



8. Boshuis

Vanwege het uitgangspunt dat nieuw wonen niet ten koste moet gaan van bestaand bos is voor het boshuis de keuze gemaakt het bos uit te breiden naar de zuidzijde. Dit in plaats van het bouwen in het noordelijk gelegen bos. Het landschap aan de zuidkant is meer kleinschalig en besloten. Van daar dat het bouwvolume van maximaal 750 m³ daar op aansluit. Vanaf de Scheerseweg is de woning door middel van een paar doorkijkjes te zien. De afstand tot de weg en de beplanting geven de woning een verborgen uitstraling. De ontsluiting vindt plaats via een bestaand op te waarden zandpad.



9. Beekhuizen

Twee woningen op één erf die fysiek en architectonisch met elkaar verbonden zijn. De woningen staan aan weerszijden van de nieuwe beek. De bestaande doorkijk tussen de bossages wordt versterkt en geaccentueerd door de nieuwe beek en de te ontwikkelen woningen. De bebouwing ondersteunt deze doorkijk en begeleidt de beek. Door de positionering aan weerszijden van de bospercelen ontstaan er als het ware twee gezichten van het erf. Hierbij is één woning van af de Scheerseweg te zien en de andere vanaf de Hulteweg. Het erf wordt door een gemeenschappelijke ontsluiting ontsloten op de Scheerseweg.



De Groote Scheere

Globale planning

	Start	Einde
Bestemmingsplan		
planvorming	okt 2008	jan 2009
procedure	feb 2009	sep 2009
Water		
uitwerking	feb 2009	dec 2009
procedure	apr 2009	jun 2009
realisatie	jan 2010	dec 2010
Groen		
uitwerking	sep 2009	jul 2009
realisatie	jan 2010	dec 2010
Infrastructuur		
uitwerking	jan 2014	dec 2014
realisatie	jan 2015	dec 2015
Rood		
locatie 2,5 en 9	sep 2009	aug 2010
locatie 1,3 en 4	jan 2012	dec 2013
locatie 6,7 en 8	jan 2014	dec 2015
Communicatie		
	okt 2008	dec 2015

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Verslag van het bestuurlijk overleg dd 30-01-2008 alsmede de aanvullingen daarop

Bijlage 2: Rapportage koploper project Groote Scheere

Bijlage 3: Convenant De Groote Scheere, 19 september 2005

Bijlage 4: Uitwerking wateronderdeel, Royal Haskoning, 2008

Bijlage 5: Ontwikkelingsvisie de Groote Scheere, Eelerwoude, 2005

De Groote Scheere

Colofon

Opdrachtgever:

Fortis Vastgoed BV.
Ir. E. Schurer (rentmeester)
Postbus 2007
3500 GA Utrecht

Opdrachtnemer:

Eelerwoude B.V.
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53,
7470 AB Goor

Opgesteld:

S.J.Roeters
E. Stevens

Gecontroleerd:

S. van Hell (Provincie Overijssel)
J.H. Kat (Waterschap Velt en Vecht)
E. Schurer (Fortis)
A. te Rietstap (Gemeente Hardenberg)

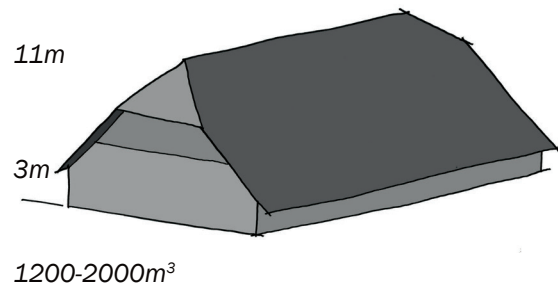
Datum: 1 oktober 2008

Maakt onderdeel uit van samenwerkingsovereenkomst De Groote Scheere

Bijlage 2 Woningtype - Hoeve



bestaande hoeve als referentie



bouwmassa



bestaande hoeve als kloeke verschijning



nieuwe hoeve in het landschap



nieuwe hoeve in het landschap



nieuwe moderne hoeve op het landgoed



nieuwe traditionele hoeve op het landgoed

Hoeye in het Essenlandschap /Oude Hoevelandschap

Een ensemble van bebouwing, erf en groen verweven in het landschap.

Hoofdgebouw

Massa

- Eenvoudige hoofdvorm, breed aanzicht
- Grote bouwvolume: 1200-2000m³
- Breedte 10-13m, diepte 20-25m
- Nokhoogte maximaal 11m
- Goothoogte maximaal 3 m, met uitzondering van wolfseind of dwarsrit

Kapvorm

- Grote dakvlakken
- Zadeldak met aan voorzijde groet wolfseind (circa 1/3 deel van het aanzicht)
- Steil dak, dakhelling >40°

Gevelindeling

- Pronkgevel met deur en twee ramen aan een zijde van de deur
- In de lagere delen van de pronkgevel zijn kleine ramen toegestaan
- Pronkgevel in de top voorzien van hout, evt. met ramen
- In zijgevel veelal een verbijzondering middels een dwarsrit, e.d.

Detailering

- Dakvlak heeft overstekken
- Het toepassen van luiken met kleuren landgoed, in ieder geval in pronkgevel
- Dakkapellen zijn ingedekt met dakbedekking en hebben een beperkte omvang

Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels van roodbruine baksteen
- Kap van riet, gebakken pannen of combinatie van riet en pannen

Bijgebouwen

- Meerdere bijgebouwen zijn toegestaan
- Losse positionering t.o.v. het hoofdgebouw
- Langwerpige hoofdvorm, sober en functioneel
- Bouwmassa ondergeschikt aan hoofdgebouw
- Nokhoogte maximaal 8m, goothoogte maximaal 3m met uitzondering van wolfseind of dwarsrit
- Uitgevoerd in donker hout (zwart of donker bruin), plint of gevel eerste bouwlaag mag in baksteen, kleur baksteen gelijk aan hoofdgebouw
- Kap bijgebouwen bij voorkeur riet, anders antraciet/roodoranje pannen

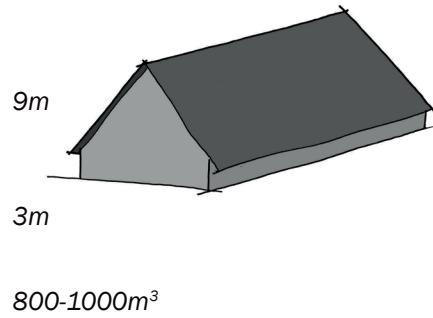
Erfstructuur

- Bebouwing met erf vormt ensemble
- Onregelmatige bouwkavels, vorm is afgeleide van het landschap
- Pronkgevel oriënteert zich op het landschap
- Losse strooiing van bebouwing
- Erf heeft een grote solitaire boom
- Bij Essenlandschap: erf aan eszijde open en aan andere zijde meer gesloten door beplanting
- Bij Oude Hoevelandschap: erf is veelal omsloten door singels, houtwallen en bospercelen
- Overige erfbeplanting sluit aan op aanwezig landschapstype

Bijlage 3 Woningtype - Boerderij



bestaande boerderij, Anerveenseweg 66



bouwmassa



boerderij met zadeddak



boerderij met goede gevelindeling



boerderij met rieten kap en klein wolfseind



moderne boerderij



boerderij met rieten kap en klein wolfseind

Boerderij in het Oude Hoevelandschap/Beekdallandschap

Een kleine ensemble van kleinschalige bebouwing, erf en groen verweven in het landschap.

Hoofdgebouw

Massa

- Eenvoudige hoofdvorm
- Bouwvolume: 800-1000m³
- Breedte 7 tot 10m, diepte tot 17,5m
- Nokhoogte maximaal 9m
- Goothoogte maximaal 3m, met uitzondering van wolfseind of dwarsrit

Kapvorm

- Grote dakvlakken
- Zadeldak, klein wolfseind mag (max. 1/4 van het aanzicht van de gevel)
- Steil dak, dakhelling >40°

Gevelindeling

- Pronkgevel met deur en ramen
- Deur in pronkgevel mag sierfunctie hebben

Detallering

- Dakvlak heeft overstekken
- Het toepassen van luiken met kleuren landgoed, in ieder geval in pronkgevel
- Dakkapellen zijn bij voorkeur ingedekt met dakbedekking en hebben een beperkte omvang

Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels van roodbruine baksteen
- Kap van riet, gebakken pannen of combinatie van riet en pannen

Bijgebouwen

- Meerdere bijgebouwen zijn toegestaan
- Losse positionering t.o.v. het hoofdgebouw
- Langwerpige hoofdvorm, sober en functioneel
- Bouwmassa ondergeschikt aan hoofdgebouw
- Nokhoogte maximaal 8m, goothoogte maximaal 3m met uitzondering van wolfseind of dwarsrit
- Uitgevoerd in donker hout (zwart of donker bruin)
- Stenen plint/fundament toegestaan, baksteen gelijk aan hoofdgebouw
- Kap bijgebouwen bij voorkeur riet, anders antraciete/roodoranje dakpannen

Erfstructuur

- Bebouwing met erf vormt ensemble
- Onregelmatige bouwkavels, vorm is afgeleide van het landschap
- Erf heeft een grote solitaire boom
- Losse strooiing van bebouwing
- Bij Oude Hoevelandschap: bebouwing oriënteert zich op het landschap, erf omsloten door singels, houtwallen en bospercelen
- Bij Beekdallandschap: bebouwing oriënteert zich op de weg, erven kennen veelal een langgerekte vorm en hebben nauwelijks beplanting, wel inpassing door boomrij van hakhout/knotwilgen en broekbosjes
- Overige erfbeplanting sluit aan op aanwezig landschapstype

Bijlage 4 Woningtype - Dienstwoning A

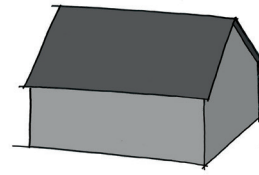


referentie

10m

5m

400-700m³



bouwmassa



nieuwe dienstwoning met erfinrichting



moderne dienstwoning in landschap

Dienstwoning A

Ondersteunend aan de agrarische hoeve is woonruimte nodig voor de agrarische functie. Het betreft eenvoudige en kleinschalige bebouwing.

Hoofdgebouw

Massa

- Eenvoudige hoofdvorm
- Bouwvolume: 400-700m³
- Breedte tot 8m, diepte 12m
- Nokhoogte maximaal 9m,
- Goothoogte maximaal 5m

Kapvorm

- Zadeldak, geen afgeleiden daarvan (zoals wolfseind e.d.)

Gevelindeling

- Open gevels

Detailering

- Het toepassen van luiken met kleuren landgoed, in elk geval aan voorgevel
- Dakkapellen hebben een beperkte omvang
- Eenvoudige detailering

Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels van roodbruine baksteen
- Kap van gebakken pannen

Bijgebouwen

- Beperkt aantal bijgebouwen zijn toegestaan
- Ligging nabij het hoofdgebouw en dwars op of langs het hoofdgebouw
- Langwerpige hoofdvorm, sober en functioneel
- Bouwmassa ondergeschikt aan hoofdgebouw
- Nokhoogte maximaal 6m, goothoogte maximaal 3m
- Uitgevoerd in donker hout (zwart of donker bruin) of baksteen gelijk aan hoofdgebouw
- Kap bijgebouwen van gebakken pannen

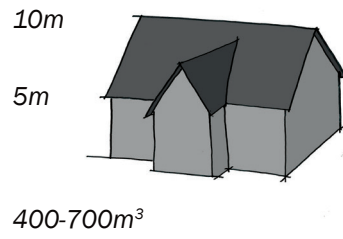
Erfstructuur

- Vorm van kavel is afgeleide van het landschap
- Erfindeling kent een sterke voor en achter benadering, met een voortuin en achtertuin
- Erf en bebouwing oriënteren zich op de weg
- Bijgebouwen hebben een zelfde richting als hoofdgebouw
- Erfbeplanting sluit aan op aanwezig landschapstype

Bijlage 5 Woningtype - Dienstwoning B



referentie



bouwmassa



referentie



referentie



referentie



referentie

Dienstwoning B

Naast het hoofdhuis en de agrarische bebouwing zijn secundaire activiteiten en functies op een landgoed terug te vinden. Bij deze functies hoort bebouwing die toegespitst is op de functie.

Hoofdgebouw

Massa

- Eenvoudige samengestelde hoofdvorm
- Bouwvolume: 400-700m³
- Breedte tot 8m, diepte 12m
- Nokhoogte maximaal 9m,
- Goothoogte maximaal 5m

Kapvorm

- Samengesteld zadeldak

Gevelindeling

- Open gevels

Detaillering

- Het toepassen van luiken met kleuren landgoed, in elk geval aan voorgevel
- Dakkapellen hebben een beperkte omvang
- Rijke detaillering en/of versieringen, vooral in voorgevel

Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels van roodbruine baksteen
- Kap van gebakken pannen

Bijgebouwen

- Beperkt aantal bijgebouwen zijn toegestaan
- Ligging dwars op of langs het hoofdgebouw
- Langwerpige hoofdvorm, sober en functioneel
- Verwantschap met hoofdgebouw, maar ondergeschikt hieraan
- Nokhoogte maximaal 6m, goothoogte maximaal 3m
- Uitgevoerd in donker hout (zwart of donker bruin) of baksteen gelijk aan hoofdgebouw
- Kap bijgebouwen van riet, antraciete of roodoranje dakpannen

Erfstructuur

- Vorm van kavel is afgeleide van het landschap
- Erfindeling kent een sterke voor en achter benadering, met een voortuin en achtertuin
- Erf en bebouwing oriënteren zich op de weg
- Bijgebouwen hebben een zelfde richting als hoofdgebouw
- Erfbeplanting sluit aan op aanwezig landschapstype

Bijlage 6 Woningtype - Landgoedwoning

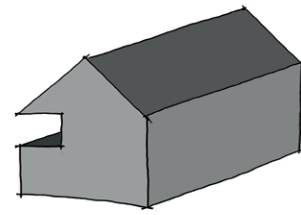


moderne architectuur en uitstraling

10m

5m

800-1200m³



bouwmassa



moderne architectuur en uitstraling



moderne architectuur en uitstraling



moderne architectuur en uitstraling



moderne architectuur en uitstraling



zorgvuldige detaillering

Landgoedwoning

Hoofdgebouw

Massa

- Eenvoudige hoofdvorm
- Bouwvolume: 800-1200m³
- Breedte 8-12m, diepte tot 17,5m
- Nokhoogte maximaal 10m
- Goothoogte maximaal 5m

Kapvorm

- Zadelkap

Gevelindeling

- Vrij

Detallering

- Dakkapellen zijn onderdeel van de hoofdvorm en bij voorkeur inpandig
- Aanbouwen zijn niet toegestaan

Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels zijn van (donker) hout (zwart of donker bruin)

Bijgebouwen

- Er is maar één bijgebouw toegestaan
- Langwerpige hoofdvorm, sober en functioneel
- Verwantschap met hoofdgebouw, maar ondergeschikt hieraan
- Nokhoogte 6m, goot hoogte 3m tot plaatselijk 4m
- Uitgevoerd in donker hout (zwart of donker bruin)
- Materiaalgebruik kap bijgebouwen in afstemming met hoofdgebouw

Erfstructuur

- Erven zijn geometrisch ingericht
- Erfinrichting maakt onderdeel uit van het landschap
- Beperkt gebruik van beplanting, voornamelijk als sier
- Bouwmassa in eenvoudige hoofdvorm die zich oriënteert op de weg

Bijlage 7 Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL BODEM	LUCHT		
01	01	- LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
0111, 0113	011, 012, 013	- Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	011, 012, 013, 016	0 Tuinbouw:											
0112	011, 012, 013	1 - bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	011, 012, 013	2 - kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	011, 012, 013	3 - kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	0113	4 - champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	0163	6 - bloembollendroog- en preparatiebedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	011	7 - witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0125	0149	0 Fokken en houden van overige dieren:											
0125	0149	5 - bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1			
0125	0149	6 - overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1			
014	016	0 Dienstverlening t.b.v. de landbouw:											
014	016	2 - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
014	016	4 - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
0142	0162	Kl-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1			
15	10, 11	-											
15	10, 11	- VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
1551	1051	0 Zuivelproducten fabrieken:											
1552	1052	2 - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1			
1581	1071	0 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1071	1 - v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1			
1583	1081	0 Suikerfabrieken:											
1584	10821	0 Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	10821	3 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1584	10821	6 - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1			
18	14	-											
18	14	- VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
20	-	-											
20	16	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1			
22	58	-											
22	58	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B		
2223	1814	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
2223	1814	B Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1			
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B		
2225	1814	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B		
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
24	20	-											
24	20	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN											
2442	2120	0 Farmaceutische productenfabrieken:											
2442	2120	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
26	23	-											
26	23	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN											
262, 263	232, 234	0 Aardewerkfabrieken:											
262, 263	232, 234	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L	
28	25	-											
28	25, 31	- VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)											
281	251, 331	0 Constructiewerkplaatsen											
281	251, 331	1 - gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
281	251, 331	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1			
2821	2529, 3311	0 Tank- en reservoirtankbedrijven:											
284	255, 331	B Smederijen, lasinstallaties, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B		
284	255, 331	B1 Smederijen, lasinstallaties, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B		
2851	2561, 3311	0 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:											
2851	2561, 3311	1 - algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	11 - metaalharderen	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B		
2852	2562, 3311	2 Overige metaalbewerkende industrie, inbandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B		
287	259, 331	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g., inbandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B		
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	26, 28, 33	A Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	- VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
316	293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	- VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	26, 32, 33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1			
36	31	-											
36	31	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	9524	2 Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1			
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B		
363	322	Muziekinstrumentfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2			
364	323	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2			
365	324	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2			
3663.1	32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1			
3663.2	32999	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2			
40	35	-											
40	35	- PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	35	C0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	35	C1 - < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B		
40	35	D0 Gasdistributiebedrijven:											
40	35	D3 - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
40	35	D4 - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL BODEM	LUCHT	
40	35	E0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2 - blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-										
41	36	- WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1 - < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-										
45	41, 42, 43	- BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-										
50	45, 47	- HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454	- Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B Autobekledingen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453	- Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0 Benzineservicestations:										
505	473	3 - zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-										
51	46	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461	- Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122	4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733	Grth in overige consumententartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0 Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	5 - munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	4673	0 Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	2 - algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4 zand en grind:										
5153.4	46735	6 - algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0 Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	2 - algemeen: b.o. < 2,000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
519	466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-										
52	47	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	47	A Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471	Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224	4724	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774	Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752	Bouwmarkten, tuincentra, hypemarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249	4778	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-										
55	55	- LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congressentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
553	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijsalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	1 Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	2 Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551	5629	Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562	Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-										
60	49	- VERVOER OVER LAND										
6022	493	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6023	493	Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
6024	494	0 Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-										
61, 62	50, 51	- VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-										
63	52	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1 Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1	L	
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	791	Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-										
64	53	- POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0 zendinstallaties:										
642	61	B2 - FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3 - GSM en UMTS-stuuzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-										
65, 66, 67	64, 65, 66	- FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-										
70	41, 68	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-										
71	77	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES					
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
72	62	-												
72	62	-												
72	62	-												
72	62	-												
72	58, 63	B												
73	72	-												
73	72	-												
731	721	-												
731	721	-												
732	722	-												
732	722	-												
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-												
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-												
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-												
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A												
7481.3	74203	A												
7484.4	82992	A												
75	84	-												
75	84	-												
75	84	A												
80	85	-												
80	85	-												
801, 802	852, 8531	-												
803, 804	8532, 854, 855	-												
85	86	-												
85	86	-												
8511	8610	-												
8512, 8513	8621, 8622, 8623	-												
8514, 8515	8691, 8692	-												
853	871	1												
853	8891	2												
90	37, 38, 39	-												
90	37, 38, 39	-												
9001	3700	B												
9002.2	382	A0												
9002.2	382	A7												
91	94	-												
91	94	-												
9111	941, 942	-												
9131	9491	-												
9133.1	94991	A												
92	59	-												
92	59	-												
921, 922	591, 592, 601, 602	-												
9213	5914	-												
9232	9004	-												
9234	8552	-												
9234.1	85521	-												
9251, 9252	9101, 9102	-												
9253.1	91041	-												
926	931	B												
926	931	H												
926	931	O												
926	931	11												
926	931	2												
926	931	F												
9271	9200	-												
9272.1	92009	-												
93	93	-												
93	96	-												
9301.2	96012	-												
9301.3	96013	A												
9301.3	96013	B												
9302	9602	-												
9303	9603	O												
9303	9603	1												
9303	96031	2												
9304	9313, 9604	-												
9305	9609	B												



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement