Bestemmingsplan

Herziening Brugstraat naast 25, Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16b

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

November 2022

Status: Vastgesteld

Bestemmingsplan

“Herziening Brugstraat naast 25, Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16b”

Bestemmingsplan: Herziening Brugstraat naast 25, Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16b
IDN: NL.IMRO.0163.BPBUBRUGREEFHAM-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: November 2022

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 6

1.1 AANLEIDING 6
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 6
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 7
1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME 7
1.5 LEESWIJZER 11

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE 12

2.1 BRUGSTRAAT NAAST NUMMER 25 12
2.2 REEFHUISWEG 1 13
2.3 HAMMERWEG 16B 14

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 16

3.1 ALGEMEEN 16
3.2 ERFINRICHTING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 17
3.3 VERKEER EN PARKEREN 20

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 22

4.1 RIJKSBELEID 22
4.2 PROVINCIAAL BELEID 24
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 34

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 39

5.1 GELUID 39
5.2 BODEMKWALITEIT 40
5.3 LUCHTKWALITEIT 41
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 42
5.5 MILIEUZONERING 44
5.6 GEUR 46
5.7 ECOLOGIE 47
5.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 48
5.8 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 49

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 52

6.1 ALGEMEEN 52
6.2 WATERPARAGRAAF 54

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 56

7.1 INLEIDING 56
7.2 OPZET VAN DE REGELS 56
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 57

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 60

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 61

9.1 VOOROVERLEG 61
9.2 INSPRAAK 61
9.3 ZIENSWIJZEN 61

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 62

BIJLAGE 1 ERFINRICHTINGSPLANNEN 63
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 64
BIJLAGE 3 BODEMONDERZOEK BRUGSTRAAT NAAST 25 65
BIJLAGE 4 BODEMONDERZOEK REEFHUISWEG 1 66
BIJLAGE 5 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA 67
BIJLAGE 6 WATERTOETS 68
BIJLAGE 7 ZIENSWIJZENNOTA 68

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

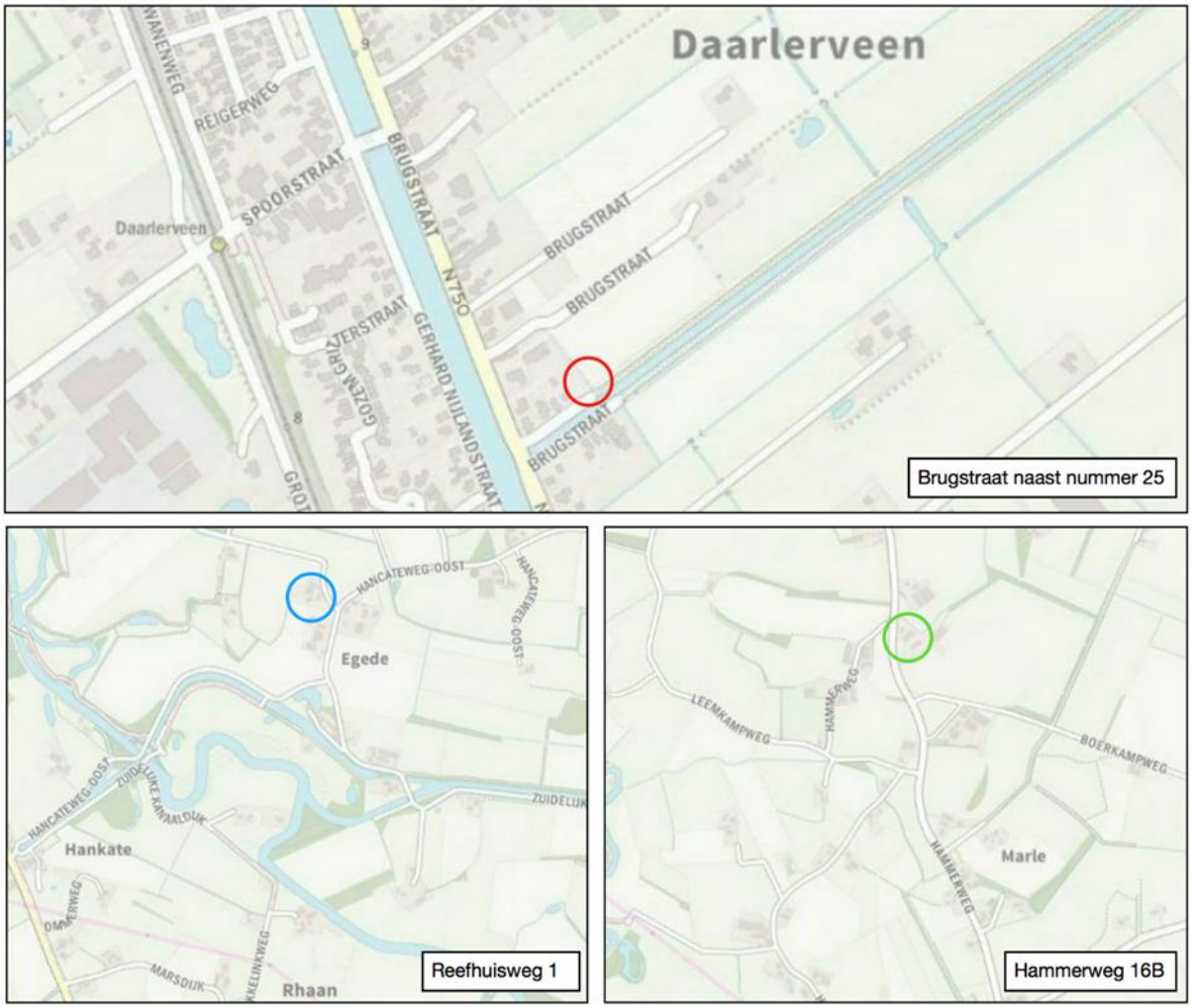
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een locatie aan de rand van de kern Daarlerveen en twee locaties in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Het gaat om het perceel direct ten noordoosten van de Brugstraat 25 in Daarlerveen en de voormalig agrarische bedrijfspercelen Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16B in Hellendoorn.

Het voornemen is om circa 440 m^2 en 640 m^2 aan landschapontsierende bebouwing aan respectievelijk de Reefhuisweg 1 en de Hammerweg 16B te slopen. Ter compensatie hiervoor wordt een woning op het perceel naast de Brugstraat 25 op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid 'Nieuw Buitengebied' gerealiseerd. De gemengde agrarische bedrijfsvoering aan de Reefhuisweg 1 wordt hierbij stopgezet en het perceel zal in gebruik genomen worden als woonperceel, waarbij een deel van de te behouden bebouwing in gebruik genomen wordt ten behoeve van caravanstalling. Aan de Hammerweg 16B wordt de intensieve agrarische bedrijfsvoering beëindigd en zal het perceel in gebruik blijven ten behoeve van akkerbouw.

Het beoogde plan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien hiervoor de juiste bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en toont aan dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden. Deelgebied Brugstraat naast nummer 25 ligt in/ direct aansluitend aan de kern Daarlerveen. Deelgebied Reefhuisweg 1 ligt in het buitengebied op circa 4,4 kilometer ten noorden van de kern Hellendoorn. Deelgebied Hammerweg 16B ligt eveneens in het buitengebied op circa 4 kilometer ten noordoosten van Hellendoorn. De ligging van de deelgebieden zijn weergegeven in afbeelding 1.1. Deelgebied Brugstraat naast nummer 25 is met rode cirkel weergegeven. Deelgebied Reefhuisweg 1 is met blauwe cirkel en deelgebied Hammerweg 16B met groene cirkel.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Herziening Brugstraat naast 25, Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16b" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.BPBUBRUGREEFHAM-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het deelgebied Brugstraat naast nummer 25 ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Daarlerveen 2017", "Buitengebied 2009" en "Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012". De deelgebieden Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16B liggen binnen de bestemmingsplannen "Buitengebied 2009" en

“Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012” van de gemeente Hellendoorn. Het bestemmingsplan ”Daarlerveen 2017” is op 31 oktober 2017 door de gemeenteraad van Hellendoorn vastgesteld. De bestemmingsplannen “Buitengebied 2009” en “Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012” zijn door de gemeenteraad op respectievelijk 20 april 2009 en 18 september 2012 vastgesteld. Voor de gronden in het buitengebied geldt de verbeelding van bestemmingsplan “Buitengebied 2009” en gelden de regels van bestemmingsplan “Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012”.

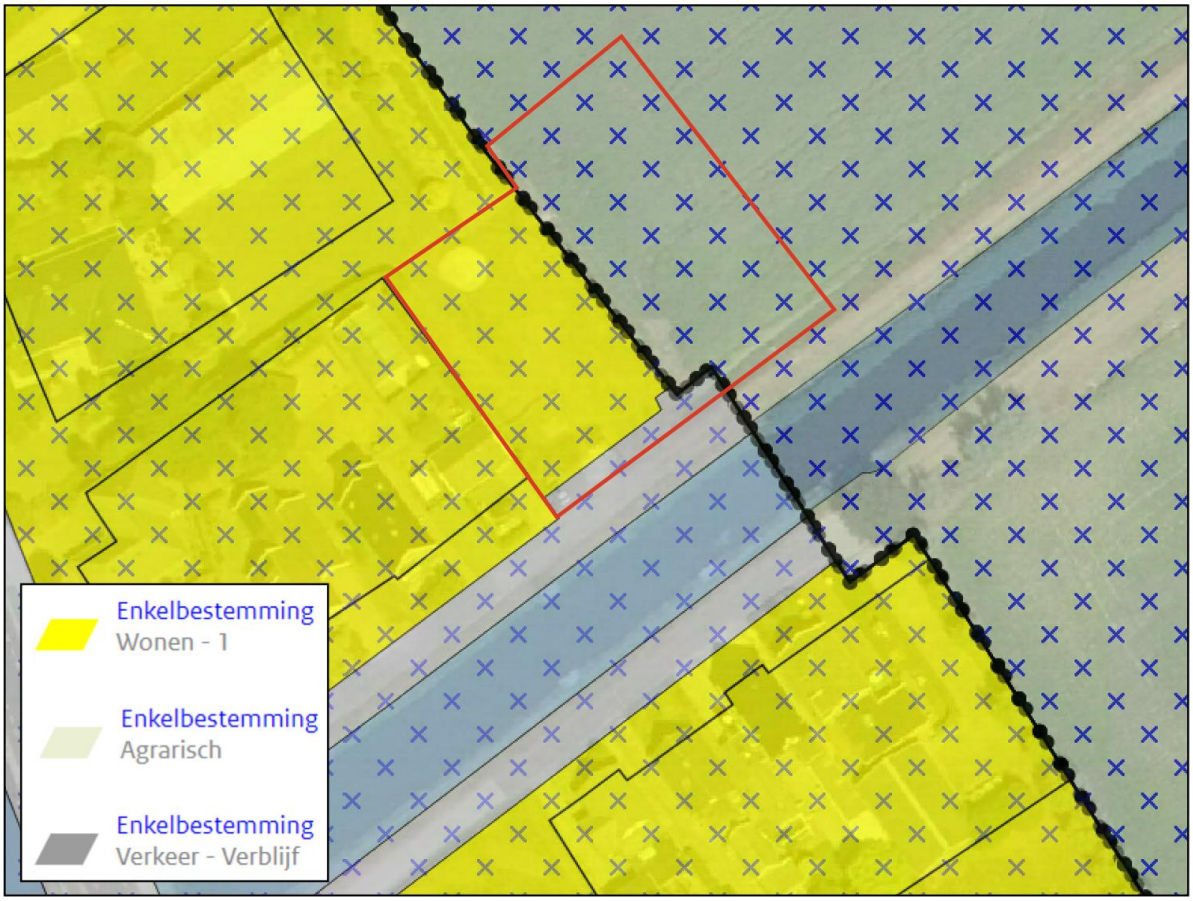
Daarnaast ligt deelgebied Brugstraat naast 25 binnen de begrenzing van het paraplubestemmingsplan “Eerste herziening paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Hellendoorn” dat op 12 oktober 2021 door de gemeenteraad van Hellendoorn is vastgesteld en het gemeentelijke parkeerbeleid juridisch-planologisch borgt.

1.4.2 Brugstraat naast nummer 25

1.4.2.1 Algemeen

Ter plaatse van het deelgebied Brugstraat naast nummer 25 zijn de gronden voorzien van de enkelbestemmingen ‘Wonen – 1’, ‘Agrarisch’ en ‘Verkeer – Verblijf.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het deelgebied opgenomen. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode omlijning. Aansluitend wordt beknopt ingegaan op de ter plaatse geldende bestemmingen en aanduidingen. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied 2009” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Gronden met de bestemming 'Wonen – 1' zijn onder meer bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen en water. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, waarbij geldt dat het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal mag bedragen.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn onder meer bestemd voor agrarische bedrijvigheid, niet-agrarische nevenactiviteiten en de instandhouding van landschapselementen. Agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.

Gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijf' zijn onder meer bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, verblijfsgebied en parkeervoorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

1.4.3 Reefhuisweg 1

1.4.3.1 Algemeen

Ter plaatse van het deelgebied Reefhuisweg 1 zijn de gronden voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak en de aanduidingen 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van waarde - kleinschalig landschap', 'specifieke vorm van waarde - kwelgevoelige slootkantvegetatie' en 'specifieke vorm van waarde – reliëf'.

Daarnaast is het deelgebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied'.

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het deelgebied opgenomen. Het plangebied is indicatief aangegeven middels de rode omlijning. Aansluitend wordt beknopt ingegaan op de ter plaatse geldende bestemmingen en aanduidingen. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.

Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied 2009" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn onder meer bestemd voor agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan binnen bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' of 'intensieve veehouderij', niet-agrarische nevenactiviteiten en de instandhouding van landschapselementen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de instandhouding van de aldaar voorkomende landschaps- en natuurwaarden, waaronder in ieder geval wordt begrepen de landschaps- en natuurwaarden zoals in onderstaande tabel is weergegeven.

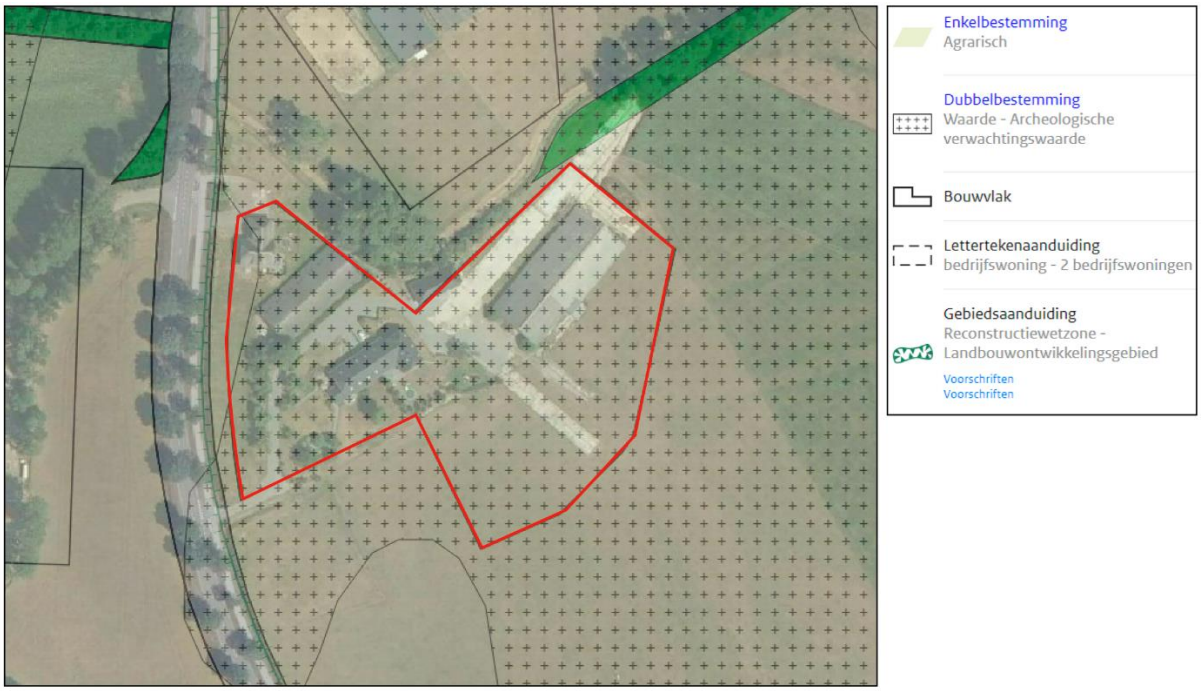
Landschaps- en natuurwaarden	**Ter plaatse van de aanduiding**
Kleinschalig landschap	specifieke vorm van waarde - kleinschalig landschap
Kwelafhankelijke slootvegetatie	specifieke vorm van waarde - kwelgevoelige slootkantvegetatie
Reliëf	specifieke vorm van waarde - reliëf

1.4.4 Hammerweg 16B

1.4.4.1 Algemeen

Ter plaatse van het deelgebied Hammerweg 16B zijn de gronden voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak en de aanduiding 'bedrijfswoning – 2 bedrijfswoningen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' en de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – Landbouwontwikkelingsgebied'.

In afbeelding 1.4 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het deelgebied opgenomen. Het plangebied is indicatief aangegeven middels de rode omlijning. Aansluitend wordt beknopt ingegaan op de ter plaatse geldende bestemmingen en aanduidingen. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.4 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied 2009" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn onder meer bestemd voor agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat intensieve veehouderijen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding

‘Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied’, niet agrarische nevenactiviteiten, de instandhouding van landschapselementen en daarbij behorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning – 2 bedrijfswoningen’ zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

De voor ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarde’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

1.4.5 Strijdigheid

Op basis van de geldende bestemmingsplannen is het niet mogelijk een woning aan de Brugstraat naast nummer 25 te realiseren, aangezien de benodigde bouw- en gebruiksregels ter plaatse ontbreken. De voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden door middel van een bestemmingsplanherziening, waarbij de slooplocaties eveneens mee worden genomen om de sloop van de bebouwing, het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming met mogelijkheden voor caravanstalling aan de Reefhuisweg 1, het inperken van de agrarische bedrijfsbestemming aan de Hammerweg 16B en de landschappelijke inpassing juridisch-planologisch te verankeren.

Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en het omliggend gebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Hellendoorn beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op de vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Brugstraat naast nummer 25

Het deelgebied bevindt zich in het veenontginningslandschap. De belangrijkste kenmerken voor dit landschap zijn de openheid, wijkenstructuur, rechtlijnige verkaveling en de bebouwing langs ontginningsassen. In het verleden stonden er nog elzensingels langs de kavelgrenzen. Deze zijn echter in de loop der tijd grotendeels verdwenen.

De veengebieden zijn in het verleden op een zo efficiënt mogelijke manier ontgonnen. Dit heeft tot een rationele, rechthoekige verkaveling geleid. Het kanaal is een oude ontginningsas. Kenmerkend voor deze ontginningsas zijn de doorzichten naar het open achterland. Haaks op de ontginningsas zijn de woningen gepositioneerd en in sommige gevallen langs de wijken die haaks op het kanaal zijn gegraven.

De erven hebben een vrij open karakter aan de achterzijde met zichtlijnen naar het landschap. Aan de zijkanten zijn meestal singels of bomenrijen aangeplant. Hagen of bermsloten worden vaak als erfscheiding aan de voorzijde gebruikt. De voortuin vormt de siertuin met elementen van de Engelse landschapsstijl zoals grasvlakken, struikgroepen en solitaire bomen.

Het deelgebied Brugstraat naast nummer 25 betreft een onbebouwd perceel op de grens van de kern Daarlerveen met het buitengebied. Het is in de huidige situatie in gebruik als gazon bij de woning en grasland. De ruimtelijk functionele structuur van de omgeving kenmerkt zich door woonbebouwing in een lint, agrarische cultuurgronden en twee kanalen. Aan de noordzijde wordt het deelgebied door woonpercelen en agrarische cultuurgrond begrensd. Ten oosten bevinden zich eveneens agrarische cultuurgronden. De Brugstraat en het Vriezenveensche Veenkanaal begrenst het deelgebied aan de zuidzijde. Aan de westzijde wordt het deelgebied door woonpercelen begrensd.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van deelgebied Brugstraat naast 25 opgenomen. De begrenzing van het deelgebied is indicatief met rode lijn aangeduid.

Afbeelding 2.1 Luchtfoto Brugstraat naast nummer 25 (Bron: Atlas van Overijssel)

2.2 Reefhuisweg 1

Het deelgebied bevindt zich in het kampenlandschap. Dit type landschap wordt met name aangetroffen in gebieden met een sterk afwisselend microreliëf. Op de hoogtes (dekzandkopjes) werden akkerkampen (eenmansessen) aangelegd. De lagere delen werden gebruikt als grasland of woeste grond. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Hierdoor kreeg het landschap een sterk besloten karakter. Deze ruimtelijke indeling bracht een verspreide bewoning met zich mee is de vorm van hoevenzwermdorpen. De landschappelijke structuur resulteerde eveneens in een onregelmatige verkavelingsstructuur en infrastructuur.

Samenvattend wordt het kampenlandschap gekenmerkt door:

- Eenmansessen;
- Veel hagen en houtwallen: een besloten karakter;
- Verspreide bewoning: hoevenzwermdorpen;
- Zeer onregelmatige blokverkaveling;
- Grillig wegenpatroon.

De omgeving van het plangebied beschikt over kenmerken van het kampenlandschap. De verkaveling is onregelmatig en de infrastructuur eveneens. Door opgaande beplanting, bestaande uit bomenrijen en houtwallen langs perceelgrenzen en beplanting op (agrarische) erven, kent het landschap daarnaast een beslotenheid.

Deelgebied Reefhuisweg 1 betreft een agrarisch bedrijfsperceel. Ter plaatse wordt een veehouderij met een intensieve tak en een grondgebonden tak geëxploiteerd. De ruimtelijk functionele structuur van de omgeving kenmerkt zich door verspreid liggende woon- en agrarische bedrijfspercelen, agrarische cultuurgronden en groenpercelen. Het deelgebied wordt aan noord-, west- en zuidzijde door agrarische cultuurgronden begrensd. Aan de oostzijde wordt het deelgebied door de Reefhuisweg begrensd.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van deelgebied Reefhuisweg 1 opgenomen. De begrenzing van het deelgebied is indicatief met rode lijn aangeduid.

Afbeelding 2.2 Luchtfoto Reefhuisweg 1 (Bron: Atlas van Overijssel)

2.3 Hammerweg 16B

Het perceel aan de Hammerweg 16b in het buitengebied van Hellendoorn ligt in een Kampontginningslandschap met plaatselijke essen. Dit is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant.

Het gebied waarin het deelgebied ligt is al lang in agrarisch gebruik. Hoge, droge koppen –in de buurt van erven- zijn in gebruik genomen als akkerbouwgronden. De laagste gronden fungeerden als hooiland, op hogere gronden werd gewoond en werden gewassen verbouwd. De diversiteit van hoge en lage gronden werden door bewoners benut middels het potstalsysteem. De hoge droge gronden werden opgehoogd met mest uit de potstallen, waardoor de gronden als een bolling in het landschap te herkennen waren. De kleinschalige essen werden omzoomd met dichte heesterranden of houtsingels, solitaire bomen en erven met erfbeplanting. Het kampenlandschap leverde een kleinschalig en afwisselend landschapsbeeld op, bestaande uit vele verschillende groenstructuren (ervenbosjes, lanen, singels en hagen), organische wegenpatronen, gestrooide erven en hoogteverschillen. Relicten van het kleinschalig agrarisch gebruik zijn in het landschap nog steeds zichtbaar en terug te zien als bomenlanen, singels en houtwallen.

Deelgebied Hammerweg 16B betreft een agrarisch bedrijfsperceel waar een grondgebonden veehouderij wordt geëxploiteerd. De ruimtelijk functionele structuur van de omgeving kenmerkt zich door (agrarische) bedrijfspercelen, woonpercelen, een sportperceel, agrarische cultuurgronden en groenpercelen. Het

deelgebied wordt aan noord-, oost- en zuidzijde door agrarische cultuurgronden begrensd. Ten westen grenst het deelgebied aan de Hammerweg.

Het deelgebied bestaat qua bebouwing uit twee bedrijfswoningen met een bijgebouw en twee agrarische opstallen. Verder bestaat het deelgebied uit erfverharding, tuin bij de bedrijfswoning en grasland.

In afbeelding 2.3 is een luchtfoto van deelgebied Hammerweg 16B opgenomen. De begrenzing van het deelgebied is indicatief met rode lijn aangeduid.

Afbeelding 2.3 Luchtfoto Hammerweg 16B (Bron: Atlas van Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Algemeen

Belangrijk uitgangspunt voor de in dit plan besloten ontwikkeling is bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en tevens ruimte te bieden aan ontwikkelingen die de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied vergroten. Om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bereiken, wordt landschapontsierende bebouwing gesloopt en zal de te behouden en nieuwe bebouwing op een verantwoorde manier worden ingepast in het landschap.

Om in aanmerking te komen voor een compensatiewoning dient minimaal 1.000 m^2 aan landschapontsierende bebouwing te worden gesloopt. Voor elke volgende compensatiewoning dient 1.500 m^2 aan landschapontsierende bebouwing gesloopt te worden.

Het voornemen bestaat een vrijstaande woning met bijgebouw aan de Brugstraat naast nummer 25 te realiseren op basis van het beleid 'Nieuw Buitengebied'. Ter compensatie hiervoor wordt circa 1.080 m^2 aan landschapontsierende bebouwing aan de Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16B gesloopt. Het nieuwe woonerf wordt landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken.

Aan de Reefhuisweg 1 wordt de agrarische bedrijfsvoering beëindigd, waardoor er geen geschikte vervolgfunctie meer is voor een van de agrarische bedrijfsgebouwen. Het betreft een gebouw met een oppervlakte van circa 440 m^2. Dit agrarische bedrijfsgebouw zal worden gesloopt. De overige bebouwing (circa 770 m^2) blijft behouden en zal gebruikt worden als bijgebouw bij de bestaande woningen en als caravanstalling. Het perceel zal in gebruik genomen worden als woonperceel en daarom een woonbestemming krijgen. Ter compensatie van het behouden van de grote oppervlakte aan bijgebouwen bij de woonbestemming zal aan de Hammerweg 16B een extra impuls in de ruimtelijke kwaliteit worden gedaan, te weten de aanleg van de houtsingel (met nummer 3 aangeduid in afbeelding 3.4). Dit heeft een landschappelijke meerwaarde ten opzichte van een extra landschappelijke investering aan de Reefhuisweg, omdat aan de Hammerweg een historisch aanwezige houtsingel in ere kan worden hersteld. De plek van de te slopen schuur wordt met gras ingezaaid.

In afbeelding 3.1 is weergegeven wat de functie van de te behouden bebouwing aan de Reefhuisweg 1 in de gewenste situatie wordt.

Afbeelding 3.1 Te behouden schuur (Bron: Provincie Overijssel, bewerking BJZ.nu)

Aan de Hammerweg 16B wordt de intensieve agrarische bedrijfsvoering beëindigd. Er is daardoor geen geschikte vervolgfunctie voor een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing meer. Het voornemen is om het agrarische bedrijfsgebouw zonder vervolgfunctie met een oppervlakte van circa 640 m^2 te slopen. De overige bebouwing blijft behouden. Deze bebouwing zal ten behoeve van de te handhaven grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, het hobbymatig houden van paarden, de opslag van materiaal en materieel voor het beheer en onderhoud van omliggende gronden en als bijgebouw bij de woning behouden blijven (circa 400 m^2). Er is dan ook sprake van ontmenging van het bestaande gemengde agrarische bedrijf. Hiermee is er een geschikte vervolgfunctie voor de te behouden bebouwing. De beide woningen blijven behouden als bedrijfswoningen. De plek van de te slopen schuur wordt bij de tuin aangetrokken.

Het agrarische bedrijf houdt circa 25 hectare aan gronden in bezit. Op 16 hectare wordt hier door het agrarische bedrijf zelf gewassen verbouwd. De overige 9 hectare wordt aan derden verhuurd.

3.2 Erfinrichting en landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de erfinrichting en landschappelijke inpassing zijn erfinrichtingsplannen opgesteld door BJZ. Deze zijn als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Hierna wordt per deelgebied op de erfinrichting en landschappelijke inpassing ingegaan.

3.2.1 Brugstraat naast 25

De gewenste compensatiewoning zal worden gerealiseerd aan de rand van het bebouwingslint van Daarlerveen. Het lint van Daarlerveen zal hierdoor een extra kwaliteitsimpuls krijgen. Het erf wordt op traditionele wijze ingericht. Het voorerf zal worden ingericht als siertuin met het karakter van een Engelse landschapstuin bestaande uit grote grasoppervlakken met daarin een solitaire walnootboom en zilverlinde en

een boomgaard met hoogstam fruitbomen. In dit landschapstype zijn boomgaarden een waardevolle aanvulling. De erfafscheiding aan de voorzijde van het perceel wordt gerealiseerd middels een haagbeuk. Het achtererf blijft, afgezien van de aanplant van een solitaire zilverlinde, open waardoor er zichtlijnen naar het open landschap en het kanaal ontstaan.

In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de erfinrichtingstekening van de locatie Brugstraat naast 25 opgenomen.

Afbeelding 3.2 Uitsnede erfinrichtingsplan Brugstraat naast nummer 25 (Bron: BJZ.nu)

3.2.2 Reefhuisweg 1

De te behouden woning met bijgebouwen kennen een bepaalde verspreide situering. Het erf vormt een duidelijke eenheid met het landschap en sluit aan op de kleinschalige structuur van het landschap. Het erf wordt ontsloten door middel van de bestaande in- en uitrit. In voorliggend geval wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en de bestaande bebouwing voegt zich goed in de omgeving.

Van belang is dat de besloten structuur van het kampenlandschap ter plaatse behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Dit wordt bereikt door het behoud van diverse bestaande bomenrijen in de omgeving. Om de dragende structuren verder te versterken wordt een bomenrij, bestaande uit zwarte elzen en grauwe wilgen en een solitaire els aangeplant op een naastgelegen stuk agrarische cultuurgrond. Op historische kaarten is zichtbaar dat hier in het verleden ook opgaande beplanting aanwezig was. Langs de noordwestelijke zijde van het agrarische bedrijfsperceel wordt struweelbeplanting aangebracht om zodoende de bestaande schuren af te schermen en de kleinschaligheid en beslotenheid te versterken.

De omliggende gronden gaan worden gebruikt ten behoeve van een landgoed. In totaal wordt circa 1,25 hectare als natuurgrasland (kruiden en faunarijk grasland beheerspakket N12.02 subsidie natuur en landschapsbeheer) ingericht. De resterende 5 hectare wordt ten behoeve van de landbouw gebruikt.

In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de erfinrichtingsplan van de locatie Reefhuisweg 1 opgenomen.

Afbeelding 3.3 Uitsnede erfinrichtingsplan Reefhuisweg 1 (Bron: BJZ.nu)

3.2.3 Hammerweg 16B

Het voorerf kent van oorsprong een representatief karakter, het achtererf daarentegen was functioneel en sober ingericht. Deze kenmerken zijn aan de Hammerweg 16b ook duidelijk zichtbaar. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing en zijn er andersom vanuit de woning zichtlijnen naar het omliggende landschap. Een lage haagbeuk wordt aangeplant om het 'voor' erf op een passende wijze af te schermen en om eenheid te creëren. Het voorerf zal bestaan uit een sier- en nutstuin wat bijvoorbeeld kan bestaan uit grote grasoppervlakten met enkele borders met sierplanten. In de voortuin wordt een fruitboomgaard aangeplant. Deze zal bestaan uit verschillende soorten hoogstamfruitbomen.

Om de percelen aan de Hammerweg 16b beter op het Kampontginningslandschap aan te laten sluiten zal de groenstructuur worden versterkt. Het erf krijgt daarmee een kleinschalige opzet. Dit wordt deels gerealiseerd door het erf niet helemaal dicht te planten met hagen en singels. Vanaf het erf en vanuit de woningen blijft zicht op het fraaie landschap behouden. De structuur van het halfopen landschap sluit hierdoor goed aan op de grenzen van het erf. Ter plaatse van de te slopen schuur wordt een houtsingel aangeplant. Hiermee wordt een oude historische singel van het besloten landschap behouden en versterkt. Deze houtsingels wordt doorgetrokken naar het noordoosten. Ten noorden van de bestaande schuur is de houtsingel deels verdwenen in de loop van de jaren. De houtsingel wordt hier weer in ere hersteld en sluit hiermee aan op de bestaande houtsingel die de kleinschalige es omringd. Ten noordoosten van de te behouden schuur wordt een robuuste houtsingel aangeplant waarmee de te behouden schuur wordt ingepast. Het contrast van de open eenman es en groene krans daarom heen wordt hierdoor versterkt. Verder zijn er op en rondom het perceel Hammerweg 16b al veel kenmerkende landschappelijke structuren zoals houtsingels aanwezig. Deze blijven behouden.

Daarnaast wordt er een aanzienlijk deel van de aanwezige erfverharding gesaneerd.

In afbeelding 3.4 is een uitsnede van de erfinrichtingsplan van de locatie Hammerweg 16B opgenomen.

Afbeelding 3.4 Uitsnede erfinrichtingsplanHammerweg 16B (Bron: BJZ.nu)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voorgenoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke Nota Parkeernormen – herziene uitgave 2021 (vastgesteld d.d. 21 september 2021). De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Hellendoorn.

1. De nota moet worden gebruikt als kader richting externe partijen (projectontwikkelaars, adviesbureaus, woningbouwverenigingen, makelaars, enzovoort.
2. De nota is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen en bouw- en verbouwprojecten in de gemeente Hellendoorn en niet voor bestaande parkeersituaties.
3. Ten aanzien van de deelgebieden Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16B geldt dat hier (gedeeltelijk) sprake is van het planologisch wegbestemmen van agrarische bedrijfsactiviteiten. Een dergelijke

ontwikkeling zorgt voor een vermindering van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Op deze deelgebieden wordt dan ook niet nader ingegaan in deze paragraaf.

3.3.2 Uitwerking

3.3.2.1 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt de realisatie van één vrijstaande koopwoningen mogelijk gemaakt. Op basis van de Nota Parkeernormen gelden de volgende uitgangspunten:

- Ligging: Rest bebouwde kom
- Stedelijkheidsgraad: Niet stedelijk
- Type: Koop (vrijstaand)

3.3.2.2 Berekening parkeerbehoefte

Op basis van vorenstaande gegevens is ter plaatse van de compensatiewoning aan de Brugstraat sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 3 parkeerplaatsen. Zoals uit de erfinrichtingstekening in afbeelding 3.2 blijkt, is er ruim voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien.

3.3.2.3 Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een beperkte toename van 7,8 verkeersbewegingen per weekdagetmaal aan de Brugstraat. De Brugstraat is van voldoende capaciteit om deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen veilig en vlot af te wikkelen. Er wordt voorzien in een nieuwe in- en uitrit die het deelgebied veilig op de Brugstraat ontsluit.

3.3.3 Conclusie

Vorenstaande houdt in dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige parkeer- en verkeersdruk met zich meebrengt en het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren oplevert.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.2.1 Algemeen

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

4.1.2.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt

een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.2.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

<u>bestaand stedelijk gebied:</u> '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'.

<u>stedelijke ontwikkeling:</u> ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

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

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Toename van het ruimtebeslag is een belangrijke factor en daarnaast heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt

gezien. De raad is van oordeel dat bij het realiseren van een dergelijk aantal woningen, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van één woning in het kader van een Rood voor Rood regeling. Daarnaast wordt de agrarische bedrijfsbestemming op de locatie Reefhuisweg 1 omgezet naar een woonbestemming met de mogelijkheid voor caravanstalling en wordt de mogelijkheid voor het exploiteren van een intensieve veehouderij wegbestemd voor de locatie Hammerweg 16B. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het Rijksbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema’s voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu’s; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

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

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

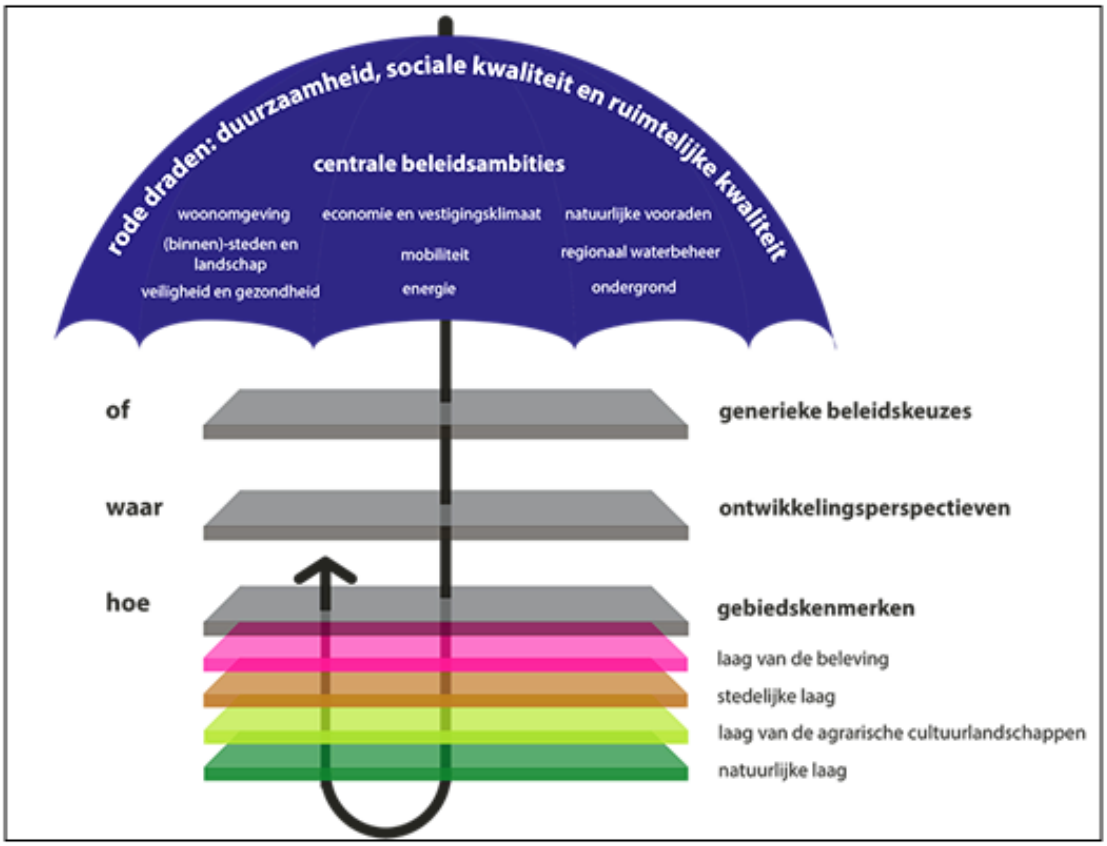
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn met name de artikelen 2.1.3 (lid 2), 2.1.5 (leden 1, 2, 3 en 5) en artikel 2.2.2 van belang. Op de betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

<u>Artikel 2.1.3: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik</u>

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In geval van voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving. Er worden namelijk één woning aansluitend aan de kern Daarlerveen teruggebouwd ter compensatie van de sloop van circa 1.080 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Per saldo neemt de hoeveelheid bebouwing in de groene omgeving fors af ten gevolge van voorliggende ontwikkeling.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Artikel 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 en 2.1.6 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

- Sloop van 1.080 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing;
- Sanering van overtollige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

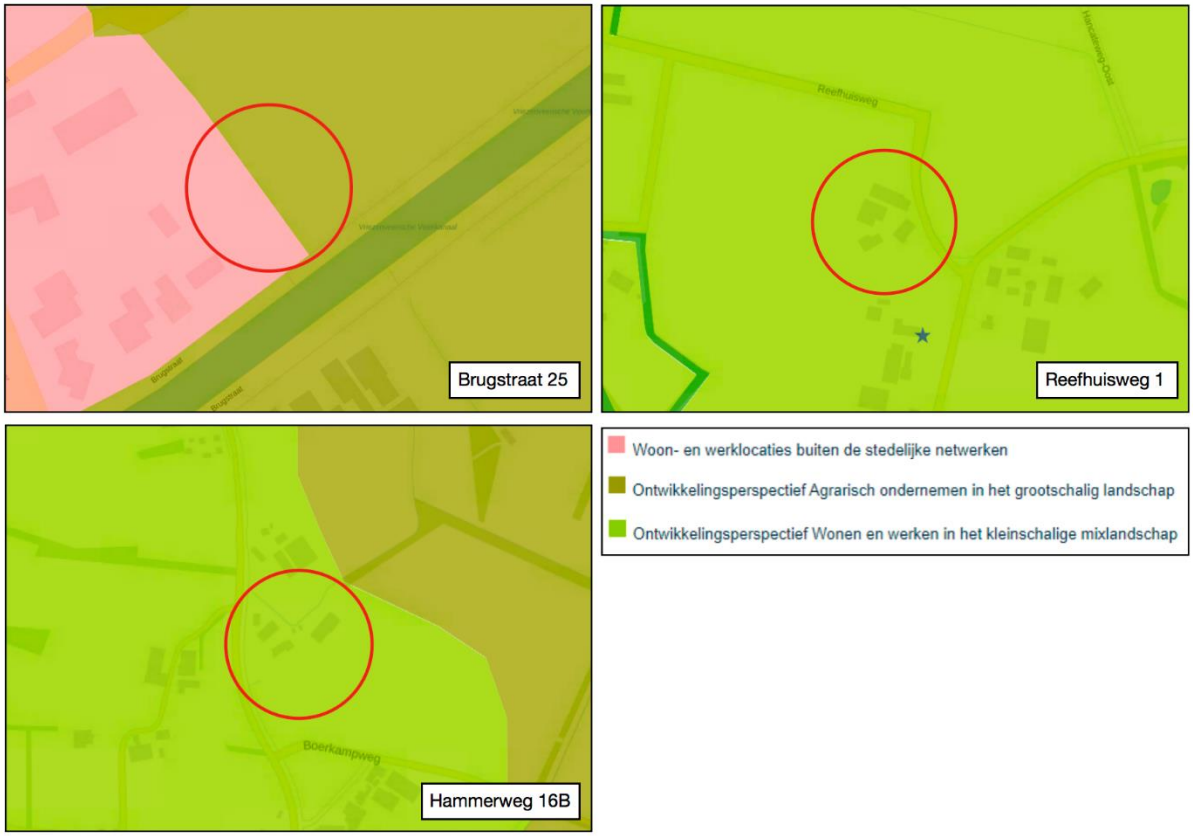
Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een compensatiewoning op basis van het Rood voor Rood-beleid van de gemeente Hellendoorn. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Daarom is voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het deelgebied Brugstraat naast 25 ligt op de grens tussen de ontwikkelingsperspectieven 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' en 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. De deelgebieden Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16B behoren tot het ontwikkelingsperspectievf "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap" In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. De deelgebieden zijn met de rode contour weergegeven.



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

"Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken"

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

"Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap"

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

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

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

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

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

In dit geval wordt met het plan een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd, waarbij een aantrekkelijke woonlocatie ontstaat aan de rand van de bebouwde kom van Daarlerveen. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving, zoals wordt aangetoond in paragraaf 5.5 bij deze toelichting (milieuzonering). De nieuwe bebouwing voegt zich goed in het straatbeeld. De materialen en kleuren van de bebouwing worden op elkaar afgestemd, waardoor eenheid ontstaat in het plangebied.

Ten aanzien van de slooplocaties wordt opgemerkt dat de deelgebieden zich bevinden in gebieden met een mix van meerdere functies. Het gebied is dan ook onder meer geschikt voor de agrarische functies, maar ook voor woonfuncties. Dit is inherent aan het veranderende platteland, waar er sprake is van schaalvergroting en andere agrarische bedrijven die stoppen. Bovendien is er in dit geval geen sprake van aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. In paragraaf 5.5 en 5.6 wordt hier nader op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' wordt in dit geval voor de locaties Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16B buiten beschouwing gelaten, aangezien voor het plangebied geen specifieke eigenschappen vanuit deze lagen gelden. De 'Laag van beleving' wordt voor alle deelgebieden buiten beschouwing gelaten, omdat er geen specifieke eigenschappen gelden voor deze laag.

<u>1. De "Natuurlijke laag"</u>

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het deelgebied Brugstraat naast 25 is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Hoogveengebied (in cultuur gebracht)". Het deelgebied Reefhuisweg is op de gebiedskenmerkenkaart aangeduid met de gebiedstypen "Beekdalen en natte laagtes". Deelgebied is aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.

Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

‘Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)’

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van “levend hoogveen” (veenaangroei). De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

“Dekzandvlakte en ruggen”

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

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

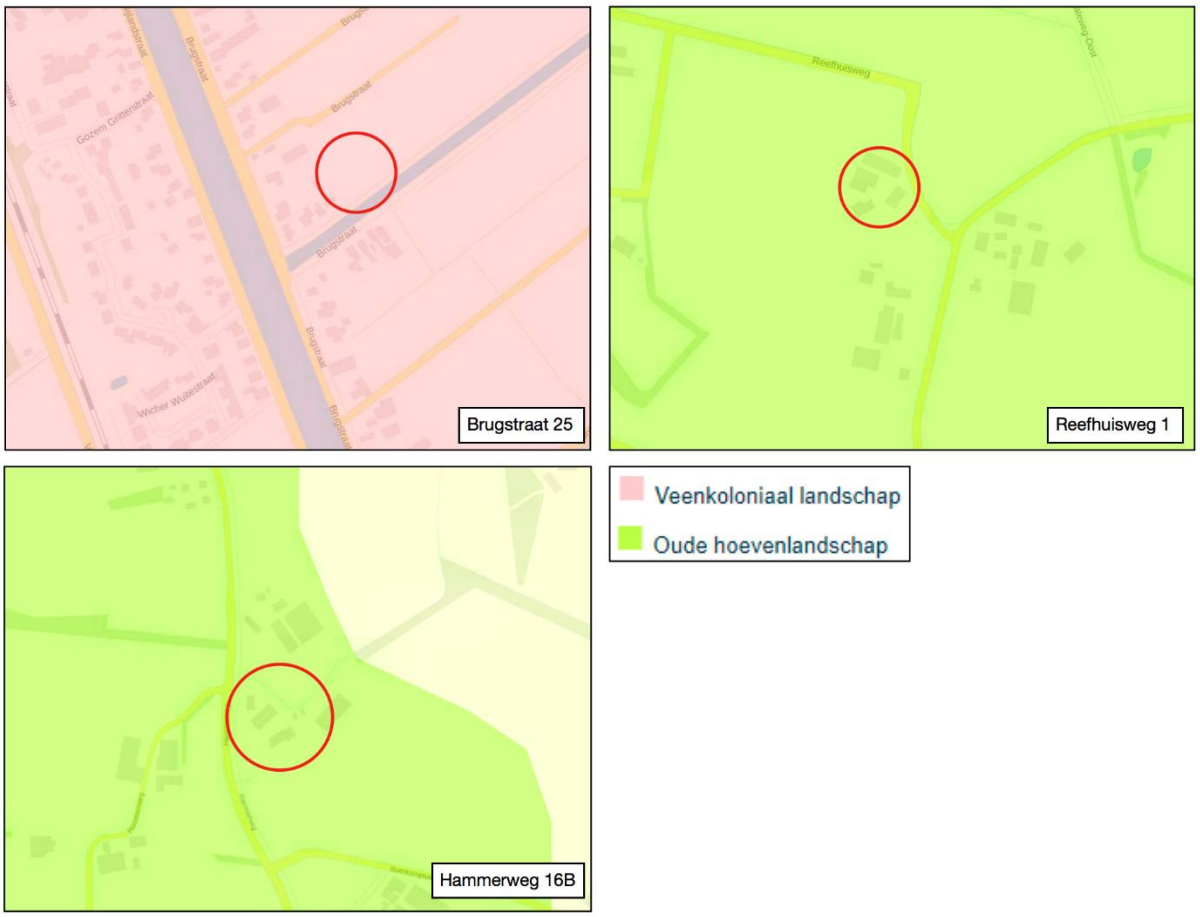
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw. De van oorsprong voorkomende 'natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Wel worden landschapsmaatregelen getroffen met 'natuurlijke' soorten, waarmee wordt verwezen naar de oorspronkelijke 'Natuurlijke laag'. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de "Natuurlijke laag".

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

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

Het deelgebied Flierdijk 6-6a is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met de gebiedstypen "Maten en flierenlandschap". Het deelgebied Almeloseweg 15 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype "Maten en flierenlandschap" en "Jonge heide- en broekontginngingslandschap".



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

'Veenkoloniaal landschap'

Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn de grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is gevormd door ontginners en boeren uit met name het noorden. Typische Groningse boerderijen staan hier doorgaans naast de Overijsselse boerderijen. De ambitie is gericht op de versterking van de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van dit landschap. Het gaat dan met name om de grote maat en de vergezichten. De norm is een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van bijzondere architectuur, de linten in het landschap en de open ruimtes.

"Oude hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

De sloop van landschapontsierende bebouwing en de uit te voeren landschapsmaatregelen zijn gericht op de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Voor een nadere beschrijving op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar paragraaf 3.2. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De "Stedelijke laag"

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het deelgebied Brugstraat naast 25 ligt gedeeltelijk in het gebiedstype "Woonwijken 1955 - nu" In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.

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

"Woonwijken 1955 - nu"

Deze woonwijken zijn uitbreidingswijken op basis van een gezamenlijk plan en grotere bouwstromen. Functies zoals wonen, werken, voorzieningencentra zijn uiteengelegd en wijken kennen eenheidsbuurten. Hier en daar zijn, voornamelijk aan de randen, gebieden die hiervan afwijken. In deze wijken bevinden zich duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte. Daarbij is vooral aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk. Soms zijn herkenbare relicten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen of beplantingsstructuren) opgenomen. De bouwperiode is te zien aan de stedenbouwkundige structuur en architectuur. Er ligt een rangorde in kwaliteit(sbeleid) en stigmatisering op de loer, de kwaliteit van de woningen voldoet vaak niet aan de kwaliteitseisen en er is een gebrek aan onderhoud van de openbare ruimte. Herstructurering is hier een belangrijke opgave.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

De ontwikkeling sluit functioneel en stedenbouwkundig aan bij de omgeving. Bij het situeren van de woning is rekening gehouden met de openheid van het gebied. Het voornemen voorziet in een binnenstedelijke

herontwikkeling, waarbij de ruimtelijke kwaliteit in en rondom het plangebied toeneemt. Het voornemen is al met al dan ook passend binnen de stedelijke laag.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken van toepassing.

4.3.1 Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk

4.3.1.1 Algemeen

De 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk' (vastgesteld d.d. 12 februari 2014) bevat een brede visie op de toekomst en vormt het kader van alle ruimtelijke ontwikkelingen. De visie is opgebouwd in 3 lagen, namelijk identiteit, context en kernvisie:

- **Identiteit:** gericht op versterken en kwaliteit van een gebied: deze geeft deze geeft niet aan welke ontwikkelingen waar mogelijk zijn maar meer binnen welke identiteit een bepaalde ontwikkeling moet worden uitgewerkt/vormgegeven.
- **Context:** gericht op de functionele opgave: Dit vanuit het huidige programma; wonen, werken natuur en verkeer.
- **Kernvisie:** In de kernvisie zijn de prioriteiten vanuit de workshops gedestilleerd en wordt aangegeven op welke ontwikkeling/wisselwerking de focus ligt.

4.3.1.2 Identiteit, Context en Kernvisie

4.3.1.2.1 Identiteit: 'Sterke Kernen'

De gemeente Hellendoorn is ingedeeld in zes identiteitsgebieden. Deelgebied Brugstraat naast nummer 25 bevindt zich in het identiteitsgebied 'Sterke kernen'. De leefbaarheid van de dorpen (Nijverdal en Hellendoorn), de kernen (Daarle, Daarlerveen, Hulsen en Haarle) en de buurtschappen (Egede, Elen en Raahn, Marle en Hancate) is goed. De lichte daling van het aantal inwoners, ontgroening en vergrijzing zullen ook in de gemeente Hellendoorn hun impact hebben op wonen, zorg, werkgelegenheid en economie. Ondanks deze demografische veranderingen spant de gemeente Hellendoorn zich in om in alle dorpen, kleine kernen en buurtschappen een duurzaam samengestelde samenleving in stand te houden, met een voorzieningenniveau dat daarbij hoort. Passende woon-, leef- en zorgmogelijkheden voor alle leeftijdscategorieën vormen daarbij het uitgangspunt. Dat betekent dat de gemeente Hellendoorn kiest voor vraaggerichte nieuwbouw voor speciale doelgroepen met de nadruk op combinaties van wonen, welzijn en zorg. Creatieve initiatieven van alle mogelijke marktpartijen en particulieren op dit gebied worden nadrukkelijk gefaciliteerd. Bij voorkeur wordt gekozen voor inbreiding in plaats van uitbreiding.

4.3.1.2.2 Identiteit: 'Beleef de Regge'

Deelgebied Reefhuisweg 1 ligt in het identiteitsgebied 'Beleef de Regge'. De rivier de Regge scheidt twee werelden: het gebied ten westen van de rivier waar de natuur domineert tegenover het gebied ten oosten van de rivier waar de agrarische functie domineert. Het gebied langs de Regge is een overgangsgebied, waar ontwikkelingen worden gestimuleerd als daarbij de identiteit van dit gebied 'de Regge' wordt geïntegreerd. De rivier vormt de identiteitsdrager van dit gebied. De Regge is in de loop der jaren voor een groot deel genormaliseerd (rechtgetrokken) en gekanaliseerd (rechthoekig profiel). Hierdoor heeft het Reggedal een groot deel van zijn natuurlijke veerkracht verloren. Samen met het waterschap, landschap Overijssel en de

provincie werkt de gemeente aan projecten waarin voor delen van het Reggedal op basis van een blauw-groene (water en natuurontwikkeling) inrichtingsvisie het oude meanderen wordt teruggebracht. Ook bij nieuwe ontwikkelingen kan deze meandering nog meer worden versterkt of beleefbaar worden gemaakt.

Menselijke activiteiten vonden lang geleden al langs de rivier de Regge plaats. De Schuilenburg (uit 1339) was een machtige havezate direct aan de Regge bij de verbindingsweg van Zwolle naar Almelo (de Twentsche Weg). Dit terrein is hersteld en heeft nu een recreatieve bestemming. En uiteraard is de textielindustrie op de kruising van de Regge en de Rijksweg 35 ontstaan. De aanwezigheid van de textielindustrie in Nijverdal heeft een belangrijke stempel gedrukt op het dorp en de omgeving ervan. (Spoor)wegen zijn mede vanwege de textielindustrie aangelegd. Op het Ten Cate-terrein in Nijverdal staan nog gebouwen waarvan een aantal als cultuurhistorisch erfgoed zijn aangewezen. Het project 'Nijverdal aan de Regge', waarbij het Ten Cate-terrein aan de PC Stamstraat wordt herontwikkeld, heeft als uitgangspunt de Regge weer beleefbaar te maken vanuit het dorp. Dit project moet nog worden uitgewerkt en vormt de laatste, nog ontbrekende, schakel van de Reggeherstelprojecten.

Ontwikkelingen worden in dit gebied, waar van oorsprong al tal van activiteiten plaatsvonden, gestimuleerd. Beleefbaarheid van de Regge kan op verschillende manieren tot stand komen (denk aan avontuurlijke waterrecreatie, avontuurlijke verblijven langs de Regge). Daarbij zal naast de beleefbaarheid van de Regge, ook oog moeten zijn voor het cultuurhistorisch erfgoed. Het cultuurhistorisch erfgoed kan worden benut voor versterking van het imago en de identiteit.

4.3.1.2.3 Identiteit: 'Rond Boeren'

Deelgebied Hammerweg 16B bevindt zich in het nabij het identiteitsgebied 'Rond Boeren'. Het agrarisch gebruik geeft identiteit aan dit gebied. Niet zozeer een identiteit die juist voor deze gemeente bijzonder is, maar wel maatschappelijk gezien van belang. De kleine kernen zijn sterk verweven met het buitengebied. De gebruikers, voornamelijk agrariërs, zijn bepalend (geweest) voor de verschijningsvorm van het landschap. Bij de ontwikkeling van cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Mensen zijn echter het landschap in de loop der tijd wel gaan waarderen om zijn ruimtelijke kwaliteiten. Door toenemende schaalvergroting en de verstedelijking zijn mensen steeds verder van de voedselproductie, het agrarisch bedrijf, af komen te staan. Voor veel mensen vormt alleen nog de bebouwing de uiting van het bestaan van de agrarische sector. Om de afstand tot deze bedrijfstak te verkleinen, liggen er kansen om bewoners of bezoekers kennis te laten maken met het agrarisch bedrijf.

4.3.1.2.4 Context

Wonen

Woningbouw vindt plaats binnen de in ontwikkeling zijnde gebieden en op inbreidingslocaties (bijvoorbeeld door transformatie). In de komende jaren zal, afhankelijk van de (woning)marktontwikkeling de contouren van woongebied-in ontwikkeling doorontwikkeld worden of dat er tot een afronding wordt overgegaan. Naast deze gebieden, zijn er enkele zoekgebieden aangewezen. Deze zoekgebieden komen pas in beeld indien:

- er geen inbreidingslocaties in een betreffende kern beschikbaar zijn/in aanmerking komen en/of
- het inbreiding voor uitbreiding principe in de bredere context geen oplossing kan bieden danwel geen maatwerkoplossing kan leveren, Buiten deze zoekgebieden om zijn er geen andere nieuwe uitleggebieden. Op het vlak van wonen, heeft de gemeente een aparte beleidsnota.

Buitengebied

Het buitengebied is het gebied buiten de dorpen en kernen. In het buitengebied vindt agrarische bedrijvigheid plaats, er wordt gerecreëerd en gewoond en het bevat belangrijke ecologische waarden. In het buitengebied liggen enkele buurtschappen, met een hechte sociale structuur. Vanwege de verwevenheid met het landschap maken deze buurtschappen onderdeel uit van het buitengebied.

Het beleid met betrekking tot de hoofdfunctie van het buitengebied, de agrarische bedrijvigheid is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied. Daarbij kan gedacht worden aan de ontwikkelingsruimte (afhankelijk van de zogenoemde reconstructiezonering), het VAB-beleid, beleid voor niet agrarische bedrijvigheid in het buitengebied, rood voor rood en de kwaliteitsimpuls groene omgeving.

4.3.1.2.5 Kernvisie

Binnen de kernvisie liggen tien concrete opgaven, waarvan zes ruimtelijke en vier procesmatige. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van een concrete opgave.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk'

Het voornemen bestaat om een vrijstaande woning aan de Brugstraat naast nummer 25 in de kern Daarlerveen in het kader van de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling te realiseren. Ten compensatie wordt circa 1.080 m^2 aan landschapontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Voorliggende ontwikkeling zal niet direct bijdragen aan het ontwikkelen van de landbouw, maar zal bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Hellendoorn en behoud van de leefbaarheid in het buitengebied. De beoogde compensatiewoning wordt gebouwd voor lokale behoefte en vormen daarmee geen belemmering voor de woningbouwprogrammering.

Hiermee is de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling als passend aan te merken en is de ontwikkeling niet in strijd met de beleidsdoelen zoals opgenomen in de omgevingsvisie. Overigens worden als gevolg van het plan omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragrafen 5.5 en 5.6.

4.3.2 Beleid 'Nieuw Buitengebied'

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Hellendoorn heeft op 2 juni 2020 het beleid 'Nieuw Buitengebied' vastgesteld. Het doel van het beleid is richting aan toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied te geven, maar ook een doorkijk te bieden naar een werkwijze die past in de geest van de Omgevingswet.

4.3.2.2 Stappenplan

De basis van het beleid is het stappenplan, waarmee initiatiefnemers op weg worden geholpen bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen. In afbeelding 4.6 is het stappenplan kort weergegeven.

1. Gebiedskenmerken
Gebiedskenmerken voor de locatie zijn de ondergrond en het landschap.
Op basis van de gebiedskenmerken wordt nagedacht over wat mogelijk is op deze plek. In welk gebied vinden ontwikkelingen plaats en wat zijn de kenmerken van deze plek?
Veel van de bestaande waardevolle kenmerken van het gebied zijn te linken aan de ondergrond. Kunnen deze waardevolle kenmerken versterkt worden of teruggebracht worden?

2. Identiteit
In 2014 is door de raad van Hellendoorn de omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk' vastgesteld. In deze visie wijden we een hoofdstuk aan de identiteit van Hellendoorn. Deze input gebruiken we in het stappenplan om aansluiting te vinden in het gebied met een passende ontwikkeling.

3. Gebiedsopgaven
In Nederland zijn een paar belangrijke gebiedsopgaven van toepassing in het landelijk gebied. Dat is ook de aanleiding om deze stap toe te voegen aan het geheel. Door gebiedsopgave en andere ontwikkelingen te koppelen kan kwaliteit en noodzaak met elkaar verbonden worden. Hierdoor wordt een bedrage geleverd aan belangrijke maatschappelijke opgave.

4. Verbinden
Communicatie is een belangrijk middel om te zorgen dat ontwikkelingen verbonden worden. Verbonden worden met andere ontwikkelingen, maar ook met de omgeving, de buren of andere ondernemers. Een binding hebben met een ontwikkeling zorgt voor meer draagvlak en beleving.

5. Wensen
Wanneer een plan gemaakt wordt, zijn er verschillende wensen en ideeën van betrokken partijen. Deze wensen moeten samen een plan gaan vormen. In deze stap is het de bedoeling om te laten zien dat de verschillende wensen samen een integraal en passend plan vormen voor de locatie.

6. Balans
De ideeën zijn integraal opgesteld, ontwikkelingen zijn vertaald in schetsen en referentie beelden en een plan opgesteld over de afstemming met de omgeving. Nu kan een conceptplan ingediend worden als vooroverleg bij de gemeente. De gemeente heeft de taak om een afweging te maken of met deze ontwikkeling een extra (ruimtelijk) kwaliteitsimpuls geleverd wordt, het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, een bijdrage geleverd wordt aan de verschillende gebiedsopgave en of er draagkracht vanuit de buurt aanwezig is.

Afbeelding 4.6 Stappenplan beleid Nieuw Buitengebied (Bron: Gemeente Hellendoorn)

4.3.2.3 Rood voor rood regeling

Onderdeel van het beleid is de rood voor rood regeling, waarbij in ruil voor de sloop van landschapontsierende bedrijfsgebouwen en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit de mogelijkheid wordt geboden voor het realiseren van één of meerdere woningen.

Voor een compensatiewoning dient minimaal 1.000 m^2 aan voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt te worden. Voor elke extra woning dient 1.500 m^2 per woning gesloopt te worden. Een sloopoppervlakte groter dan 300 m^2 komt in aanmerking voor deelname aan de regeling. De te slopen gebouwen dienen minimaal vijf jaar bedrijfsmatig in gebruik te zijn geweest. Uitgangspunt voor de slooplocatie is de sloop van het gehele complex met voormalige bedrijfsbebouwing, dus inclusief sleufsilo's, mestkelders en overtollige erfverharding.

Het heeft de voorkeur dat de kavel(s) op (één van) de slooplocatie(s) worden gerealiseerd. Onder voorwaarde dat wordt voldaan aan het stappenplan, kan er worden gebouwd aan de rand van één van de kernen of buurtschappen, op een bestaand woonerf of als onderdeel van een bebouwingscluster.

De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van de bebouwing, maar ook door de verplichting de sloop- en bouwlocatie(s) landschappelijke te passen.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het beleid 'Nieuw Buitengebied'

Stappenplan

Stap 1: Zoals uit hoofdstuk 3 blijkt worden de deelgebieden landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken.

Stap 2: In paragraaf 4.3.1 is nader op de omgevingsvisie en bijbehorende identiteiten ingegaan en is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk' is.

Stap 3: De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Dit heeft een positieve impact op het landschap. Hiervoor in de plaats wordt een compensatiewoning in de kern Daarlerveen gerealiseerd. De nieuwe erven worden landschappelijk ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de geldende gebiedskenmerken ter plaatse. Door de sloop van de bebouwing neemt het verharde oppervlakte in het buitengebied af, wat een positief effect heeft op de waterhuishouding. Al met al is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Hellendoorn.

Stap 4: Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden in de principeverzoekfase geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Voorliggend plan is daarbij aan de direct omwonenden voorgelegd. Uit deze gesprekken zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Na het positieve principebesluit heeft initiatiefnemer het plan nogmaals aan de direct omwonenden voorgelegd. Dit heeft wederom niet in negatieve reacties geresulteerd.

Stap 5: De bovenstaande vier stappen hebben geresulteerd in voorliggend plan.

Stap 6: Zoals uit voorliggend bestemmingsplan blijkt, draagt voorliggend initiatief bij aan een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied door onder meer de sloop van een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing en de landschappelijke inpassing van de deelgebieden. Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en draagt bij aan de geldende gebiedsopgaven.

Rood voor rood regeling

In voorliggend geval wordt circa 1.080 m^2 aan landschapontsierende bebouwing in het buitengebied van Hellendoorn gesloopt. Dit is voldoende om één compensatiewoning te kunnen realiseren. De locatie van de compensatiewoning aan de rand van Daarlerveen voldoet aan de voorwaarden die daaraan gesteld worden. Er is een erfinrichtingsplan gemaakt voor de landschappelijke inpassing. Er wordt dan ook voldaan aan de voorwaarden ten aanzien van de rood voor rood regeling.

4.3.3 Welstandnota 2012

Het beleid voor nieuwe ontwikkelingen in Daarlerveen richt zich volgens de Welstandsnota 2012 van de gemeente Hellendoorn op behoud van kenmerkende eigenschappen. Voor wat betreft de bouw van de woning geldt dat aansluiting moet worden gezocht bij de gebiedseigen kenmerken.

Het ontwerp van de woningen zal worden voorgelegd aan de stadsbouwmeester van "het Oversticht", die de plannen voor de gemeente toetst aan de gemeentelijke welstandsnota.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een nieuw geluidgevoelig object, namelijk de compensatiewoning aan de Brugstraat naast nummer 25. De bestaande bedrijfswoningen betreffen bestaande woningen en kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten. In artikel 76 van de Wgh is namelijk bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt tevens het herbestemmen van de bestaande (bedrijfs)woningen naar een reguliere woningen.

5.1.2.1 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruim 300 meter van de compensatiewoning ligt. Ter plaatse geldt een geluidproductieplafond (gpp) van 52 dB. Bij een dergelijk gpp geldt een wettelijke geluidszone van een spoorweg van 100 meter. Het deelgebied ligt daar ruim buiten.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen industriële inrichtingen of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op individuele milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is noodzakelijk als het nieuwe geluidsgevoelige object binnen de wettelijke geluidszone van wegen is gelegen.

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel. Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Plangebied

Voor deelgebied Brugstraat naast 25 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, aangezien de compensatiewoning binnen de wettelijke geluidszone van de Brugstraat ligt. Het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusie ingegaan.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Brugstraat bedraagt hoogstens 45 dB. Hiermee wordt aan de voorkeurswaarde uit de Wgh en ambitiewaarde uit het gemeentelijke geluidbeleid voldaan. Gelet op het vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet geluidhinder.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

In voorliggend geval is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie Brugstraat naast 25 en de locatie Reefhuisweg 1. De rapporten zijn respectievelijk als bijlage 3 en bijlage 4 bijgevoegd. In de volgende paragraaf wordt op de resultaten en conclusies ingegaan.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Brugstraat naast 25

Zintuiglijk zijn lokaal zwakke bijmengingen met puin waargenomen (boring 1 t/m 5 en 12). In de onderzochte waterbodem zijn geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. In de (water)bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch is in de puinhoudende bodem 0,7 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond.

In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink en PAK aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen, en een licht verhoogd gehalte aan benzeen aangetoond. Zware metalen wordt in agrarische gebieden vaker in verhoogde gehalten in het grondwater aangetoond. Het verschijnsel doet zich voornamelijk voor in vermeste gebieden en arme zandgronden met weinig vastleggend vermogen. In de vaste bodem zijn geen verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten aan zware metalen in het grondwater betreffen naar verwachting van nature verhoogde achtergrondwaarden, derhalve bestaat er geen noodzaak tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen herontwikkeling.

5.2.2.2 Reefhuisweg 1

In de vaste bodem zijn lokaal zwakke bijmengingen met puin waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbest waargenomen. In de actuele contactzone en onder de drupzones is analytisch geen tot maximaal 0,1 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. In de fractie <0,5 mm van RE-09 zijn enkele vrije vezels aangetroffen. Het maximaal aangetoonde gehalte aan asbest in RE-09 blijft ruim beneden de ½ interventiewaarde (50 mg/kg d.s.).

In de vaste bodem zijn, na uitsplitsing, maximaal licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Het betreft naar verwachting van nature verhoogde achtergrondwaarden. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de beëindiging van de huidige activiteiten, bestemmingswijziging en herontwikkeling.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het (gedeeltelijk) stoppen van de agrarische bedrijven heeft bovendien een positief effect op de luchtkwaliteit.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Daarnaast wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

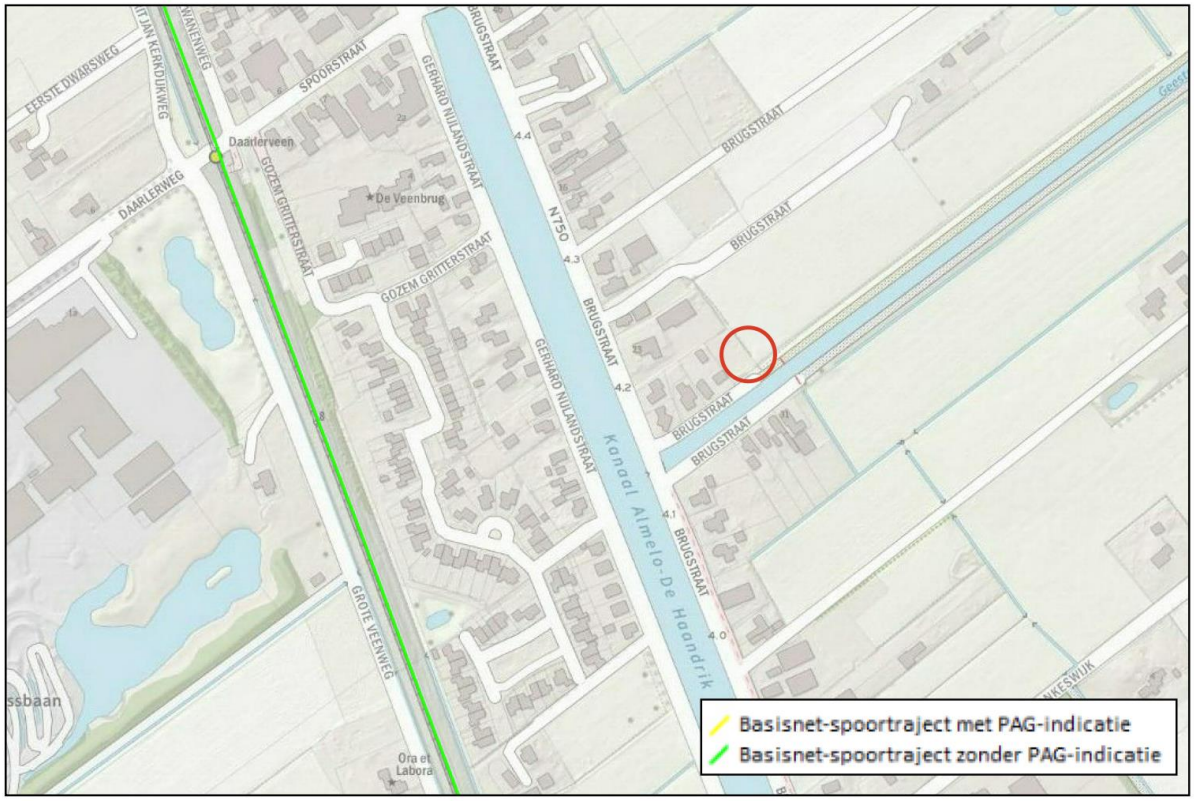
Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in het plangebied

5.4.2.1 Algemeen

Aan de hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Opgemerkt wordt dat uitsluitend de locatie Brugstraat naast 25 is meegenomen in de inventarisatie. Op deze locatie is namelijk sprake van het toevoegen van een (beperkt) kwetsbaar object. Bij de overige deelgebieden worden planologische mogelijkheden wegbestemd. Dit brengt geen toename van de personendichtheid met zich mee.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: ArcGIS)

In afbeelding 5.1 zijn de meest nabijgelegen risicovolle functies weergegeven. De compensatiewoning ligt op ruim 300 meter van de spoorlijn Zwolle – Emmen, wat een basisnet-spoortraject is zonder PAG indicatie. Ter plaatse geldt een plaatsgebonden risicocontour van 13 meter en geen groepsrisicocontour. De te realiseren woning bevindt zich ruim dan ook op ruim voldoende afstand van de spoorlijn.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

Eén en ander brengt met zich mee dat het plan in overeenstemming is met de wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

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

In dit geval zijn in de directe omgeving van het plangebied met name woonfuncties en agrarische cultuurgrond aanwezig. Dit betekent dat uitgegaan kan worden van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m

2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

Ten aanzien de deelgebieden Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16B geldt dat hier de planologische mogelijkheden voor het exploiteren van een (intensieve) veehouderij worden wegbestemd. Een dergelijke ontwikkeling heeft een positieve impact op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. De functie ‘wonen’ is reeds planologisch toegestaan op deze locatie. Er is dan ook geen sprake van een toevoeging van een nieuwe milieugevoelige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt echter kort ingegaan op het aspect ‘interne werking’.

In de nabijheid van het deelgebied Brugstraat naast 25 bevinden zich verscheidene agrarische bedrijfspercelen. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

In de onderstaande tabellen zijn deze bedrijven weergegeven, waarbij tevens de functie, milieucategorie, richtafstand (m.u.v. geur) en daadwerkelijke afstand tot het plangebied zijn weergegeven. De daadwerkelijke afstand is gemeten van de grens van het bouwvlak van de belastende functie tot de grens van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde gevoelige functie.

Functie	**Milieucategorie**	**Richtafstand**	**Daadwerkelijke afstand**
Transportbedrijf < 1.000 m^2 (Brugstraat 40)	3.1	50 m (geluid)	220 m

Intensieve veehouderij (Nonkeswijk 6-6a)	4.1	50 m (geluid)	450 m
Paardenhouderij (Nonkeswijk 7)	3.2	30 m (geluid)	690 m

Zoals uit voorgaande tabel blijkt, wordt de richtafstand in alle gevallen gehaald. Ter plaatse van de te realiseren compensatiewoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal veehouderijen. Zie hiervoor de in paragraaf 5.5.3.3 genomen tabellen. Met dit plan wordt een nieuwe geurgevoelig object toegestaan, namelijk de compensatiewoning. In dit geval bevindt de dichtstbijzijnde veehouderij zich op circa 450 meter afstand van de woonbestemming van de meest compensatiewoning. Gelet op deze ruime afstand en het feit dat er woningen op kortere afstand van de veehouderij liggen, wordt verwacht dat ter plaatse van de compensatiewoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning aan de Reefhuisweg 1 naar een reguliere woning, geldt op basis van art. 3 lid 2 van de Wgv een vaste afstand van 50 meter tussen veehouderijen (zowel intensief als grondgebonden) en de voormalige bedrijfswoning. Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van zowel de compensatiewoning als de bestaande bedrijfswoningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is er geen sprake van belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' en ligt op circa 1,4 kilometer afstand van het plangebied.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijvoorbeeld geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. In voorliggend geval is er sprake het wegbestemmen van de planologische mogelijkheden voor het exploiteren van (intensieve) veehouderijen. De daarbijbehorende stikstofuitstoot komt daarmee eveneens te vervallen. Ter compensatie hiervan wordt één compensatiewoning gerealiseerd. Een dergelijke ontwikkeling zorgt voor een aanzienlijke vermindering van stikstofuitstoot en daarmee stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Significante negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. De voorgenomen ontwikkeling is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het plangebied ligt op circa 230 meter van het meest nabijgelegen gebied dat is aangewezen als NNN. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kunnen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

In het voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

5.6.2.2 Onderzoeksresultaten

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, en tot een geschikt functioneel leefgebied voor beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten beschermd grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust-of voortplantingsplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de bebouwing gesloopt wordt en de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een (winter)rust- en voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier en/of amfibie beschadigd en vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen `doden' en het `beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde dieren af, maar dat leidt niet tot wettelijke consequenties.

5.6.3 Conclusie

Als gevolg van voorliggend initiatief zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten op beschermde natuurgebieden en beschermde soorten.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

5.7.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Deelgebied Hammerweg 16B bevindt zich op gronden die deels zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Op gronden met een dergelijke bestemming dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij bodemingrepen groter dan 2.500 m^2. De voorgenomen ontwikkeling aan de Hammerweg 16B gaat niet gepaard met dergelijke bodemingrepen ter plaatse van de

dubbelbestemming. De overige deelgebieden zijn niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Ter plaatse geldt dus geen archeologische verwachtingswaarde.

Gelet op het vorenstaande is archeologisch onderzoek dan ook niet benodigd. De bestaande archeologische dubbelbestemming aan de Hammerweg 16B wordt ook in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In en in de omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden die mogelijkerwijs zouden kunnen worden geschaad vanwege voorliggend plan. Daarom wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

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

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

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

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' en ligt op circa 1,4 kilometer afstand van het plangebied.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijvoorbeeld geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. In voorliggend geval is er sprake het wegbestemmen van de planologische mogelijkheden voor het exploiteren van (intensieve) veehouderijen. De daarbijbehorende stikstofuitstoot komt daarmee eveneens te vervallen. Ter compensatie hiervan wordt één compensatiewoning gerealiseerd. Een dergelijke ontwikkeling zorgt voor een aanzienlijke vermindering van stikstofuitstoot en daarmee stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Significante negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. De voorgenomen ontwikkeling is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de *"aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"* genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' geduid. Hier wordt het volgende over gezegd: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen."

In een uitspraak uit 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een (standaard) beoordelingskader voor de kwalificatie van stedelijke ontwikkelingsprojecten gegeven. De Afdeling stelt voorop dat het begrip "stedelijk ontwikkelingsproject" ruimte voor interpretatie laat. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Op basis van jurisprudentie is gebleken dat deze concrete omstandigheden van het geval kunnen worden beoordeeld aan de hand van verschillende aspecten. Concreet gaat het onder andere om aspecten zoals:

- de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen (functie)wijziging, en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het slopen van landschapsontsierende bebouwing en in ruil daarvoor het toevoegen van slechts één woning. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies.

De omvang en opzet van het plan past binnen de functionele en stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving. Er is slechts in zeer beperkte mate sprake van ruimtelijke gevolgen, zoals onder andere ook uit hoofdstuk 3, 4, 5 en 6 van deze plantoelichting blijkt. Geconcludeerd wordt dan ook dat in voorliggend geval geen sprake is ven een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

In dit geval is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld. Deze paragraaf kan worden beschouwd als de vormvrije m.e.r. beoordeling van deze ruimtelijke ontwikkeling.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw, dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

6.1.1 Beleidskader

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21eeeuw.

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt in het navolgende kort besproken.

Rijksbeleid

<u>NWP, Nationaal Waterplan 2016-2021</u>

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- **Integraal waterbeheer**. Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- **Afwenteling voorkomen**. Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de volgende tritsen:
  - **Vasthouden-bergen-afvoeren**. Op basis van deze trits wordt water zo lang mogelijk vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater, om wateroverlast en overstromingen te voorkomen en in droge periodes zo lang mogelijk te beschikken over gebiedseigen water. Zo nodig wordt water tijdelijk geborgen. Als vasthouden en bergen niet meer mogelijk zijn, wordt het water afgevoerd naar elders.
  - **Schoonhouden-scheiden-schoonmaken**. Bij deze trits gaat het er in de eerste plaats om het water zo schoon mogelijk te houden. In de tweede plaats blijven schoon en vuil water zo veel mogelijk gescheiden. Als laatste, wanneer schoon houden en scheiden niet meer mogelijk zijn, kan het schoonmaken van verontreinigd water aan de orde zijn.
- **Ruimte en water verbinden**. Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied.
- **Adaptieve aanpak.** De waterpartners anticiperen met een adaptieve aanpak op toekomstige ontwikkelingen: gefaseerde besluitvorming, flexibele strategieën en een integrale benadering. Daarmee minimaliseren zij de kans op over- of onderinvesteren.

Provinciaal beleid

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

Beleid waterschap Vechtstromen en waterschap Drents Overijsselse Delta

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

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren.

In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

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

Gemeentelijk beleid

Op 15 december 2020 is de beleidsnota “Samen leven met water 2021-2025 gemeente Hellendoorn vastgesteld. Het waterbeheer in Hellendoorn is verdeeld over vier waterpartners: de gemeente Hellendoorn, het waterschap Vechtstromen en waterschap Drents Overijsselse Delta en de provincie Overijssel. Bij het operationele waterbeheer worden ook particulieren en ondernemers betrokken.

De activiteiten van de vier waterpartners kennen een grote onderlinge afhankelijkheid. Een goede samenwerking is dus essentieel. De gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, grondwater en hemelwater hebben zowel betrekking op de (afval)waterketen als op het watersysteem.

In de samenwerking met waterbeheerders en omliggende gemeenten speelt Twents Waternet een belangrijke rol. Twents Waternet is een netwerkorganisatie waarin (beleids)medewerkers van de Twentse gemeenten en waterschap Vechtstromen kennis en ervaring delen op het gebied van riolering, waterbeheer en klimaatadaptatie. Het Twents Waternet heeft een aantal bouwstenen opgesteld voor regelgeving op watergebied. De bouwstenen bieden mogelijkheden om onderwerpen op verschillende wijze te regelen. De bouwstenen gaan over:

- aansluiten op de riolering met regels over de aansluitingen op de riolering;
- lozen van afvalwater met regels over de lozingsroute, zuiveringsvoorzieningen en bij dit laatste regels voor aan te leveren gegevens en bescheiden;
- bedrijfsafvalwater in het buitengebied met regels om zorg te dragen dat alleen huishoudelijk wordt geloosd en aanvullende regels in geval van lozing van bedrijfsafvalwater;
- vloerpeilen en maximaal percentage verharding met regels om zorg te dragen dat zo weinig mogelijk hemelwater via het riool wordt afgevoerd;
- waterberging inclusief afkoopregeling met regels om hemelwater langer op het eigen terrein kunnen vasthouden en indien nodig vertraagd afvoeren. Ook bevat deze regels voor particulieren over het aanleggen van een waterberging met voorwaarden. Via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de waterbergingseis;
- afkoppelen en infiltreren in aangewezen afkoppelgebieden om daarmee het hemelwater vast te houden in de gebieden;
- bodemenergiesystemen in intrekgebieden dienen zorg te dragen dat de drinkwaterwinning wordt veiliggesteld.

Afvalwaterzorgplicht

De gemeentelijke zorgplicht voor inzameling van stedelijk afvalwater beperkt zich overwegend tot huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat qua samenstelling daarmee overeen komt. Dit houdt in dat bedrijfsafvalwater, waarbij geen sprake is van bovengenoemde herkomst, in beginsel niet door de gemeente ingezameld en getransporteerd behoeft te worden. In de praktijk zal de gemeente overigens het bedrijfsafvalwater dat al is aangesloten op een openbaar vuilwaterriool blijven inzamelen en transporteren,

mist de samenstelling van dit afvalwater voldoet aan wettelijke eisen en de goede werking van het rioolstelsel en rioolwaterzuivering niet belemmert.

Hemelwaterzorgplicht

De gemeente Hellendoorn streeft naar een zo duurzaam mogelijke en doelmatige inzameling en afvoer van hemelwater waarbij hemelwater op een zo natuurlijk mogelijke manier wordt verwerkt. Gestreefd wordt dit te doen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Bij infrastructuurprojecten in bestaand stedelijk gebied en bij nieuwe in- en uitbreidingen van woongebied is in de afgelopen 20 jaar veel aandacht gegeven aan het scheiden van hemel- en afvalwater. De gemeente tracht, conform de opzet van de wetgeving, het initiatief voor de verwerking van hemelwater dat afkomstig is van particuliere terreinen zoveel mogelijk bij de burgers neer te leggen binnen de grenzen van redelijkheid en doelmatigheid.

Grondwaterzorgplicht

De gemeente draagt zorg voor het in het openbaar gebied treffen van maatregelen teneinde structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit voor zover het treffen van die maatregelen doelmatig is en niet tot de zorg van de particulier, het waterschap of de provincie behoren.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

Watertoets

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

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie en de wijzigingen die optreden en hoe hiermee wordt omgegaan. De toetsing van de waterparagraaf ligt bij het Waterschap. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

Bij het opstellen van de waterparagraaf zijn ruimtelijk relevante criteria te onderscheiden in:

- Veiligheid, waarborgen veiligheidsniveau;
- Wateroverlast, voorkomen en/of reduceren van wateroverlast. Vergroten veerkracht watersysteem;
- Verwerking hemelwater, vasthouden, bergen, afvoeren en schoon houden;
- Riolering, voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Afvalwater afvoeren naar de rioolwaterzuivering;
- Watervoorziening, afstemmen op de toegekende functie;
- Volksgezondheid, minimaliseren risico op water gerelateerde ziekten en plagen;
- Bodemdaling (veengebieden),tegengaan bodemdaling en reductie functiegeschiktheid;
- Grondwateroverlast, voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast;
- Oppervlaktewaterkwaliteit, behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur en afstemming KRW;

- Grondwaterkwaliteit, behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur;
- Verdroging, bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;
- Natte natuur, ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.

De huidige situatie wordt daarbij vergeleken met de nieuwe situatie aan de hand van de volgende punten:

- Verdeling verhard oppervlak;
- Bodemopbouw: mate van doorlatendheid/infiltratie gebied;
- Grondwatersituatie: kwel/infiltratiegebied. Bepalen specifieke gebiedsafvoer (l/sec/ ha) door het waterschap;
- Oppervlaktewatersituatie;
- Inzameling en afvoer van afvalwater;
- Inzameling en afvoer van hemelwater
- Beheersing grondwaterstanden in relatie tot de functie van het gebied;
- Uitgangspunten stedelijk water vastleggen. In de concept-waterparagraaf worden principiële keuzes gemaakt voor de duurzame omgang met water, ophoging terrein versus ontwatering, type rioolsysteem, omvang van aan te leggen oppervlaktewater, etc.

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. Het watertoetsresultaat is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.2.3.1 Huidige en nieuwe situatie

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 wordt in totaal circa 1.080 m^2 aan landschapontsierende bebouwing aan de Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16B gesloopt. Ter compensatie hiervan wordt een woning aan de Brugstraat naast 25 in Daarlerveen gerealiseerd. Per saldo is er sprake van een aanzienlijke vermindering van het bebouwde oppervlak, wat een positief effect op de waterhuishouding heeft.

6.2.3.2 Afvalwater

Het afvalwater van de beoogde compensatiewoning wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Deze RWZI biedt voldoende capaciteit in relatie tot de te realiseren woning in het plangebied.

6.2.3.3 Hemelwater

Schoon hemelwater ter plaatse van de verharde oppervlakten wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd in de bodem conform het gemeentelijk beleid. Hier wordt in voldoende mate rekening mee gehouden.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*
  Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 9)*
  Dit artikel is opgenomen teneinde bestaande maatvoeringen en afstanden als planologisch toegestaan te beschouwen. Dit vanwege het feit dat er in dit geval sprake is van bestaande (te verbouwen) bebouwing in het plangebied.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*
  Dit artikel is opgenomen teneinde verboden gebruik te reguleren. Verder wordt er geregeld onder welke voorwaarden er beroeps- en bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden in en aan huis.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*
  In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de bestemmingsgrenzen van de bestemmingen te verschuiven.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk (Artikel 13)*
  In dit artikel zijn regels ten aanzien van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken en werkzaamheden opgenomen.
- *Overige regels (Artikel 13)*
  In dit artikel zijn afstemmingsregels ten aanzien van parkeren, laden en lossen en hemelwaterafhandeling opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de Hammerweg 16B. De gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid met dien verstande dat alleen akkerbouw is toegestaan. Daarnaast zijn ondergeschikte niet agrarisch nevenactiviteiten toegestaan. De gronden zijn daarnaast onder meer bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers en voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan. Uitsluitend de bestaande oppervlakte (met uitzondering van de sloopopgave) aan bedrijfsgebouwen is toegestaan. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de uitvoer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Agrarisch met waarden (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de Reefhuisweg 1 op de gronden die niet tot het woonerf behoren. De gronden zijn onder meer bestemd voor agrarische bedrijvigheid, de instandhouding en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers en voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie.

Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

Wonen (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het woonerf aan de Reefhuisweg 1. Dit is conform de systematiek van het daar nu geldende bestemmingsplannen "Buitengebied 2009" en "Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012". Het grootste deel van de juridische regeling is gebaseerd op de regeling zoals opgenomen in deze bestemmingsplannen.

Gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor wonen, beroep aan huis en tuinen en erven. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid.. Woningen mogen een maximum inhoud van 750 m^3 en maximaal 100 m^2 aan bijgebouwen hebben, tenzij de bestaande inhoud en oppervlakte meer bedraagt. In dat geval zijn de bestaande inhoud en oppervlakte toegestaan.

Ten aanzien van de situering van bijgebouwen is bepaald dat deze ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woningen mogen worden gebouwd. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de uitvoer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Wonen – 1 (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de compensatiewoning aan de Brugstraat naast nummer 25. Qua juridische regeling is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestemming 'Wonen – 1' uit bestemmingsplan 'Daarlerveen 2017'.

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen en de daarbij behorende terreinen en voorzieningen. Er is maximaal één vrijstaande woning toegestaan. Hoofdgebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd en de afstand tussen voor- en achtergevel bedraagt maximaal 18 meter. Voor hoofdgebouwen bedraagt de maximum goothoogte 3,50 m, de maximum bouwhoogte 9 m en de minimum en maximum dakhelling respectievelijk 35° en 60°.

De gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m², met dien verstande dat:

1. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die liggen binnen het bouwvlak en onder d genoemde afstand tussen voor- en achtergevel en tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet worden meegerekend bij deze oppervlakte;
2. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte met gebouwen en overkappingen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de uitvoer en instandhouding van de landschappelijke inpassen en de uitvoer van de sloopopgave.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 7)

Deze dubbelbestemming is uit het geldende bestemmingsplan overgenomen en ligt op een deel van deelgebied Almeloseweg 15.

De voor "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van het vooroverleg wordt het voorliggend plan naar de provincie toegezonden. Eventuele opmerkingen van de provincie worden in het voorliggend plan verwerkt.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Er is een watertoets doorlopen waaruit de normale procedure naar voren komt. Het bestemmingsplan wordt naar het waterschap gestuurd in het kader van vooroverleg.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Initiatiefnemer heeft het plan reeds besproken met de direct belanghebbenden. Er zijn geen ruimtelijk relevante bezwaren geuit.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf zaterdag 2 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzennota is als bijlage 7 bijgevoegd.

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan. Wel is er ambtshalve één wijziging doorgevoerd. In het bestemmmingsplan "Buitengebied 2009" en het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Brugstraat naast 25, Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16b" is voor de locatie Hammerweg 16b opgenomen dat er twee bedrijfswoningen aanwezig zijn. Op 14 maart 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van twee woningen op het perceel, thans bekend Hammerweg 16a en 16c. In totaal zijn er dus drie bedrijfswoningen aanwezig op het perceel. Op de verbeelding is nu aangeduid dat er drie bedrijfswoningen op het perceel zijn toegestaan. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplannen

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3 Bodemonderzoek Brugstraat naast 25

Bijlage 4 Bodemonderzoek Reefhuisweg 1

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Zienswijzennota