



GEMEENTE HELLEDOORN

Bestemmingsplan

Buitengebied 2009, Esweg 19b te Daarle


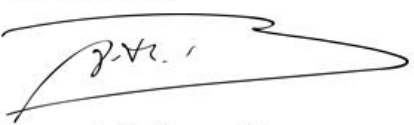
Juli 2013

Vastgesteld



Bestemmingsplan

“Buitengebied 2009, Esweg 19b te Daarle”

Vastgesteld door de raad van de gemeente Hellendoorn bij
besluit van 1 juli 2014 met nummer 14INT01158
de griffier, de voorzitter,

mevr. drs. K. Zomer

mevr. A.H. Raven BA

Plannaam: Buitengebied 2009, Esweg 19b te Daarle
IMRO-nummer: NL.IMRO.0163.BPBUESWEG19B-VG01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	GELUID	24
4.2	BODEMKWALITEIT	25
4.3	LUCHTKWALITEIT	25
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	26
4.5	MILIEUZONERING	27
4.6	GEUR	29
4.7	FLORA & FAUNA	29
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
HOOFDSTUK 5	WATERASPECT	33
5.1	VIGEREND BELEID	33
5.2	WATERPARAGRAAF	34
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	36
6.1	INLEIDING	36
6.2	OPZET VAN DE REGELS	36
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	37
6.4	HANDHAVING	38
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK & VOOROVERLEG	40
8.1	VOOROVERLEG	40
8.2	INSPRAAK	40
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		41
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	42
BIJLAGE 2	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	43
BIJLAGE 3	STANDAARD WATERPARAGRAAF	44

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het voormalig agrarisch erf aan de Esweg 19b te Daarle bevinden zich twee landschapsontsierende, voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen verkeren in een matige tot slechte staat en hebben geen (agrarische) vervolgfunctie. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren.

Initiatiefnemer is voornemens de landschapsontsierende bedrijfsgebouwen te slopen in het kader van 'Rood voor Rood'. Door deelname aan de Rood voor Rood-regeling kan er, mits 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, een woningkavel worden verkregen. Op het erf aan de Esweg 19b wordt 690 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Om te voldoen aan de eisen van de Rood voor Rood-regeling (minimaal 850 m²) wordt op een tweede slooplocatie, op het perceel Hancateweg Oost ongenummerd in Egede, in totaal 238 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hierdoor wordt er voldaan aan de vereiste sloopoppervlak en kan deel worden genomen aan de Rood voor Rood-regeling.

De compensatiewoning wordt gerealiseerd op het erf aan de Esweg 19b te Daarle. Zowel op de compensatiekavel als op de slooplocatie (Hancateweg Oost ong.) worden er landschappelijke inpassingen verricht ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hellendoorn heeft op 5 oktober 2010 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het voornemen.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hier in. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat twee locaties, te weten; compensatiekavel Esweg 19b te Daarle en slooplocatie Hancateweg Oost ong. te Egede. Beide locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. In afbeelding 1.1 is met de rode (compensatiekavel Esweg 19b) en blauwe (Hancateweg Oost ong.) ster de ligging van de locaties ten opzichte van elkaar weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van de locaties ten opzichte van elkaar in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn (Bron: Arcgis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, Esweg 19b te Daarle” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.BPBUESWEG19B-VG01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de (dubbel)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 Huidig planologische regiem

Beide locaties zijn gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (Bron: Gemeente Hellendoorn)

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden op beide locaties voorzien van de bestemming 'Agrarisch gebied met waarden' en de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – relief' en 'specifieke vorm van waarde – kleinschalig landschap'. Binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met waarden' mogen de gronden onder meer worden gebruikt voor agrarische bedrijvigheid (uitgezonderd tuinbouw) en instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden en voorzieningen ten behoeve van extensieve openlucht recreatie. Gezien het feit dat op beide locaties geen bouwvlak is opgenomen mogen er geen gebouwen worden opgericht, maar uitsluitend andere bouwwerken (niet zijnde bouwwerken voor mestopslag). De bestaande opstallen vallen, vanwege het ontbreken van een bouwvlak, onder het overgangsrecht.

Daarnaast geldt voor de compensatiekavel gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Deze dubbelbestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming bodemversturende activiteiten dieper dan 0,3 meter en met een oppervlakte groter dan 2.500 m² plaatsvinden is archeologisch onderzoek vereist.

Daarnaast is op beide locaties de gebiedsaanduiding “Reconstructiewetzone – verwevingsgebied” opgenomen, waarmee bepaald is welke afwijkingmogelijkheden er ter plaatse mogelijk zijn.

Het voornemen, het realiseren van compensatiewoning in het kader van de 'Rood voor Rood' -regeling, is niet in overeenstemming met de geldende bestemming. Gezien het feit dat het gebouw op de slooplocatie reeds onder het overgangsrecht valt, is het opstellen van nieuwe planologische kaders voor deze locatie niet noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt dan ook uitsluitend de planologische kaders geboden

voor het perceel aan de Esweg 19b te Daarle om de compensatiewoning mogelijk te maken. Wanneer relevant bevonden wordt in deze toelichting de slooplocatie expliciet benoemd.

1.5 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Hellendoorn beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Compensatiekavel Esweg 19b

2.1.1.1 Landschappelijke aspecten

Deze locatie ligt in de gemeente Hellendoorn en maakt onderdeel uit van het buitengebied van Daarle. De locatie ligt in het jonge heide- en broekontginningen landschap, dat aan de westzijde direct grenst aan het essenlandschap, ten noordoosten van Daarle. Het jonge heide- en broekontginningslandschap kenmerkt zich door de planmatigheid, openheid, het grootschalig agrarisch gebruik en vele restanten van bomenrijen, houtwallen, bosjes en heideterreintjes. Omdat de locatie direct naast het essenlandschap ligt, zijn ook deze landschapskenmerken waarneembaar op de locatie. De kenmerken van het essenlandschap zijn: organische landschapsstructuur, ontstaan door de hoogteverschillen, grote erven met veel erfbeplantingen, lange eikenlanen, vele houtwallen en open essen (akkers). Het essenlandschap was vroeger onlosmakelijk verbonden met de jonge heideontginningen voor het weiden van vee. De boerenerven lagen en liggen vaak op de overgang van beide landschapstypes.

2.1.1.2 Huidige situatie

De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door het agrarisch bedrijfsperceel behorende bij de melkveehouderij aan de Esweg 18. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische cultuurgronden. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door infrastructuur, te weten de Esweg. Aan de overzijde van deze weg is aan de Esweg 20/20a een burger- en recreatiewoning aanwezig. De woonboerderij met recreatiewoning en de op de compensatiekavel aanwezige stallen vormden in het verleden gezamenlijk een agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn echter al geruime tijd beëindigd.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto met de huidige situatie in het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto met huidige situatie in het plangebied (Bron: Bing maps)

Op het perceel staan twee bedrijfsgebouwen behorend bij het voormalig agrarisch bedrijf. Het eerste gebouw betreft een voormalige rundveestalling uit 1970. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 400 m² en er konden circa 50 melkkoeien in worden gehuisvest. Het gebouw is opgetrokken van houten spanten/wanden en het dak is afgedekt met golfplaten. Het gebouw verkeert in een matige tot slechte staat van onderhoud. Het tweede gebouw betreft een machineberging en is tevens gebouwd omstreeks 1970. Het gebouw, met een oppervlakte van circa 290 m², is opgetrokken van stalen en houten spanten, houten wanden en het dak is

tevens afgedekt met golfplaten. Het gebouw verkeert eveneens in een matige tot slechte staat van onderhoud.

In afbeelding 2.2 zijn straatbeelden van de huidige situatie ter plaatse van de compensatiekavel weergegeven.



Afbeelding 2.2 Straatbeelden met huidige situatie ter plaatse van de compensatiekavel (Bron: Berends-Naafs Makelaars)

2.1.2 Slooplocatie Hancatweg Oost ong.

2.1.2.1 Landschappelijke aspecten

De slooplocatie ligt in het oude hoevenlandschap ten oosten van de Regge en midden in het buurtschap Egede. Het landschap ter plaatse kenmerkt zich door kleinschalige en droge zandgronden in het beekdal van de Regge. In het gebied liggen verspreid diverse erven met veel erfbeplanting. De landschappelijke beplantingen bestaan vooral uit solitaire bomen, bomenrijen en houtwallen. De locatie ligt in de opvallende driehoek van de Hancatweg Oost en Reefhuisweg. De driehoek, waarbinnen de te slopen schuur zich bevindt, bestaat uit grasland en wordt begrensd door sloten en een enkele boom. In de huidige situatie is de gehele historische bomenrij verdwenen.

2.1.2.2 Huidige situatie

De slooplocatie wordt aan de noordzijde begrensd door agrarische cultuurgronden. Aan de overige zijden wordt de locatie begrensd door infrastructuur, te weten de Hancatweg Oost en de Reefhuisweg. In afbeelding 2.3 is een luchtfoto met de huidige situatie ter plaatse van de slooplocatie opgenomen.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto met huidige situatie ter plaatse van de slooplocatie (Bron: Bing maps)

Op de slooplocatie staat een varkensstal behorende bij een voormalig varkensbedrijf. De vleesvarkensschuur, gebouwd omstreeks 1980, is opgetrokken van stenen spouwmuren en het dak is afgedekt met golfplaten. De schuur, met een oppervlakte van circa 238 m², voorzag in de huisvesting van circa 220 stuks vleesvarkens. De schuur verkeert in een redelijke staat van onderhoud.

In afbeelding 2.4 zijn straatbeelden van de huidige situatie ter plaatse van de slooplocatie weergegeven.



Afbeelding 2.4 Straatbeelden met huidige situatie ter plaatse van de slooplocatie (Bron: Google streetview)

2.2 Gewenste situatie

Het plan vloeit voort uit de 'Rood voor Rood'-regeling. Eelerwoude uit Goor heeft op verzoek van de initiatiefnemer een inrichtingsplan opgesteld. In het inrichtingsplan wordt de nieuwe situatie weergegeven. In de navolgende paragraaf worden enkele aspecten uit het inrichtingsplan behandeld. Het gehele inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

2.2.1 Gewenste ontwikkeling

2.2.1.1 Te slopen bebouwing

Voorwaarde aan deelname van de Rood voor Rood regeling is dat per compensatiewoning minimaal 850 m² aan landschapontsierende agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. Bij meerdere slooplocaties geldt als uitgangspunt dat teruggebouwd dient te worden op de grootste slooplocatie.

Op het voormalig agrarisch erf aan de Esweg 19b te Daarle worden twee landschapontsierende gebouwen gesloopt. De gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen bedraagt 690 m². Om te voldoen aan de minimale sloopoppervlak wordt op een tweede slooplocatie, op het perceel Hancateweg Oost ong. in Egede, in totaal 238 m² gesloopt.

In afbeelding 2.5 is met de rode arcering is de te slopen bebouwing weergegeven.



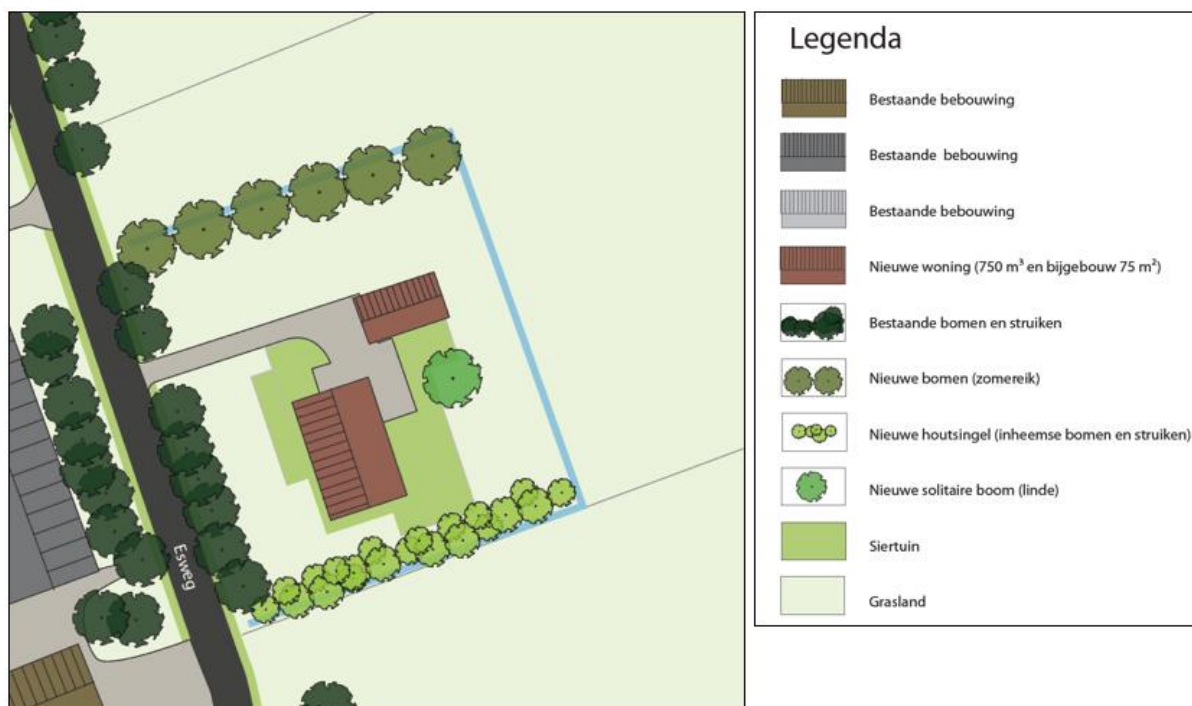
Afbeelding 2.5 Te slopen bebouwing binnen het plangebied (Bron: Bing maps)

2.2.2.2 Gewenste inrichting

2.2.2.2.1 Compensatiekavel Esweg 19b

De compensatiewoning wordt gerealiseerd op het erf aan de Esweg 19b te Daarle. De nieuwe woning gaat passen binnen het bestaande bebouwingspatroon rondom de Daarleres. De nieuwe woning heeft een inhoudsmaat van 750 m³. De architectonische uitstraling en situering van de woning wordt afgestemd op de omgeving, zodat het landelijke karakter behouden blijft. Het bijgebouw is op korte afstand van de woning gesitueerd om het erf zo compact mogelijk te houden. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 75 m².

In afbeelding 2.6 is de gewenste inrichting opgenomen.



Afbeelding 2.6 Gewenste inrichting compensatiekavel (Bron: Eelerwoude)

De bestaande eikenrij langs de Esweg blijft behouden. Deze rij is zeer beeldbepalend in het landschap en begeleidt vrijwel de hele Esweg die rond de karakteristieke Daarleres ligt.

Op de noordelijke perceelsgrens is een eikenrij ingepast en op de zuidelijke grens een houtwal. Dit versterkt het groene kader van erfbeplantingen wat kenmerkend is voor het ontginningslandschap. De oostelijke zijde is open gelaten vanwege het prachtige uitzicht over het landschap. Rondom de woning is een sobere siertuin ingepast die overgaat in gazon/grasland. Een enkele solitaire boom is geplaatst om het erf meer karakter te geven.

2.2.2.2.2 Slooplocatie Hancatweg Oost ong.

De ontwikkeling brengt een aanzienlijke kwaliteitsimpuls met zich mee ten aanzien van de slooplocatie aan de Hancatweg Oost ong. Door het verwijderen van de schuur ter plaatse en het opnieuw in gebruik nemen als agrarische cultuurgronden vindt er al een grote kwaliteitsimpuls plaats. Zoals beschreven in subparagraaf 2.1.2.1 bevond zich voorheen langs de Hancatweg Oost en Reefhuisweg langs de driehoekstructuur een bomenrij. Deze is in de loop van de jaren verdwenen. Voorliggend plan voorziet in de aanplant van een nieuwe eikenrij om zodoende het oude groenelement weer terug te brengen.

De landschappelijke inpassingen zijn weergegeven in afbeelding 2.7.



Afbeelding 2.7 Gewenste inrichting ter plaatse van de slooplocatie (Bron: Eelerwoude)

2.2.2 Verkeer en parkeren

In voorliggend geval wordt met betrekking tot de compensatiekavel de bestaande in- en uitrit op de Esweg behouden. Ter plaatse van de slooplocatie zal het volledige erf waaronder de bestaande in- en uitrit worden verwijderd. Het voornemen brengt een (zeer) beperkte toename van verkeersbewegingen ten behoeve van de compensatiekavel met zich mee. Gezien de beperkte verkeerintensiteit op de Esweg en het feit dat er geen nieuwe in- en uitrit hoeft te worden gerealiseerd, levert de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op.

Van parkeren op de slooplocatie zal geenszins sprake meer zijn. Parkeren op de compensatiekavel zal geschieden op eigen terrein. Gezien de omvang van de compensatiekavel is hier voldoende ruimte voor.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en treedt op 1 september 2013 in werking.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst.

3.2.2 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.

3.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood voor Rood, Rood voor groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood voor rood', 'Rood voor groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

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

Het doel van de Rood voor Rood-regeling zoals verwoord in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' blijft 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'. Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m² kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkael.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geeft aan dat aandachtspunten bij de toepassing van de Rood voor Rood-regeling zijn: *Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn. Combinatie met VAB-beleid is mogelijk. In het reconstructiegebied kan het instrument worden gebruikt voor beëindiging van de intensieve tak van een gemengd bedrijf (niet in LOG). Kapitaliseren kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop.*

3.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

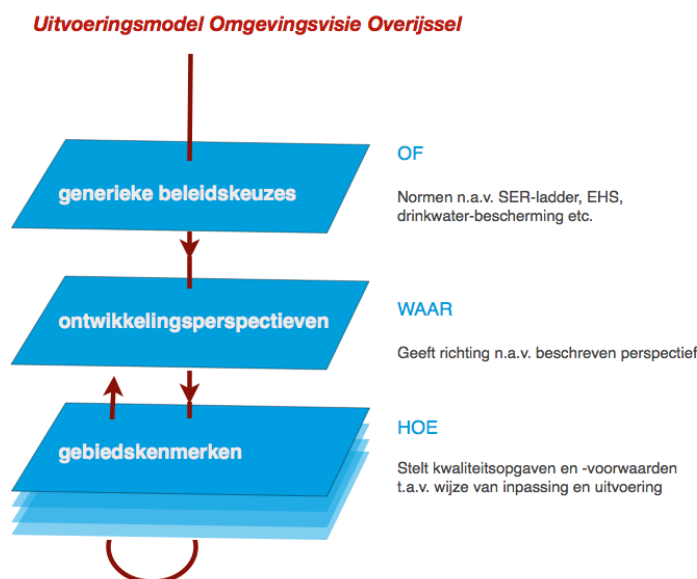
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

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

Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.5 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.

3.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is vooral artikel 2.1.6 van de Omgevingverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.6 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 de generieke beleidskeuze 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'

Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het verdwijnen van de landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en het slopen van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af.
- Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapontsierende bebouwing, het op een verantwoorde wijze landschappelijk inpassen van beide locaties, en het inpassen van de nieuwe bebouwing op de compensatiekavel wordt de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk versterkt.

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

Voor het overige zijn er in het kader van de "generieke beleidskeuzes" geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

3.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

Beide locaties behoren tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap)'

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap)' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouwwater, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor toepassing van de Rood voor Rood regeling, waarbij de landschapontsierende opstallen, welke niet meer agrarisch in gebruik zijn, gesloopt worden. In ruil hiervoor kan men, mits beide locaties landschappelijk worden ingepast, een compensatiekavel verkrijgen. Door de ontwikkeling vindt er een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. De ontwikkeling brengt overigens geen belemmering met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Derhalve wordt hiervoor verwezen naar hoofdstuk 4 waar nader wordt

ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de toepassing van de Rood voor Rood-regeling.

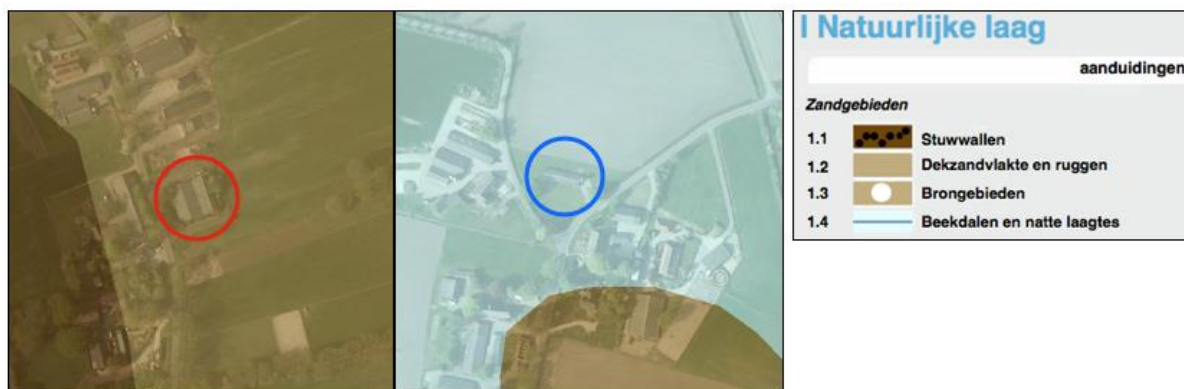
3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De “Natuurlijke laag”

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

De compensatiekavel en slooplocatie zijn op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid respectievelijk met de gebiedstypen "Dekzandvlakte en ruggen" en "Beekdalen en natte laagtes". In afbeelding 3.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.3 Natuurlijke laag: “Dekzandvlakte en ruggen” en “Beekdalen en natte laagtes” (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

“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.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Op beide locaties zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat de gebieden in cultuur zijn gebracht ten behoeve van de landbouw. Wel wordt door de ontwikkeling de oppervlakte aan bebouwing aanzienlijk verminderd. Hierdoor wordt de openheid in het landschap teruggebracht. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch

cultuurlandschap. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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.

De locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" respectievelijk aangeduid met de gebiedstypen "Essenlandschap" en "Oude hoevenlandschap". In afbeelding 3.4. is dat aangegeven.



Afbeelding 3.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: "Essenlandschap" en "Oude hoevenlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

Opgemerkt wordt dat de compensatiekavel in tegenstelling tot bovenstaand figuur niet in het essenlandschap is gelegen, maar binnen het jonge heide- en broekontginningslandschap. De Daarleres is namelijk gelegen aan de westzijde van de Esweg.

"Jonge Broek- en heideontginningslandschap"

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

"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"

Zoals reeds vermeld is, is er sprake van een goed doordacht inrichtingsplan opgesteld waarbij wordt aangesloten op de bestaande landschappelijke kenmerken. Door de sloop van de oude en vervallen schuur op de slooplocatie en het toevoegen van een nieuwe eikenrij ter plaatse wordt een in de loop van de jaren verdwenen bomenrij teruggebracht en wordt de uitstraling verbeterd. Op de compensatiekavel worden de bestaande landschappelijke kwaliteiten, waaronder de bestaande eikenrij langs de Esweg, behouden aangezien deze zeer beeldbepalend is in het landschap. Door het toevoegen van een eikenrij en een houtwal op respectievelijk de noordelijke en zuidelijke perceelsgrens wordt bijgedragen aan rechtlijnigheid behorend bij het ontginningslandschap. De nieuwe woning is zodanig gesitueerd dat het aansluit bij het bestaande bebouwingspatroon. Geconcludeerd wordt dat het voornemen een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal vitaal houden van het landelijk gebied.

3. De 'Stedelijke laag'

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

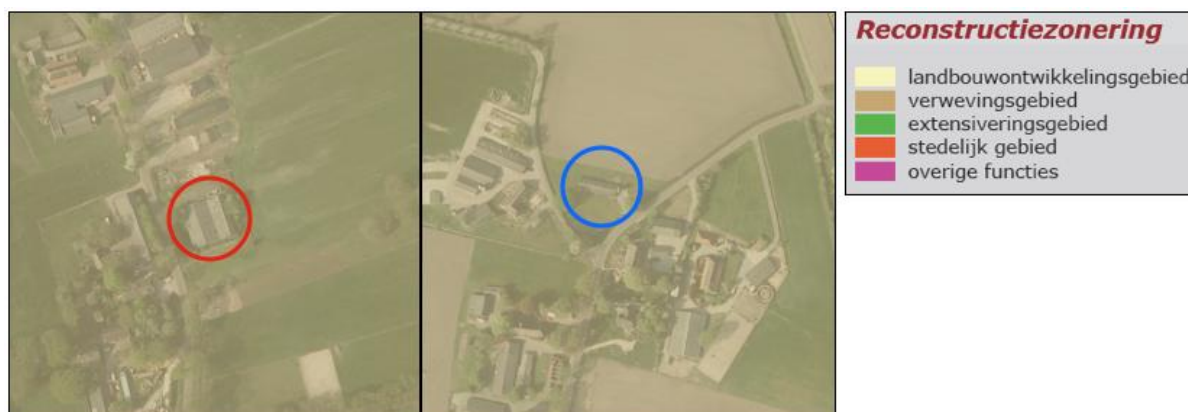
4. De 'Lust- en leisurelaag'

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.6 **Reconstructieplan Salland-Twente**

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwontwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Beide locaties zijn gelegen in het verwevingsgebied (afbeelding 3.5).



Afbeelding 3.5. Reconstructiezonering: "Verwevingsgebied" (Bron: Provincie Overijssel)

De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar. Het realiseren van het

Rood voor Rood project sluit prima aan op het reconstructieplan. De realisatie van de nieuwe woning leidt niet tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven.

3.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. Daarnaast past het plan binnen de gebiedzoneringen zoals opgenomen in het reconstructieplan Salland-Twente.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste beleidsdocumenten die van toepassing zijn op de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling worden hieronder behandeld.

3.3.1 Beleidskader Rood voor Rood

3.3.1.1 Inleiding

De gemeenten hebben de taak gekregen om binnen de provinciale kaders gemeentelijk beleid rondom Rood voor Rood te formuleren. De gemeente Hellendoorn kiest ervoor maximaal gebruik te maken van de mogelijkheden die het instrument Rood voor Rood biedt. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de breedste zin van het woord staat hierbij voorop. Hiertoe is er een inhoudelijk, procedureel en kwaliteitskader ontwikkeld op basis van het provinciaal uitvoeringskader. Dit kader betreft de beleidsnotitie 'Vrijkomende gebouwen in het buitengebied'. Deze notitie is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 juli 2006.

3.3.1.2 Doel Rood voor rood

Het hoofddoel van de kaders voor rood voor rood in de gemeente Hellendoorn is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Alle bedrijfsgebouwen samen, groter of gelijk aan 200 m² (per locatie) komen in aanmerking voor deelname aan de Rood voor Rood. Uitgangspunt is de sloop van het gehele complex met voormalige bedrijfsgebouwen. Wanneer minimaal 850 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, mag hiervoor een nieuwe burgerwoning worden opgericht. In principe wordt er uitgegaan van een compensatiekavel op de slooplocatie. Wanneer compensatie ter plaatse niet mogelijk of gewenst is, is het mogelijk om de woning op een andere locatie te ontwikkelen. De meerwaarde uit verkoop van een bouwkaavel, na aftrek van de kosten, moet geïnvesteerd worden in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Wanneer een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan een extra bouwkaavel worden verkregen. Deze mogelijkheid ontstaat wanneer de getaxeerde kavelwaarde, minus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de sloopkosten, een negatief saldo oplevert onder de streep.

Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan op verschillende manieren plaatsvinden. Veelal betreft het een verbetering van de landschapsstructuur maar deze kan ook op andere wijze vorm worden gegeven. Voor het geval de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit niet in zijn geheel op de locatie kan plaatsvinden, heeft de gemeente Hellendoorn een zogenaamd reserve rood voor rood ingesteld. De reserve rood voor rood bestaat uit een gemeentelijke reserve die wordt gevuld door initiatiefnemers die zelf niet de (gehele) bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit kunnen realiseren op het eigen erf of de plaats van de compensatiekavel. Bij deze gevallen zal het gedeelte van de meerwaarde, die niet in ruimtelijke kwaliteit is geïnvesteerd, worden gestort in de reserve rood voor rood.

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de beleidskader 'Rood voor Rood'

In voorliggend geval wordt op basis van twee locaties deelgenomen aan de Rood voor Rood-regeling. Op de compensatiekavel wordt 690 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. Om te voldoen aan de eisen

van de Rood voor Rood-regeling (minimaal 850 m²) wordt op een tweede slooplocatie, op het perceel Hancateweg Oost ong. in Egede, in totaal 238 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hierdoor wordt er voldaan aan de criteria en kan deel worden genomen aan de Rood voor Rood-regeling. De compensatiewoning wordt, overeenkomstig de gemeentelijke beleidsuitgangspunten, gerealiseerd op de grootste slooplocatie. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door op beide locaties de landschapsontsierende bebouwing te slopen en te investeren in de groene omgeving. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 2. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk 'Rood voor Rood'-beleid.

3.3.2 Welstandsnota gemeente Hellendoorn

3.3.2.1 Inleiding

Om bouwplannen op welstand te mogen toetsen zijn gemeenten sinds 1 juli 2004 verplicht een welstandsnota vast te stellen. Met het opstellen van een welstandsnota worden de procedures en de toetsing transparanter gemaakt. De gemeente Hellendoorn heeft er voor gekozen een welstandsnota op te stellen om voor specifieke gebieden in de gemeente Hellendoorn het uiterlijk van gebouwen in de omgeving tot zijn recht te laten komen. Het onderwerp van deze nota is de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Hellendoorn. Het gaat hier om gebouwen en bouwwerken die iedereen dagelijks om zich heen ziet. Bepalend daarbij zijn zowel de kwaliteit van de individuele gebouwen en bouwwerken, als de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen in hun onderlinge samenhang. Doorgaans zijn inwoners positief over die dagelijkse leefomgeving. Deze kwaliteit is door bewust en meestal zorgvuldig handelen van particulieren en overheid door de eeuwen heen ontstaan. Sinds een eeuw is deze zorg voor de architectonische kwaliteit ook nadrukkelijk een overheidstaak. Daarbij is het gemeentelijke welstandstoezicht het belangrijkste instrument geweest.

De welstandsnota is opgebouwd uit verschillende deelgebieden. De compensatiekavel is gelegen in gebied 12 "Daarler Es".

3.3.2.2 Gebied 12: Daarler Es

Ten oosten van de dorpskern van Daarle ligt rondom de langgerekte Daarler Es een keten van agrarische bebouwing. Aan de noord- en de oostzijde bevinden zich de lager gelegen gronden; de oorspronkelijk weiden en hooilanden. Fundamentele veranderingen hebben zich in de loop der tijd niet voorgedaan. De positie en oriëntatie van de bebouwing, de tussenliggende ruimtes en de verbondenheid met het landschap zijn argumenten om dit gebied afzonderlijk te benoemen. Op het zuidelijke deel van de es (vroeger Dubbink geheten) staat een watertoren die onder de objectgerichte welstandscriteria valt.

3.3.2.2.1 Ruimte

De overwegend agrarische bebouwing staat op onregelmatige afstanden van elkaar en bevindt zich voornamelijk langs de buitenrand van de es, langs de Esweg en de Watertorenweg. De bebouwing en het wegprofiel met opgaand groen markeren samen de overgang tussen de hooggelegen es en de lager gelegen gronden. De ruimtes tussen de bebouwde erven bieden doorzicht op het achter de buitenrand gelegen gebied, in tegenstelling tot de eszijde waar de zichruimte wordt beperkt door het reliëf.

3.3.2.2.2 Situering

De agrarische bebouwing is overwegend met het woongedeelte op de straat georiënteerd zonder dat van een duidelijke rooilijn sprake is. Per erf zijn de verschillende bouwvolumes sterk geclusterd. De nokrichting staat overwegend haaks op de weg. Een dwars geplaatst voorhuis vormt de uitzondering op de regel. Het hoofdgebouw is overwegend beelddominant.

3.3.2.2.3 Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De hoofdvorm is merendeels enkelvoudig en bestaat, behoudens een dwarsgeplaatst voorhuis die twee bouwlagen kent, uit één bouwlaag met een kap al of niet voorzien van wolfseinden. Hoewel er verschillen bestaan, is de voorkomende bebouwing op de belangrijkste aspecten gebaseerd op één stijl, wat zich voor de

hoofdgebouwen uit in roodbruine bakstenen gevels met een verticale geleding en daken van riet, al of niet in combinatie met pannen. De detaillering is bescheiden en doelmatig terwijl de weinig voorkomende ornamentering bescheiden is. Het schilderwerk is traditioneel wit en donker groen. De bijgebouwen zijn opgetrokken uit donker gekleurd hout, baksteen of uit een combinatie daarvan. De daken zijn voornamelijk van pannen of golfplaat, in een donkergrijze kleur. Er komt weinig tot geen detaillering voor.

3.3.2.3 Toetsing van de ontwikkeling aan de 'Welstandsnota gemeente Hellendoorn'

Op dit moment zijn er nog geen concrete bouwplannen bekend. Bij het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het beleidskader Rood voor Rood en de Welstandsnota gemeente Hellendoorn.

HOOFDSTUK 4 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, geur, flora & fauna en archeologie & cultuurhistorie.

De slooplocatie heeft in beginsel, vanwege het feit dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, geen milieukundige relevantie. Deze locatie wordt dan ook, behalve daar waar noodzakelijk geacht, buiten beschouwing gelaten.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. 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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg in de omgeving aanwezig is. Voor wat betreft het aspect industriellawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de vervangende woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het aspect wegverkeerslawaai.

4.1.2 Beoordeling

De compensatiewoning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidszone van de Esweg. De Esweg betreft een doorgaande weg met een beperkte verkeerintensiteit.

De afstand tussen de compensatiewoning en de hart van de Esweg bedraagt minimaal 20 meter. Gezien de rustige ligging in het buitengebied, de afstand van de woning tot aan de as van de weg en de beperkte verkeerintensiteit op de Esweg ter plaatse kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de compensatiewoning onder de 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt.

Gesteld wordt dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Onderzoekresultaten

In het verleden is door Mos Grondmechanica B.V. reeds een bodemonderzoek verricht op de locatie. Het uitgevoerde onderzoek is echter ouder dan 5 jaar en derhalve niet meer actueel. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal te zijner tijd een actueel bodemonderzoek worden ingediend.

4.2.3 Conclusie

Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning zal een actueel bodemonderzoek worden bijgevoegd.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 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);

4.3.1.1 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

4.3.1.2 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.

4.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De ontwikkeling heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt 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.

De compensatiewoning wordt niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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. Per 1 januari 2010 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 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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.

4.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan 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 de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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 de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

4.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is 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. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een '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

4.5.2 Onderzoeksresultaten

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van een compensatiewoning in het kader van Rood voor Rood. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

4.5.3.2 Externe werking

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

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

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de compensatiewoningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Het agrarisch bedrijf is gevestigd aan de Esweg 18 en betreft een melkveehouderij. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" valt een dergelijke inrichting onder "Fokken en houden van rundvee". Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand

veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 4.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dient bij melkveehouderijen een richtafstand van 30 meter voor de aspecten geluid en stof in acht te worden genomen. De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en de compensatiewoning bedraagt minimaal 50 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand voor wat betreft de aspecten geluid en stof.

4.5.3 Conclusie milieuzonering

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

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 3 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 14 odour units per kubieke meter lucht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object bedraagt:

- 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.

4.6.2 Onderzoeksresultaten geur

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft een grondgebonden veehouderij (melkvee) aan de Esweg 18. Voor grondgebonden veehouderijen zijn geen geuremissienormen opgenomen, waardoor de vaste afstandsnorm van 50 meter dient te worden aangehouden. Ter voorkoming dat de compensatiewoning op minder dan 50 meter afstand van het agrarisch bouwvlak wordt gerealiseerd is er in de regels nadere eisen gesteld aan de situering van de compensatiewoning. De compensatiewoning dient op een minimale afstand van 52,50 meter worden gerealiseerd van het agrarisch bouwvlak. Door het opnemen van een dergelijke afstand wordt tevens voorkomen dat door het realiseren van vergunningsvrije bouwwerken de afstand alsnog minder dan 50 meter gaat bedragen. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand en is er goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de compensatiewoning te verwachten.

Omgekeerd levert de compensatiewoning, vanwege het feit dat aan de vaste afstand wordt voldaan, geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

4.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij. Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden inzake het aspect geur.

4.7 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

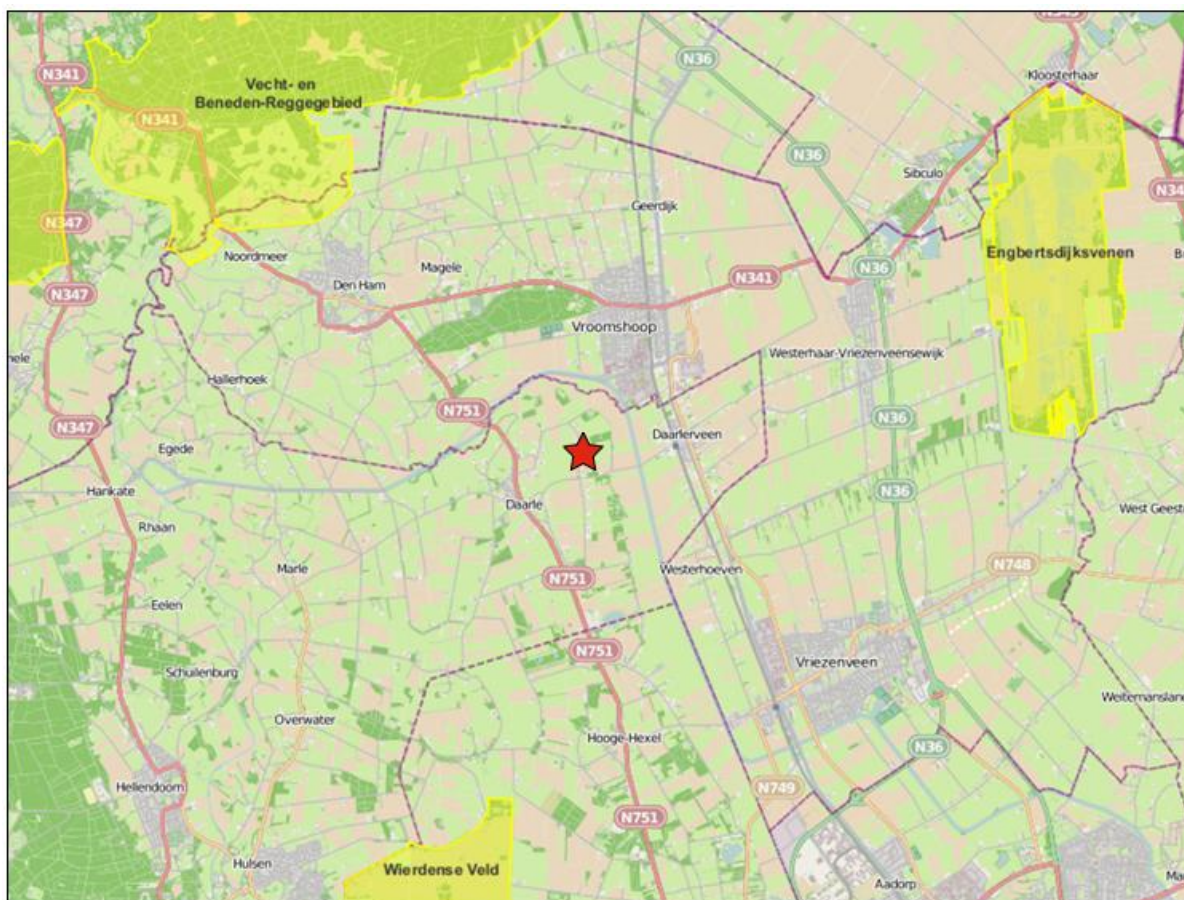
4.7.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

4.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied" is gelegen op een afstand van 5,6 kilometer. In afbeelding 4.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 4.2 Ligging van de compensatiekavel ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied, de voorgenomen activiteit en de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied, is het aannemelijk dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op het beschermde natuurgebied. Nader onderzoek en/of het aanvragen van een natuurbeschermingsvergunning wordt niet noodzakelijk geacht.

4.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Binnen een straal van 3 kilometer van het plangebied zijn geen gronden aanwezig die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen plannen in relatie tot de afstand tussen de EHS en het plangebied, dan wordt verondersteld dat de voorgenomen activiteit niet zal leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

4.7.2 Soortenbescherming

4.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet 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.

Bureau Veldkamp heeft beide locaties onderzocht in het kader van de soortenbescherming. Hierna zijn de onderzoeksresultaten opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

4.7.2.2 Onderzoeksresultaten

Afbraak van een aantal opstallen op twee locaties in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn te weten aan de Esweg 19b te Daarle en aan de Hancateweg Oost ongenummerd te Egede heeft geen gevolgen voor in de Flora- en Faunawet genoemde soorten, simpelweg omdat ze op genoemde locaties niet voorkomen. Het nemen van mitigerende maatregelen is daarom niet nodig. Ook de ontmanteling van een mestilo en een puinverwerkend bedrijf op eerstgenoemde locatie zal geen negatieve gevolgen hebben voor in de Flora- en Faunawet genoemde organismen. Als er een compensatiewoning wordt gerealiseerd op het erf van de Esweg 19b te Daarle, is het zelfs voorstelbaar dat enige ecologische winst wordt geboekt. Rond woningen zijn in het algemeen tuinen aanwezig. Daar huizen meestal vogels. De komst van vogels zou men kunnen opvatten als ecologische winst.

4.7.3 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS. Het aspect Ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 *Beoordeling*

De gemeente Hellendoorn heeft de archeologische verwachtingswaarde doorvertaald in de dubbelbestemmingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

Op de compensatiekavel ligt deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Deze dubbelbestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming sprake is van bodemversturende activiteiten dieper dan 0,3 meter en met een oppervlakte groter dan 2.500 m² is archeologisch onderzoek vereist.

In voorliggend geval bedraagt de oppervlakte aan bodemingrepen aanzienlijk minder dan de gestelde 2.500 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht. Om ook in de toekomst eventuele archeologische waarden te beschermen, is de dubbelbestemming overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen.

4.8.2 **Cultuurhistorie**

4.8.2.1 *Algemeen*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

4.8.2.2 *Onderzoeksresultaten cultuurhistorie*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.8.3 **Conclusie**

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

HOOFDSTUK 5 WATERASPECT

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water (BAW). In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) hun handtekening gezet onder het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

5.1.3 Provinciaal beleid

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

5.1.4 Waterschap Regge en Dinkel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe

Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele beheersgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

5.1.5 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Hellendoorn 2009-2015

Bij alle woninguitbreidingen en herinrichtingsgebieden wordt in principe een systeem voor riolering en waterhuishouding gekozen dat duurzaam wordt opgezet waarbij de voorkeursvolgorde zoals vastgelegd in het landelijke beleid als richtsnoer dient.

Concreet betekent dit:

- Het afvalwater wordt via het gemeentelijk riool afgevoerd naar de RWZI onder vrij verval of via een gemaal en persleiding;
- Het hemelwater komt ten goed aan het lokale water- of grondwatersysteem waarbij dit geen verontreiniging van water, bodem en lucht veroorzaakt;
- Hierbij vindt geen afwenteling plaats en wordt afstromend hemelwater geborgen (en geïnfiltreerd) in een voorziening);
- Deze voorzieningen liggen op voldoende afstand van perceelsgrenzen en bebouwing;
- Afstromend hemelwater van licht vervuilde oppervlakken mag niet direct worden geloosd op het oppervlaktewater (dus via bodempassage);
- Infiltratie van hemelwater via graspassage is de beste optie; hiermee wordt gezuiverd, wordt retentie gerealiseerd en wordt het grondwater aangevuld.
- Grondwaterneutraal bouwen;
- Voor ontwatering op bouwlocaties wordt het perceel opgehoogd; het grondwater wordt niet permanent verlaagd;
- Te hoge grondwaterstand in natte perioden beteugelen met drainage; de drainage dient boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand aangelegd te worden;
- Drainage voert af naar een wadi of oppervlaktewater; niet naar de RWZI
- Op bouwplaatsen kan vochtoverlast (door grondwater) worden gemedend door te bouwen zonder kruipruimten en/of kelders en vloerplaten waterdicht te maken.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden

opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de zogenaamde "korte procedure" van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een (zeer) beperkte invloed op de waterhuishouding. In bijlage 3 is de standaardwaterparagraaf, behorend bij de korte procedure, opgenomen.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 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.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 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. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. 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.

6.2.2 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.

6.2.3 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: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- Algemene bouwregels (Artikel 7)
Dit artikel bepaalt ondermeer dat een bepaalde afstand tot aan nabijgelegen wegen aangehouden dienen te worden.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
Dit artikel geeft aan welke vormen van gebruik strijdig zijn in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Daarnaast zijn er afwijkingsmogelijkheden opgenomen om toch in bepaalde gevallen bepaalde vormen van strijdig gebruik toe te staan.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
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 10)
In dit artikel is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders opgenomen om algemene wijzigingsregels op te nemen in het bestemmingsplan, die gelden voor alle in het plan voorkomende bestemmingen.

6.2.5 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.

6.3 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.

“Agrarisch met waarden” (Artikel 3)

De gronden binnen het plangebied die niet worden bestemd tot ‘Wonen’ (maximaal 1.000 m²) hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ gekregen. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor agrarische bedrijvigheid (uitgezonderd intensieve veehouderij en tuinbouw), voorzieningen ten behoeve van extensieve openlucht recreatie en watergangen en partijen. Ter plaatse van de aanduiding ‘erf’ mogen de desbetreffende gronden als tuin of erf bij de woning worden betrokken. Uitsluitend andere bouwwerken zijn

toegestaan, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, zoals mestplaten en mestsilos, en kuilvoeropslag, andere silos en windmolens. De bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidings mag niet meer dan 1,3 meter bedragen. Bij andere bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

“Wonen” (Artikel 4)

De compensatiewoning wordt, overeenkomstig de gemeentelijke standaard, bestemd tot ‘Wonen’. Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor het wonen, beroep aan huis, tuinen en erven. Er mogen woningen, bijgebouwen en overkappingen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd. De woning mag een maximale inhoudsmaat hebben van 750 m³. Bij elke woning mag een bijgebouw worden gerealiseerd van maximaal 100 m². Naast voorgenoemde maten gelden er ook maatvoeringseisen ten aanzien van onder meer de bouw- en goothoogte.

Waarde – Archeologische verwachting (Artikel 5)

De gemeente Hellendoorn heeft de archeologische verwachting vertaald in het bestemmingsplan middels een dubbelbestemming. Op de locaties ligt op basis van het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachting”. Wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt groter dan 2.500 m² of dieper dan 30 cm – maaiveld moeten de mogelijke archeologische waarden nader worden onderzocht. De dubbelbestemming is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen.

6.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Hellendoorn hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 7 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. Hoofregel 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 wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Hellendoorn. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 INSPRAAK & VOOROVERLEG

8.1 Vooroverleg

8.1.1 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.

8.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. Voor plannen die passen binnen het provinciale Rood voor Rood-beleid en waarvoor door de gemeente een beleidskader is (of zal worden) gemaakt is geen vooroverleg noodzakelijk, mits het beleidskader is voorzien van een positief advies van de provinciale diensten. Derhalve wordt een vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

8.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap is akkoord met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Voor nadere informatie wordt verwezen naar subparagraaf 5.2.2.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Bij dit plan is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Quickscan flora en fauna

Bijlage 3 Standaard waterparagraaf