

Bestemmingsplan

# Almeloseweg 15 Haarle en Flierdijk 6-6a Daarle

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

## Bestemmingsplan "Almeloseweg 15 Haarle en Flierdijk 6-6a Daarle"

**Bestemmingsplan:** Almeloseweg 15 Haarle en Flierdijk 6-6a Daarle  
**IDN:** NL.IMRO.0163.BPBUFLIERALMELO-ON01  
**Status:** Vastgesteld  
**Datum:** Juni 2022



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](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

**INHOUDSOPGAVE**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	9
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>10</b>
2.1	FLIERDIJK 6-6A .....	10
2.2	ALMELOSEWEG 15 .....	11
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>13</b>
3.1	SLOOP .....	13
3.2	ERFINRICHTING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING .....	13
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	15
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>17</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	28
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>33</b>
5.1	GELUID .....	33
5.2	BODEMKWALITEIT .....	34
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	37
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	38
5.5	MILIEUZONERING .....	40
5.6	GEUR .....	43
5.7	ECOLOGIE .....	43
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	45
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	46
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>49</b>
6.1	ALGEMEEN .....	49
6.2	WATERPARAGRAAF .....	51
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>53</b>
7.1	INLEIDING .....	53
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	53
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	54
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>56</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>57</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	57
9.2	INSPRAAK .....	57
9.3	ZIENSWIJZEN .....	57

<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....</b>	<b>58</b>	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	59
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	60
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK FLIERDIJK 6-6A .....	61
BIJLAGE 4	BODEMONDERZOEK ALMELOSEWEG 15 .....	62
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	63
BIJLAGE 6	WATERTOETS FLIERDIJK 6-6A.....	64
BIJLAGE 7	WATERTOETS ALMELOSEWEG 15.....	65

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

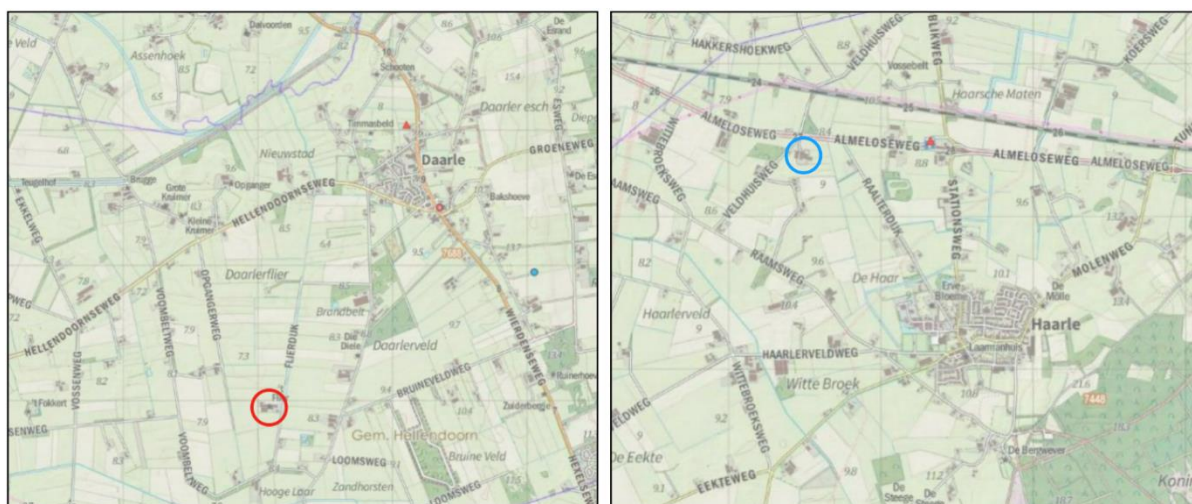
### 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Het gaat om de voormalig agrarische bedrijfspercelen Flierdijk 6-6a in Daarle en Almeloseweg 15 in Haarle. Het voornemen is de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (circa 6.945 m<sup>2</sup>) te slopen en ter compensatie twee woningen aan de Flierdijk 6-6a en drie woningen aan de Almeloseweg 15 te realiseren op basis van het gemeentelijke Rood voor Rood-beleid. De bestaande aanwezige bedrijfswoningen worden daarbij naar reguliere woningen omgezet.

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 twee deelgebieden. Deelgebied Flierdijk 6-6a ligt circa 1,7 kilometer ten zuidwesten van de kern Daarle. Deelgebied Almeloseweg 15 ligt circa 1,1 kilometer ten noordwesten van de kern Haarle. De ligging van beide deelgebieden zijn weergegeven in afbeelding 1.1. Deelgebied Flierdijk 6-6a is met rode cirkel weergegeven. Deelgebied Almeloseweg 15 is met blauwe cirkel weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied tussen Haarle en Hellendoorn en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Almeloseweg 15 Haarle en Flierdijk 6-6a Daarle” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.BPBUFLIERALMELO-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 plangebied ligt binnen de bestemmingsplannen "Buitengebied 2009" en "Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012" van de gemeente Hellendoorn. Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad op respectievelijk 20 april 2009 en 18 september 2012. Ter plaatse van het plangebied geldt de verbeelding van bestemmingsplan "Buitengebied 2009" en gelden de regels van bestemmingsplan "Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012".

### 1.4.2 Flierdijk 6-6a

#### 1.4.2.1 Algemeen

De gronden van het deelgebied Flierdijk 6-6a hebben de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak en de aanduidingen 'bedrijfswoning – 2 bedrijfswoningen' en 'intensieve veehouderij'. Daarnaast is het deelgebied voorzien van de gebiedsaanduidingen 'Reconstructiewetzone – Verwervingsgebied' en 'Veiligheidszone – Munitie C'.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het deelgebied opgenomen. Het plangebied wordt 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 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied 2009" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.2.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' 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. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning - 2 bedrijfswoningen' zijn maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – Verwervingsgebied' zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bouwvlak te wijzigen, waarbij het bouwvlak niet tot meer dan 1,5 hectare wordt vergroot. Op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - munitie C' is geen nieuwe

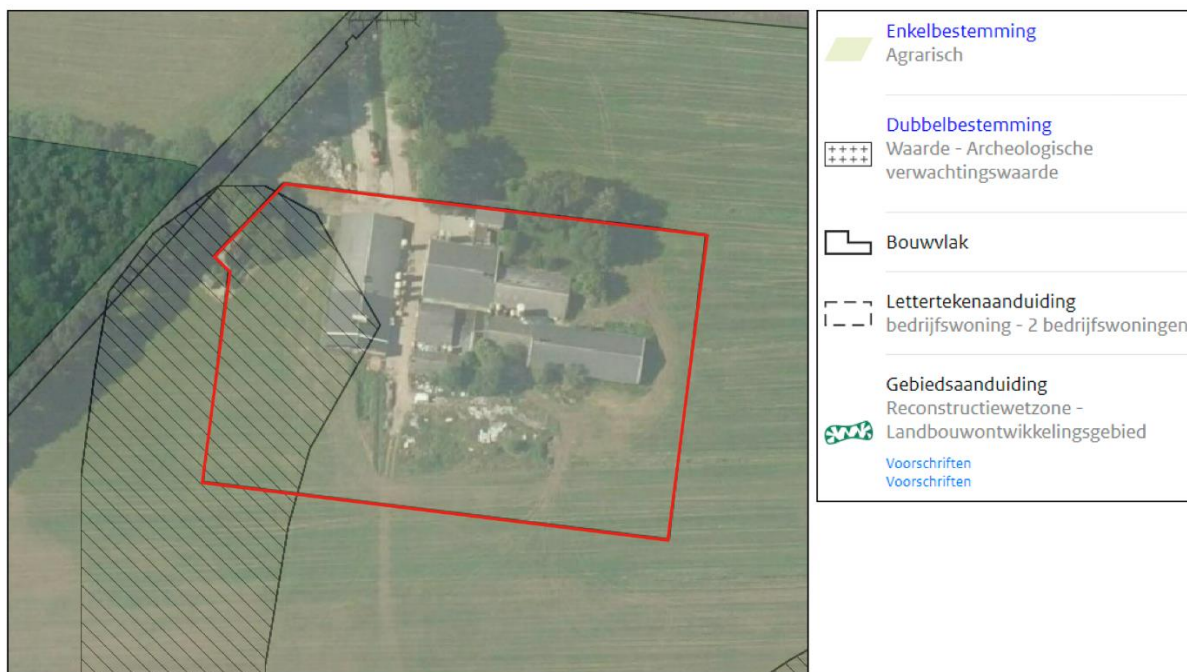
bebouwing of uitbreiding van bebouwing toegestaan voorzien van glasvlies- of glasgordijngevels en zijn geen gebouwen toegestaan met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt. Voor zover activiteiten of functies kunnen worden toegestaan, wordt vooraf advies ingewonnen bij het bevoegd gezag.

### 1.4.3 Almeloseweg 15

#### 1.4.3.1 Algemeen

De gronden van het deelgebied Almeloseweg 15 hebben de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak en de aanduiding 'bedrijfswoning – 2 bedrijfswoningen'. Het westelijke deel van het deelgebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Daarnaast is het deelgebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – Landbouwontwikkelingsgebied'.

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het deelgebied opgenomen. Het plangebied wordt 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

#### 1.4.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' 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. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning – 2 bedrijfswoningen' zijn maximaal 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. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – Landbouwontwikkelingsgebied' zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bouwvlak te wijzigen, waarbij het bouwvlak tot niet meer dan 3 hectare wordt vergroot.



#### 1.4.4 Strijdigheid

Het voornemen bestaat om twee woningen aan de Flierdijk 6-6a en drie woningen aan de Almeloseweg 15 te realiseren in het kader van Rood voor Rood. Dit is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, aangezien de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden hiervoor ontbreken. Daarnaast dienen de bestaande bedrijfswoningen planologische omgezet te worden naar reguliere woningen, aangezien er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer in het plangebied plaatsvinden.

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 Flierdijk 6-6a

Het deelgebied ligt ten zuiden van Daarle in het flierenlandschap. Een van oorsprong nat gebied met een grote mate van openheid. Het is een gebied dat afgewisseld wordt met dekzandvlakten en beekdalgebieden. De hoogteverschillen waren minimaal en, indien aanwezig, zijn ze ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd enigszins zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later vooral door ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw.

Het flierenlandschap is een laaggelegen landschap met hooilanden. Door de aanleg van vele ontwateringsloten ontstond er een bruikbaar agrarisch landschap. Het water werd bijna haaks afgevoerd naar een waterleiding. De verkavelingsstructuur ligt dan ook bijna haaks op de Flierdijk. In dit geval betreft het een zeer open landschap waarbij enkel beplanting voorkomt op de later aangelegde erven. Het betreft dus een grootschalig landschap met een rationeel karakter met daarin onder meer rechte wegen. Vanwege de aanvankelijk natte situatie ontstonden pas laat erven in deze gebieden. De erven hebben veelal een langgerekt en relatief smal karakter.

De functionele structuur van de omgeving van deelgebied Flierdijk 6-6a bestaat uit agrarische bedrijfspercelen, agrarische cultuurgrond en verspreid liggende woonerven. Aan de noord-, west- en zuidzijde wordt het deelgebied door agrarische cultuurgrond begrensd. Ten oosten van het deelgebied bevindt zich de Flierdijk.

Het deelgebied bestaat onder meer uit twee aan elkaar gebouwde bedrijfswoningen met bijgebouwen, drie voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, erfverharding rondom de bebouwing en grasland. Rondom de bedrijfswoningen zijn de gronden ingericht als tuin. In totaal is er circa 3.665 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig (met uitzondering van de aanwezige bedrijfswoningen en bijgebouwen). Het deelgebied wordt via drie bestaande in- en uitritten op de Flierdijk ontsloten.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van deelgebied Flierdijk 6-6a opgenomen. De begrenzing van het deelgebied is indicatief met witte stippellijn aangeduid.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto Flierdijk 6-6a (Bron: Atlas van Overijssel)

## 2.2 Almeloseweg 15

Dit deelgebied ligt ten noordwesten van Haarle in de heideontginning. Voorheen was aan de oostzijde sprake van een kleinschalig matenlandschap, maar daarvan is niets meer over. Het is een gebied dat afgewisseld wordt met dekzandvlakten en beekdalgebieden. De hoogteverschillen waren minimaal en, indien aanwezig, zijn ze ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd enigszins zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later vooral door ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw.

Erven in de heideontginning zijn veelal jong en verschenen vaak rondom de grootschalige ontginning van de heide. Dit geldt ook voor het deelgebied waarbij het erf op kaarten van rond de jaren '30 en '40 verschijnt. In combinatie met de grootschalige ontginning komt ook een einde aan het kleinschalige karakter van het naastgelegen matenlandschap. De wegen hebben daardoor het rationele karakter van de heideontginning. Bestaande beplantingen zijn robuust in de vorm van bospercelen of functioneel zoals erfbeplantingen en wegbeplantingen en de verkaveling is grootschalig.

De functionele structuur van de omgeving van deelgebied Almeloseweg 15 bestaat uit agrarische bedrijfspercelen, agrarische cultuurgrond, verspreid liggende woonerven en bos- en groenpercelen. Aan de noord- west- en zuidzijde wordt het deelgebied door agrarische cultuurgrond begrensd. Ten oosten van het deelgebied bevindt zich de Flierdijk.

Het deelgebied bestaat onder meer uit twee bedrijfswoningen met bijgebouwen, vier voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, erfverharding rondom de bebouwing en grasland. Rondom de bedrijfswoningen zijn de gronden ingericht als tuin. In totaal is er circa 3.280 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig (met uitzondering van de aanwezige bedrijfswoningen en bijgebouwen). Het deelgebied wordt via drie in- en uitritten op de Almeloseweg en Veldhuisweg ontsloten.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van deelgebied Almeloseweg 15 opgenomen. De begrenzing van het deelgebied is indicatief met witte stippellijn aangeduid.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto Almeloseweg 15 (Bron: Provincie Overijssel)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

### 3.1 Sloop

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 deelname aan de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling dient minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing te worden gesloopt. Ter compensatie hiervan kan één compensatiewoning worden verkregen. Voor elke volgende compensatiewoning dient 1.500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing gesloopt te worden.

In voorliggend geval wordt in totaal circa 6.945 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. Het gaat om circa 3.665 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Flierdijk 6-6a en circa 3.280 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Almeloseweg 15.

Ter compensatie van de sloop van de landschapontsierende bebouwing worden twee woningen aan de Flierdijk 6-6a en drie woningen aan de Almeloseweg 15 gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoningen worden planologisch omgezet naar reguliere woningen.

De te slopen bebouwing is in afbeelding 2.1 en afbeelding 2.2 met rode lijn aangeduid.

### 3.2 Erfinrichting en landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de erfinrichting en landschappelijke inpassing is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door N+L Landschapsonwerpers. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Hierna wordt per deelgebied op de erfinrichting en landschappelijke inpassing ingegaan.

#### 3.2.1 Flierdijk 6-6a

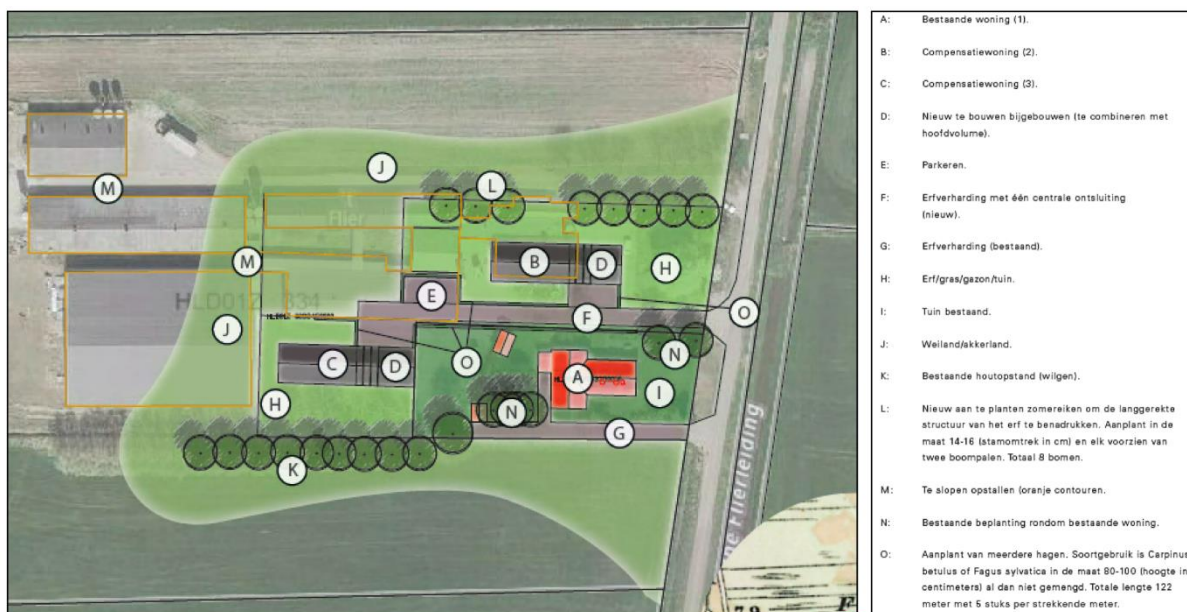
Het belangrijkste element na sloop van alle bebouwing op het erf is de in het zuiden van het deelgebied gelegen beplanting. In dit geval gaat het om wilgen (K). De wilgen passen in het landschapsbeeld en geven het erf een krachtig langgerekt karakter. De huidige bedrijfswooning (A) staat in de openheid tussen de wilgen en de Flierdijk. Bij het toevoegen van woningen moet goed gelet worden op de samenstelling van het erf en de kenmerken van het gebied. In alle gevallen gaat het om langgerekte erven.

Om dat gebiedskenmerk te behouden moet er sprake zijn van langgerekte volumes (B en C) die een sterke verbinding houden met de uitstraling van schuren. De schuren kennen een zadeldak en zijn bij voorkeur donker in de verschijning. Zowel hout als steen is daarbij een denkbare vorm van materiaalgebruik. Het bijgebouw is niet losstaand, maar is vastgekoppeld aan het hoofdvolume om bij te kunnen dragen aan de gebiedskenmerken. Zowel de woning als de vastgekoppelde bijgebouwen zijn sober en kennen niet al te veel details.

Hoewel de bestaande woning een eigen inrit houdt, is het overige deel van het erf ontsloten door één duidelijke inrit. Vanaf de inrit kan men bij de nieuwe woningen komen. Er wordt terughoudend met beplanting omgegaan. Er is daarom sprake van een vrij doorzicht over het erf. Enkel aan de noordzijde wordt een bomenrij (L) aangeplant om het langgerekte karakter van het erf te kunnen benadrukken én om het erf aan de noordzijde in te kunnen passen op een wijze die passend is in dit landschap. Er worden zomereiken aangeplant. Een soort die erg gebruikelijk is op de diverse erven nabij het deelgebied.

Centraal op het erf worden enkele hagen (O) aangeplant en enkele parkeerplaatsen aangelegd voor bezoekers (E). Er worden geen schuttingen aangebracht, hagen zorgen voor voldoende privacy. De bewoners hebben wel een eigen vrijheid om hun terrassen, paden en tuinbeplanting te bepalen en aan te leggen. Richting het landschap en als omheining zou een eenvoudig raster met draad volstaan.

In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de erfinrichtingstekening van deelgebied Flierdijk 6-6a opgenomen.



Afbeelding 3.1 Uitsnede erfinrichtingstekening Flierdijk 6-6a (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

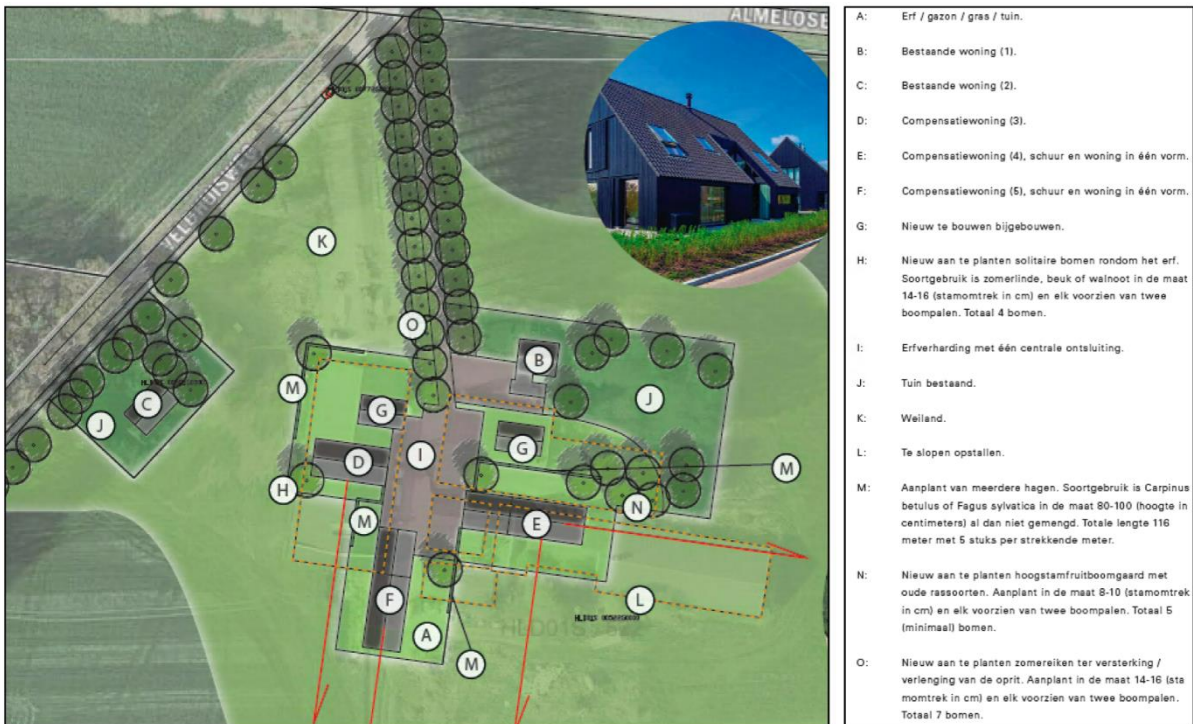
### 3.2.2 Almloseweg 15

Aan de Almloseweg is sprake van een compact erf dat wordt ontsloten door één lange laan met daaraan een zeer karakteristieke en beeldbepalende beplanting. De bebouwing is, ondanks de schuin aanlopende inrit, georiënteerd op de Almloseweg en past daarmee in het beeld van de overige agrarische bebouwing aan die weg. Een tweede bedrijfswoning (C) is aan de Veldhuisweg gelegen en maakt in de nieuwe situatie, net als in de huidige situatie, geen onderdeel uit van het erf.

In ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing worden drie woningen gebouwd. Om de woningen te positioneren en in te passen is het belangrijk om de kernwaarden van het huidige erf overeind te houden. Dat betekent dat het nieuwe erf(cluster) compact moet zijn, de oriëntatie blijft op de Almloseweg en er niet te veel (losse) gebouwen aanwezig. Het toevoegen van drie woningen geldt daarom als maximaal toelaatbaar voor deze locatie. De nokrichting is parallel aan de Almloseweg of er juist haaks op, maar wel georiënteerd op deze weg. Twee van de woningen (E en F) hebben de uitstraling van een schuur (schuurwoning) en bovendien maakt het bijgebouw onderdeel uit van de hoofdvorm. Dat voorkomt de veelvoud aan kleinere gebouwen.

De derde woning (D) mag de uitstraling van een hoofdgebouw hebben. De woning staat voor op het erf en kan goed deze functie vervullen. Een bijgebouw (G) staat bij deze woning dan ook los en is niet geïntegreerd. Tot slot wordt bij de bestaande woning een bijgebouw (G) toegevoegd. Deze zou anders ontbreken in de nieuwe situatie. De gebouwen staan relatief dicht op elkaar rondom één centraal punt. Daardoor is er in de nieuwe situatie weer sprake van een compact erf.

Met beplanting wordt terughoudend omgegaan. De toegangslaan wordt versterkt met de aanplant van enkele zomereiken (O). Daarnaast worden verspreid over het erf in totaal vier solitaire bomen (H) aangeplant voor de beeldbepalende waarde op de lange termijn. Ook worden enkele hagen (M) aangeplant om privacy te genereren. Tussen de bestaande woning (B) en de nieuwe woning (E) wordt een hoogstamfruitboomgaard aangeplant met in totaal vijf bomen. Er worden geen schuttingen toegevoegd. De omheining is open en landelijk. Gekloofde palen met draad zou al voldoende kunnen zijn. Dit te combineren met een kruidenrijk of bloemrijk grasland.



Afbeelding 3.2 Uitsnede erfinrichtingstekening Almeloseweg 15 (Bron: N+L Landschapontwerpers)

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 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 parkeerkcijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze cijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De cijfers 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-cijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke Nota Parkeernormen (vastgesteld d.d. 11 december 2012). 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.

### 3.2.2 Uitwerking

#### 3.2.2.1 Uitgangspunten

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

- Ligging: Buitengebied
- Stedelijkheidsgraad: Niet stedelijk (overige deel gemeente, waaronder Haarle)
- Type: Koop (vrijstaand)

#### 3.2.2.2 Berekening parkeerbehoefte

Op basis van vorenstaande gegevens dienen aan de Flierdijk ( $2,2 \times 2 =$ ) 4,4, afgerond 5 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Voor de Almeloseweg 15 geldt dat ter plaatse ( $3 \times 2,2 =$ ) 6,6, afgerond 7 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Zoals uit de erfinrichtingstekeningen in afbeelding 3.1 en 3.2 blijkt, is er binnen de deelgebieden ruim voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien.

#### 3.2.2.3 Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen, die de capaciteit van de omliggende infrastructuur en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten. Dit mede vanwege het feit dat er twee woningen aan de Flierdijk 6-6a en drie woningen aan de Almeloseweg 15 worden gerealiseerd. In beide deelgebieden komen echter ook de mogelijkheden voor het exploiteren van een intensieve veehouderij en de daarbijbehorende verkeersbewegingen te vervallen. Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen niet of nauwelijks toenemen. Overigens zijn de omliggende wegen (Flierdijk en Almeloseweg) zodanig ingericht dat het verkeer op een veilige en eenvoudige wijze af kan worden gewikkeld.

### 3.2.3 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 hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

##### 2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

##### 4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

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

#### 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 die 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:

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

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

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

#### 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 vijf extra woningen in het kader van een Rood voor Rood regeling. 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*

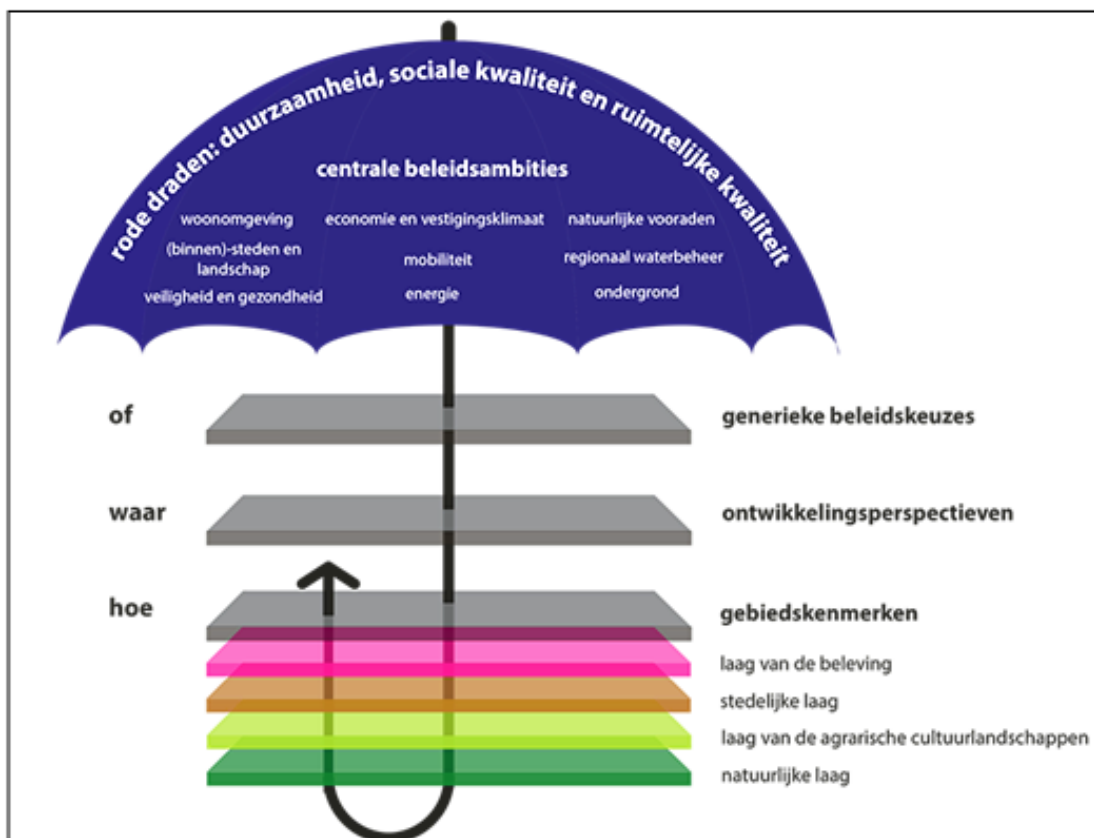
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 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.

##### Artikel 2.1.3: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten 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 verhardten op de groene omgeving. Er worden namelijk vijf woningen teruggebouwd ter compensatie van de sloop van circa 6.945 m<sup>2</sup> 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 6.945 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing;
- Sanering van alle aanwezige asbest;
- 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 vijf compensatiewoningen op basis van het Rood voor Rood-beleid van de gemeente Hellendoorn. De woningen voldoen 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 Flierdijk 6-6a behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. Het deelgebied Almeloseweg 15 behoort tot de ontwikkelingsperspectieven “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap” en “Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap”. 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)

#### *"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.

#### *"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).

#### *Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelperspectief"*

De deelgebieden bevinden zich in gebieden met een mix van meerdere functies. Het gebied is dan ook niet alleen geschikt voor agrarische functies, maar ook voor woningen. 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. De nieuwe woonerven worden passend in het bestaande landschap ingepast. 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 buiten beschouwing gelaten, aangezien voor het plangebied geen specifieke eigenschappen vanuit deze lagen gelden.

##### 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. Het deelgebied Flierdijk 6-6a is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Beekdalen en natte laagtes”. Het deelgebied Almeloseweg 15 is op de gebiedskenmerkenkaart aangeduid met de gebiedstypen “Beekdalen en natte laagtes” en “Dekzandvlakte en ruggen”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

##### “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 beekstelsel 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 (strekings)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 agrarisch 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 broekontginningslandschap”.



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

### *“Jonge heide- en ontginningslandschap”*

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk 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. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte

broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. 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 en 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.

#### *“Maten en flierenlandschap”*

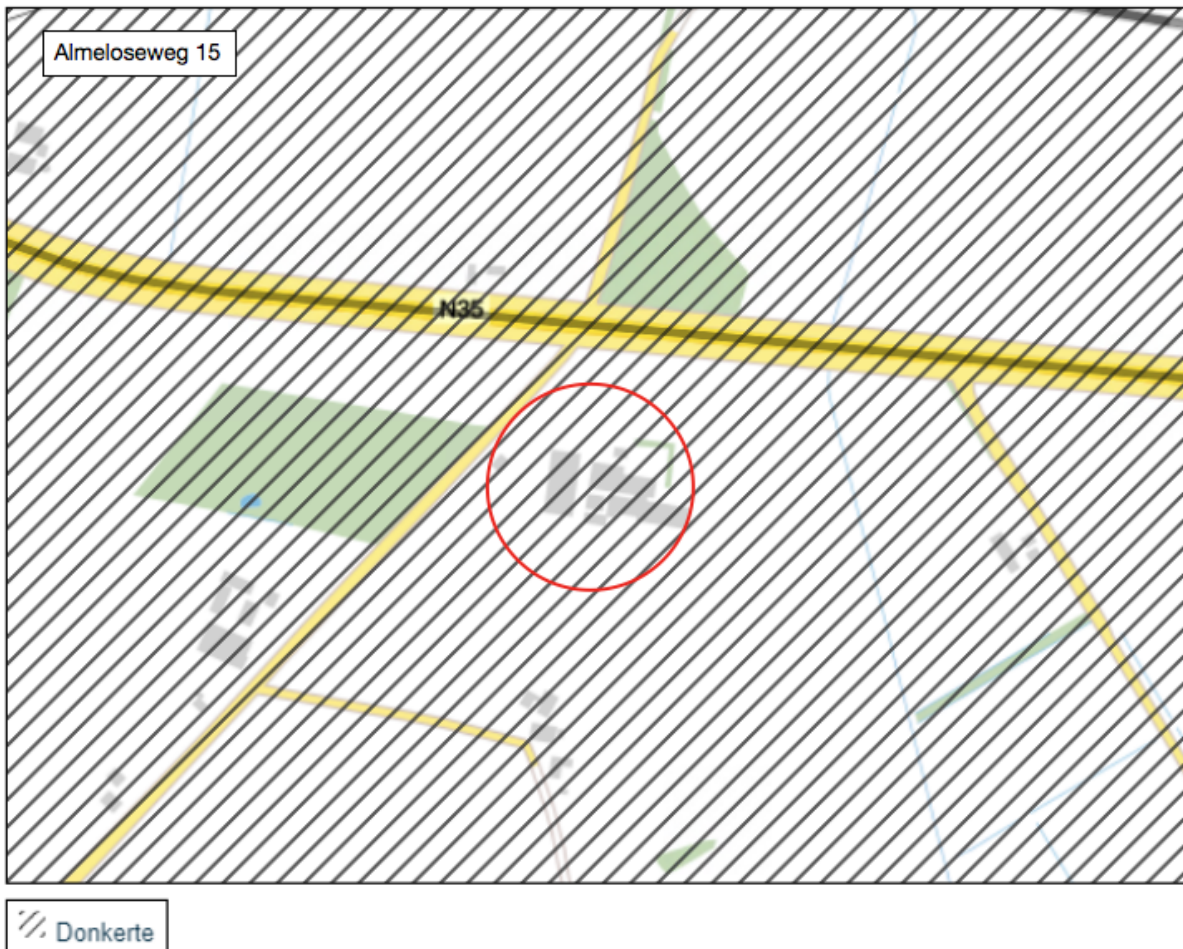
Het maten en flierenlandschap is een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafscheiding – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Het Maten en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open ‘kamers’ en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water.

#### *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 “Laag van beleving”

In deze laag kan ruimtelijke kwaliteit, beleving, betekenis en identiteit worden toegevoegd door de kwaliteiten van de andere drie lagen te gebruiken. De ambitie is om de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Deelgebied Almeloseweg 15 is op gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van beleving” aangeduid met het gebiedstype “Donkerte”. In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



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

#### "Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

#### Toetsing van het initiatief aan de "Laag van beleving"

Voorliggende ontwikkeling voorziet niet in een onevenredige toename van kunstlicht. Daarbij is een zekere lichtuitstraling inherent aan een woonfunctie. Wel zal onnodig lichtgebruik worden voorkomen. Hiermee is het initiatief in overeenstemming met de 'Laag van beleving'.

#### 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: 'Rond Boeren'

De gemeente Hellendoorn is ingedeeld in zes identiteitsgebieden. Onderhavig plangebied 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.

###### 4.3.1.2.2 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.

#### 4.3.1.2.3 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 vijf vrijstaande woningen in het kader van de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling te realiseren. 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 compensatiewoningen worden 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 burens 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<sup>2</sup> aan voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt te worden. Voor elke extra woning dient 1.500 m<sup>2</sup> per woning gesloopt te worden. Een sloopoppervlakte groter dan 300 m<sup>2</sup> 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 sleufsilos, 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 woonef 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: Beide deelgebieden liggen binnen de identiteit 'Rond boeren'.

Het agrarisch gebruik geeft identiteit aan dit gebied. Nieuwe functies zijn in dit gebied alleen toegestaan, indien deze in ruimtelijk opzicht of in functionele zin een relatie hebben met de agrarische sector. Bij een nieuw complex aan gebouwen kunnen de gebouwen zo worden geformeerd dat het erf in ruimtelijk opzicht lijkt op een (traditioneel) boerenerf. Inpasbaarheid in het agrarisch cultuurlandschap is van belang.

Behoud ontwikkeling en gepaste schaalvergroting vormen een wezenlijk uitgangspunt voor deze identiteit. Het doel is de agrarische en landschappelijke identiteit te behouden, alsmede een goede toekomst te bieden voor de agrarische sector zelf.

Door de situering van de bebouwing wordt zoveel mogelijk aangesloten bij een (traditioneel) boerenerf. Door deze situering en de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij het agrarische cultuurlandschap. Zoals uit hoofdstuk 5 blijkt, worden omliggende (agrarische) functies niet door de voorgenomen ontwikkeling belemmerd. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan bij de identiteit zoals deze geldt op basis van de Omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk'.

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 worden in totaal vijf woningen op de slooplocaties 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 huidige bewoners en de directe omwonenden in de principeverzoekfase geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen. Na de positieve principe-uitspraak en voorafgaand aan het opstellen van voorliggend bestemmingsplan, is initiatiefnemer wederom met de burens in gesprek geweest. Voorliggend plan is daarbij aan de huidige bewoners en direct omwonenden voorgelegd. Uit deze gesprekken zijn eveneens geen bezwaren naar voren gekomen.

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**

Het voornemen bestaat de bestaande landschapontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Flierdijk 6-6a en Almeloseweg te slopen. Het gaat in totaal om circa 6.945 m<sup>2</sup> aan bebouwing. Voor de twee compensatiewoningen aan de Flierdijk geldt een sloopnorm van 2.500 m<sup>2</sup> (1.000 m<sup>2</sup> voor de eerste woning en 1.500 m<sup>2</sup> voor de tweede woning). Voor de drie compensatiewoningen aan de Almeloseweg geldt een sloopnorm van 4.000 m<sup>2</sup> (1.000 m<sup>2</sup> voor de eerste woning en 1.500 m<sup>2</sup> per woning voor de tweede en derde woning). De totale sloopnorm bedraagt daarmee 6.500 m<sup>2</sup>, waarmee wordt voldaan aan de sloopvereiste voor

vijf compensatiewoningen. Daarnaast wordt de overtollige erfverharding gesaneerd. Ter compensatie van de sloop van de landschapontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden twee compensatiewoningen aan de Flierdijk 6-6a en drie compensatiewoningen aan de Almeloseweg 15 gerealiseerd. Er is voor beide deelgebieden een ruimtelijk kwaliteitsplan 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 het buitengebied richt zich volgens de Welstandsnota 2012 van de gemeente Hellendoorn op behoud van kenmerkende eigenschappen. Voor wat betreft de bouw van de woningen geldt dat aansluiting moet worden gezocht met de traditionele compositie en architectuur.

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 nieuwe geluidgevoelige objecten, namelijk twee woningen aan de Flierdijk 6 en drie woningen aan de Almeloseweg 15. 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 ruime afstand (ruim 400 meter tot het meest nabijgelegen deelgebied, Almeloseweg 15) van het plangebied ligt. Ter plaatse van de Almeloseweg 15 geldt een geluidproductieplafond (gpp) van 57 dB. Bij een dergelijk gpp geldt een wettelijke geluidszone van een spoorweg van 200 meter. Het deelgebied ligt daar ruim buiten. Deelgebied Flierdijk 6-6a bevindt zich op ruim 4 kilometer van de dichtstbijzijnde spoorlijn.

##### 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**

Wat betreft de locatie Flierdijk 6-6a wordt opgemerkt dat deze te realiseren woningen binnen de geluidszone van de Flierdijk liggen, maar dat de Flierdijk een rustige buitenweg met een lage verkeersintensiteit betreft. Verwacht wordt dan ook dat de geluidbelasting als gevolg van de Flierdijk op de gevels van de te realiseren woningen ruim onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijft.

Voor deelgebied Almeloseweg 15 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusie ingegaan.

De locatie Almeloseweg 15 ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Almeloseweg (N35). Ter plaatse van de te realiseren woningen bedraagt de maximale geluidsbelasting inclusief reductie 53 dB als gevolg van de Almeloseweg (N35). Er wordt hiermee niet aan de wettelijke voorkeurswaarde en gemeentelijke ambitiewaarde van respectievelijk 48 dB en 43 dB voldaan. Wel wordt aan de maximale wettelijke grenswaarde en gemeentelijke bovengrens van 53 dB voldaan.

Een hogere waarde is in voorliggend geval benodigd in het kader van wegverkeerslawaai, aangezien er niet aan de wettelijke voorkeurswaarde uit de Wgh en eveneens niet aan de ambitiewaarde van de gemeente Hellendoorn wordt voldaan in relatie tot de Almeloseweg (N35).

De maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de wettelijke voorkeurswaarde en gemeentelijke ambitiewaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Er kan dan ook een hogere waarde  $L_{DEN}$  van 53 dB worden aangevraagd met betrekking tot de Almeloseweg (N35) Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van minimaal 22 dB wordt aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voldaan.

Gelet op het vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen 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 Flierdijk 6 en de locatie Almeloseweg 15. 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 Flierdijk 6-6a

#### Algemeen

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 "Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek". Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat op de locatie een bovengrondse dieseltank aanwezig is geweest. Er is daarnaast sprake van twee asbestverdachte druppelzones. Deze drie locaties worden als verdachte deellocaties beschouwd. De bovengrond van de onderzoekslocatie wordt, vanwege de historie en het gebruik, als verdacht beschouwd voor de aanwezigheid van zware metalen, PAK en asbest. De ondergrond en het grondwater zijn niet verdacht voor de aanwezigheid van chemische componenten uit het NEN5740-standaardpakket.

In deze fase van het onderzoek is er op verzoek van de opdrachtgever geen asbestonderzoek in de druppelzones en op het terreindeel waar asbestverdacht materiaal wordt opgeslagen uitgevoerd.

#### Veldwerk

In totaal zijn er 19 inspectiegaten gegraven, waarvan er 4 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 van deze diepe boringen op een diepte van 2.8 m-mv afgewerkt tot peilbuis. Daarnaast zijn er 3 boringen verricht waarvan er 1 is doorgezet in de diepere ondergrond en op een diepte van 3.1 m-mv is afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit matig fijn tot zeer fijn zand. In de boven- en ondergrond zijn oer- en roesthoudende lagen aangetroffen. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerkers zijn op het maaiveld nabij boring 12, 14 en 19 visueel asbestverdachte materialen waargenomen (afgebroken restanten van opgeslagen asbestverdacht materiaal). Er is zintuiglijk geen minerale olie waargenomen in de grond of in het grondwater (geen oliegeur, geen olie/water-reactie). Het freatische grondwater in de peilbuizen is aangetroffen op 1.40 m-mv (PB 1) en 1.30 m-mv (PB A1).

#### Chemische en asbestanalyses

##### *Deellocatie A: voormalige bovengrondse dieseltank*

- De bovengrond (A - BG) is niet verontreinigd met minerale olie;
- Het grondwater (PB A1) is niet verontreinigd met minerale olie, BTEX en naftaleen.

De voormalige bovengrondse dieseltank (deellocatie A) heeft geen aantoonbare negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit.

##### *Overig te herontwikkelen terreindeel*

- De bovengrond (BG 1, BG 2 en BG 3) is niet verontreinigd;
- De ondergrond is niet verontreinigd (OG 1);
- Het grondwater (PB 1) is (zeer) licht verontreinigd met barium, nikkel en zink;
- In de mengmonsters van de fijne fractie (MM – FF 01, MM – FF 02 en MM – FF 03) is geen asbest aangetoond.

#### *Conclusies en aanbevelingen*

In het grondwater zijn enkele (zeer) licht verhoogde concentraties aangetoond. In de bovengrond, de ondergrond en in het grondwater van peilbuis A1 zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

In de mengmonsters van de fijne fractie is geen asbest aangetoond.

Geadviseerd wordt het opgeslagen asbest ten westen van de onderzoekslocatie en het asbest op het maaiveld door een erkend bedrijf te laten verwijderen. Een aanvullend asbestonderzoek op dit terreindeel geeft inzicht of het verwijderen van het asbest in voldoende mate heeft plaatsgevonden. Om voldoende inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit van het terrein dient er een verkennend asbestonderzoek in de druppelzones B en C uitgevoerd te worden.

### 5.2.2.2 Almeloseweg 15

#### Algemeen

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN 5725 "Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek". Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat op de locatie 5 asbestverdachte druppelzones aanwezig zijn (deellocaties A tot en met E). Deze locaties worden als verdachte deellocaties beschouwd. De bovengrond van de onderzoekslocatie wordt als verdacht beschouwd voor de aanwezigheid van zware metalen, minerale olie, PAK en asbest. De ondergrond en het grondwater worden als onverdacht beschouwd. Ter plekke van de druppelzones heeft op verzoek van de opdrachtgever geen asbestonderzoek plaatsgevonden.

#### Veldwerk

In totaal zijn er 20 inspectiegaten gegraven, waarvan 1 boring is doorgezet tot 3.7 m-mv en afgewerkt met een peilbuis. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit zeer fijn tot matig fijn zand. In de boven- en ondergrond zijn een roest- en oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerkers zijn ter plekke van inspectiegat 1A en 8 asbestverdachte materialen in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater in de peilbuis is gemiddeld aangetroffen op 2.15 meter min maaiveld.

#### Chemische en asbestanalyses

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

- de bovengrond (BG I) is (zeer) licht verontreinigd met minerale olie, PCB en PAK;
- de bovengrond (BG II) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG III) is zeer licht verontreinigd met PAK;
- de ondergrond (OG I) is licht verontreinigd met kwik;
- het grondwater (PB 1) is licht verontreinigd met barium;
- in het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 01 is geen asbest aangetoond;
- in het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 02 is geen asbest aangetoond;
- in het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 03 is geen asbest aangetoond;
- In het materiaalverzamelmonster MVM - Gat 1A is asbest aangetroffen. Op basis van een indicatieve concentratieberekening blijkt dat het asbestgehalte hoger is dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek;
- in het materiaalverzamelmonster MVM - Gat 8 is asbest aangetroffen. Op basis van een indicatieve concentratieberekening blijkt dat het asbestgehalte hoger is dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek;

#### Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond (BG I en BG II) en in het grondwater (PB 1) zijn licht verhoogde concentraties aangetoond. In de bovengrond (BG III) zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

In de mengmonsters van de fijne fractie van MM FF - 01, MM FF - 02 en MM FF - 03 is geen asbest aangetoond. Op basis van een indicatieve concentratieberekeningen, waarbij alleen de grove fractie is meegenomen uit gat 1A en gat 8 blijkt dat de toetsingswaarden voor nader asbestonderzoek ruim worden overschreden. Een nader asbestonderzoek ter plekke van gat 1A en 8 is noodzakelijk om de aard en de eventuele omvang van de asbestverontreiniging te bepalen.

Geadviseerd wordt een nader asbestonderzoek ter plekke van de gaten 1A en 8 uit te voeren en een verkennend asbestonderzoek ter plekke van de druppelzones.

Geadviseerd wordt het opgeslagen asbest (inclusief het asbest op het maaiveld) ten zuiden van de onderzoekslocatie door een erkend bedrijf te laten verwijderen. Een aanvullend asbestonderzoek op dit terreindeel geeft inzicht of het verwijderen van het asbest in voldoende mate heeft plaatsgevonden.

### 5.2.3 Conclusie

Er wordt nader onderzoek uitgevoerd conform de adviezen van Kruse. Hieruit zal de aard en omvang van een eventuele asbestverontreiniging blijken. Indien sprake is van asbestverontreiniging, zal dit worden gesaneerd. Het aspect bodem vormt daarmee 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<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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<sup>2</sup> 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<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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 project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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).

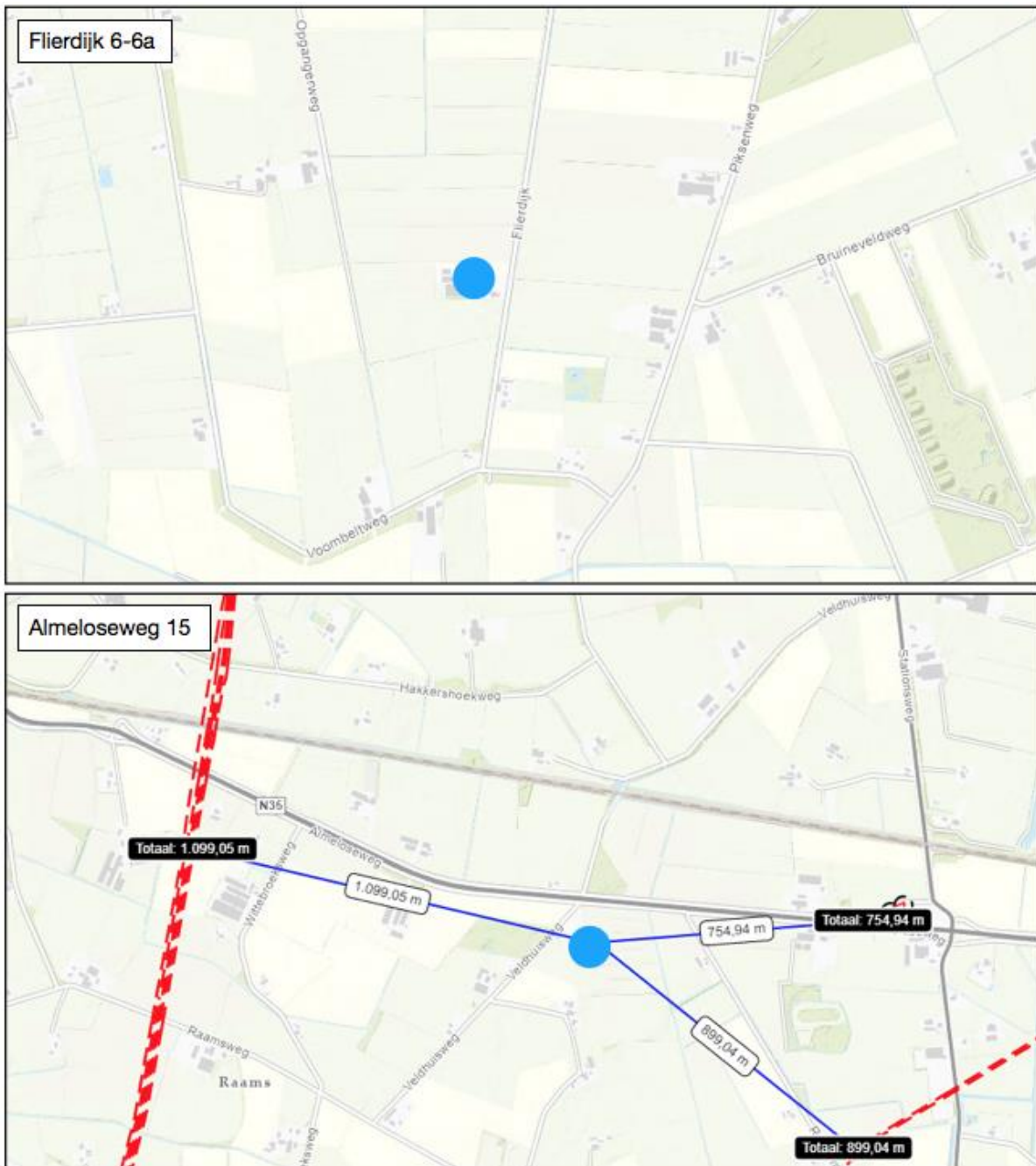
Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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. De deelgebieden zijn aangegeven met de blauwe stip.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: ArcGIS)

In afbeelding 5.1 zijn de meest nabijgelegen risicovolle functies weergegeven. Meest nabije risicovolle functies betreffen een lpg-station op ruim 750 meter van deelgebied Almeloseweg 15 en twee buisleidingen op circa 900 meter en circa 1.100 meter van deelgebied. Dergelijke risicovolle functies hebben een veel kleinere plaatsgebonden risicocontour en groepsrisicocontour.

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 woon-, natuur- en infrastructurele functies gelegen. 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.

#### 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'.

#### Flierdijk 6-6a

In de nabijheid van het deelgebied Flierdijk 6-6a bevinden zich verscheidene agrarische bedrijfsterreinen. 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
Grondgebonden agrarisch bedrijf (Opgangerweg 4a)	3.2	30 m (geluid)	350 m
Intensieve veehouderij (Voombeltweg 7)	4.1	50 m (geluid)	490 m
Grondgebonden agrarisch bedrijf (Voombeltweg 9)	3.2	30 m (geluid)	390 m
Grondgebonden agrarisch bedrijf (Voombeltweg 10a)	3.2	30 m (geluid)	500 m
Grondgebonden agrarisch bedrijf (Voombeltweg 11)	3.2	30 m (geluid)	410 m
Intensieve veehouderij (Piksenweg 12)	4.1	50 m (geluid)	350 m
Grondgebonden agrarisch bedrijf	3.2	30 m (geluid)	480 m
Grondgebonden agrarisch bedrijf (Piksenweg 10a)	3.2	30 m (geluid)	460 m

#### Almeloseweg 15

In de nabijheid van het deelgebied Almeloseweg 15 bevinden zich verscheidene agrarische bedrijfspercelen. 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
Intensieve veehouderij (Veldhuisweg 12)	4.1	50 m (geluid)	170 m
Intensieve veehouderij (Almeloseweg 17)	4.1	50 m (geluid)	440 m
Intensieve veehouderij (Veldhuisweg 10)	4.1	50 m (geluid)	450 m
Intensieve veehouderij (Voombeltweg 10a)	4.1	50 m (geluid)	230 m
Intensieve veehouderij (Almeloseweg 30)	4.1	50 m (geluid)	480 m
Intensieve veehouderij (Almeloseweg 13)	4.1	50 m (geluid)	440 m

#### Toetsing interne werking

Zoals uit voorgaande tabellen blijkt, wordt de richtafstand in alle gevallen gehaald. Ter plaatse van de te realiseren compensatiewoningen 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 worden nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan, namelijk de compensatiewoningen. Op basis van art. 14 lid 2 Wgv geldt een vaste afstand van 50 meter tussen veehouderijen (zowel intensief als grondgebonden) en compensatiewoningen. In dit geval bevindt de dichtstbijzijnde veehouderij zich op circa 170 meter afstand van de woonbestemming van de meest nabij een veehouderij gelegen compensatiewoning.

Ten aanzien van het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woningen, 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. Het meest nabij gelegen agrarische bedrijfsperceel waar een veehouderij is toegestaan, ligt op circa 170 meter van de meest nabijgelegen bedrijfswoning.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van zowel de compensatiewoningen 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 het 'Boetelerveld en ligt op circa 1,7 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 een intensieve veehouderij. De daarbijbehorende stikstofuitstoot komt daarmee eveneens te vervallen. Ter compensatie hiervan worden vijf compensatiewoningen 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 1,7 kilometer 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 niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten verschillende grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats 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 beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de amfibieënsoorten, die een vaste rustplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats’. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Deze vrijstelling geldt ook voor de meeste grondgebonden zoogdieren die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, maar niet voor de steenmarter. Omdat de aanwezigheid van een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van de steenmarter in deelgebied Almeloseweg niet uitgesloten kan worden, leiden de voorgenomen activiteiten tot wettelijke consequenties. Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de functie van deelgebied Almeloseweg voor de steenmarter of er dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Indien uit nader onderzoek blijkt dat de steenmarter een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezet, kan ontheffing aangevraagd worden. Indien men kiest voor de aanname dat de steenmarter een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezet, kan gewerkt worden volgens de Gedragscode Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting (Stadswerk). Aan het werken met de Gedragscode zijn voorwaarden en eisen verbonden. Zo moet een ecologisch werkprotocol opgesteld worden, moet er een logboek bijgehouden worden en dient er gewerkt te worden buiten de kwetsbare periode (voortplantingsperiode). Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren waarschijnlijk niet aangetast.

### 5.6.3 Conclusie

Als gevolg van voorliggend initiatief zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten op beschermde natuurgebieden. Indien er wordt gewerkt volgens de Gedragscode Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting (Stadswerk), is de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar in het kader van soortenbescherming.

## 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 Almeloseweg 15 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<sup>2</sup>. De voorgenomen ontwikkeling aan de Almeloseweg 15 gaat niet gepaard met dergelijke bodemingrepen ter plaatse van de dubbelbestemming. Deelgebied Flierdijk 6-6a is 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 Almeloseweg 15 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 mogelijk 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 gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

## 5.8.2 Situatie plangebied

### 5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft het ‘Boetelerveld en ligt op circa 1,7 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 een intensieve veehouderij. De daarbijbehorende stikstofuitstoot komt daarmee eveneens te vervallen. Ter compensatie hiervan worden vijf compensatiewoningen 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' gedefinieerd. 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 vijf woningen. 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 plandoelichting blijkt. Geconcludeerd wordt dan ook dat in voorliggend geval geen sprake is van 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 21e eeuw.

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt in het navolgende kort besproken.

#### Rijksbeleid

##### NWP, Nationaal Waterplan 2016-2021

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 hoeft 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

De waterschappen Vechtstromen (voor deelgebied Flierdijk 6-6a) en Drents Overijsselse Delta (voor deelgebied Almeloseweg 15) zijn geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De waterschappen hebben geen inhoudelijke opmerkingen op het plan. Het watertoetsresultaat voor deelgebied Flierdijk 6-6a is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Het watertoetsresultaat voor deelgebied Almeloseweg 15 is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

### 6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

#### 6.2.3.1 Huidige en nieuwe situatie

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het deelgebied Flierdijk 6-6a in de huidige situatie bebouwd met in totaal 3.665 m<sup>2</sup> voormalig agrarische bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing wordt gesloopt en ter compensatie worden twee compensatiewoningen met bijgebouwen gerealiseerd. Het deelgebied Almeloseweg 15 is in de huidige situatie bebouwd met in totaal 3.280 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing wordt eveneens gesloopt en ter compensatie worden drie compensatiewoningen met bijgebouwen 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 woningen wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Deze RWZI biedt voldoende capaciteit in relatie tot de woningen 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 6)*  
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 7)*  
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 8)*  
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 10)*  
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 11)*  
In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de bestemmingsgrenzen van de bestemmingen te verschuiven.
- *Overige regels (Artikel 12)*  
In dit artikel zijn afstemmingsregels ten aanzien van parkeren, laden en lossen, erfinrichting, sloopopgave, bodemonderzoek en hemelwaterafhandeling opgenomen. Het uitvoeren van de erfinrichting, de sloopopgave en bodemonderzoek ter plaatse van twee verontreinigde locaties en de druppelzones aan de Almeloseweg 15 is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels 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 gronden die niet bij de erven van de bestaande woningen en compensatiewoningen horen. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor agrarische bedrijvigheid, de instandhouding en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers en voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie. Ter plaatse mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.

**Wonen (Artikel 4)**

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande bedrijfswoningen en de te realiseren compensatiewoningen. 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. Bepaald is dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf uitgesloten' niet dienen te worden beschouwd als zijnde erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Hiermee wordt geregeld dat ter plaatse van deze aanduiding geen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken kunnen worden opgericht. Doel van deze regeling is te voorkomen dat ter plaatse van de woonpercelen waar bijgebouwen alleen zijn toegestaan in de vorm van inpandige bijgebouwen versnippering van bebouwing tegen te gaan. Dit om een goede landschappelijke inpassing te bewerkstelligen en de openheid te beschermen en in stand te houden.

Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid. De bestaande bedrijfswoningen aan de Flierdijk hebben een aanduiding gekregen waarmee is bepaald dat ter plaatse twee woningen aanwezig mogen zijn. Woningen zijn uitsluitend op de bestaande plaats, dan wel ter plaatse van een bouwvlak toegestaan. Woningen mogen een maximum inhoud van 750 m<sup>3</sup> en maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen hebben, tenzij de bestaande inhoud en oppervlakte meer bedraagt. In dat geval zijn de bestaande inhoud en oppervlakte toegestaan. Ter plaatse van de woningen met inpandige bijgebouwen is een maximum totaalinhoud van hoofd- en bijgebouwen bepaald van 1.200 m<sup>3</sup>.

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. In afwijking van deze regeling geldt dat bijgebouwen eveneens zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – inpandig bijgebouw' bijgebouwen uitsluitend inpandig en binnen een bouwvlak zijn toegestaan.

**Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 5)**

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. 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 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 en Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het plan is in het kader van vooroverleg naar de waterschappen toegezonden. De waterschappen zijn akkoord met de inhoud van voorliggend bestemmingsplan.

### 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. De plannen zijn positief ontvangen.

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf zaterdag 9 april 2022 gedurende zes weken, tot en met zaterdag 21 mei 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Ruimtelijk kwaliteitsplan**

**Bijlage 2**      **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

**Bijlage 3**      **Bodemonderzoek Flierdijk 6-6a**

**Bijlage 4 Bodemonderzoek Almeloseweg 15**

**Bijlage 5      Quickscan flora en fauna**

**Bijlage 6      Watertoets Flierdijk 6-6a**



**Bijlage 7      Watertoets Almeloseweg 15**