



GEMEENTE HELLEENDOORN

Herziening bestemmingsplan buitengebied 2009, Grote Veenweg 2

Juni 2015


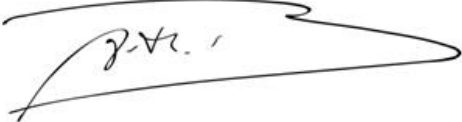
Vastgesteld



Bestemmingsplan

Herziening bestemmingsplan buitengebied 2009, Grote Veenweg 2

Vastgesteld door de raad van de gemeente Hellendoorn bij
besluit van 28 januari 2014 met nummer 13INT03762

de griffier,	de voorzitter,
	
mevr. drs. K. Zomer	mevr. A.H. Raven BA

Plannaam: Herziening bestemmingsplan buitengebied 2009, Grote Veenweg 2
IMRO-nummer: NL.IMRO.0163.BPBUGRVEENWEG2-VG01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2015



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@biz.nu
i. www.biz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	SLOOP	11
3.2	INRICHTING ERF & LANDSCHAP	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	BODEMKWALITEIT.....	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	28
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	GEUR	31
5.7	ECOLOGIE.....	32
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	36
6.1	VIGEREND BELEID.....	36
6.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
7.1	INLEIDING.....	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS	39
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	40
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	43
9.1	VOOROVERLEG.....	43
9.2	INSPRAAK	43
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		44
BIJLAGE 1	BEOORDELING KARAKTERISTIEK PAND.....	44
BIJLAGE 2	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	44
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK RAIL- EN WEGVERKEERSLAWAAI	44

BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	44
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	44
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT - STANDAARD WATERPARAGRAAF	44

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van het voormalig agrarisch erf aan Grote Veenweg 2 te Daarlerveen. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn al een aantal jaren geleden beëindigd. Met uitzondering van een opslagloods, heeft de overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt. De voormalige boerderij wordt daarbij ook gezien als voormalig bedrijfsgebouw. Deze karakteristieke boerderij is al tientallen jaren niet meer in gebruik als woning en bevindt zich momenteel in een vervallen staat. Destijds is een vervangende bedrijfswoning aan de zuidzijde van het plangebied gebouwd. Na de bouw van die woning is de voormalige boerderij ongeschikt gemaakt als woning, waardoor het momenteel als bijgebouw wordt aangemerkt.

De ontwikkeling vindt plaats op basis van de Beleidsnotitie 'Vrijkomende gebouwen in het buitengebied', waarbinnen de regelingen voor *Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing* en *Rood voor Rood* zijn opgenomen.

In ruil voor de sloop van een oppervlakte van 874 m² aan voormalige agrarische bebouwing wordt in het kader van het programma 'Rood voor Rood, met gesloten beurs' het recht op één compensatiewoning met bijgebouw verkregen. Tevens is het gewenst om de opslagloods met een oppervlakte van circa 510 m² te handhaven op basis van het programma 'Hergebruik vrijkomende agrarische gebouwen'. De gehele ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Samenvattend bestaat de ontwikkeling uit:

- sloop van 874 m² aan landschapsontsierende bebouwing (voormalige boerderij en kapschuur);
- sanering van kuilvoerplaten en erfverharding die niet wordt hergebruikt;
- realisatie van één compensatiewoning met bijgebouw in het kader van Rood voor Rood
- behoud van de bestaande opslagloods in het kader van Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing;
- behoud van de bestaande woning met bijbehorende bijgebouwen;
- het geheel zorgvuldig landschappelijk inpassen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat het gehele erf aan de Grote Veenweg 2 te Daarlerveen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Hellendoorn, sectie O en nummers 1008 en 1171. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van Daarlerveen weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van de locaties ten opzichte van Daarlerveen (Bron: ArcGIS)

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan buitengebied 2009, Grote Veenweg 2" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.BPBUGRVEENWEG2-VG01) en een renvooi;
- regels;
- toelichting.

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

1.4 Huidig planologische regiem

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



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

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied voor het overgrote deel de bestemming 'Wonen', waarbinnen één woning is toegestaan. De voormalige boerderij is aangeduid als 'karakteristiek' waarbij de instandhouding van de maatvoering, dakvorm en situering van belang is.

De overige gronden zijn op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor agrarische bedrijvigheid. Aangezien een bouwvlak ontbreekt zijn er geen agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan. Daarnaast is de gehele projectlocatie aangemerkt als 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

De sloop van de voormalige boerderij is vanwege het feit dat het pand is aangeduid als 'karakteristiek' niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan. Tevens is de bouw en het gebruik van een extra woning, in dit geval de compensatiewoning, niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan. Daarnaast zal de opslagloods een gewenst juridisch-planologisch kader moeten krijgen.

Gelet op voorgenoemde onderdelen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In dit bestemmingsplan zijn tevens de uitgangspunten uit de RvR-regeling en de landschappelijke inpassing vastgelegd.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue en in hoofdstuk 6 de waterspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Landschapskarakteristiek

In het uiterste noordoosten van de gemeente Hellendoorn ligt een gebiedje met een specifieke verkavelingstructuur, die verder niet binnen de gemeentegrenzen voor komt. Ook de bebouwing is afwijkend. Wat binnen de strakke veenkoloniale structuren vooral opvalt is de lintbebouwing. In de situatie van Daarlerveen heeft de bebouwing zich langs het kanaal ontwikkeld. Loodrecht daarop is een lint ontstaan aan de Nieuwstraat en op een minder intensieve manier aan de Nonkeswijk. De kanalen spelen binnen de verkaveling een belangrijke rol omdat ze werden gebruikt om de turf af te voeren. Ook de wegen bestaan uit een rechtlijnige structuur. Door de ruilverkaveling is het veenkoloniale landschap, dat uit zeer smalle lange kavels bestond, getransformeerd tot een grootschalig landschap. In die tijd zijn ook nieuwe wegen aangelegd waaraan hier en daar bebouwing is gelegen. Met name de grote ruilverkavelingsboerderijen zijn kenmerkend voor het gebied. In figuur 2.1 zijn historische kaarten uit 1900 en 1950 van de omgeving van het plangebied weergegeven. De verkavelingsstructuur is duidelijk waarneembaar.



Figuur 2.1 Historische kaarten uit 1900 en 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied aan de Grote Veenweg 2 ligt net ten zuiden van de bebouwde kom van Daarlerveen. De oostzijde van het erf wordt begrensd door de Grote Veenweg. Parallel aan de Grote Veenweg is de spoorlijn Almelo – Mariënberg aanwezig. De overige zijden van het plangebied worden begrensd door agrarische gronden. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving bestaat uit de bebouwde kom van Daarlerveen en verspreid liggen burgerwoningen en enkele solitair gelegen (niet) agrarische bedrijven.

De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn een aantal jaren geleden beëindigd. De voormalige boerderij is al tientallen jaren niet meer in gebruik als woning. Destijds is een vervangende bedrijfswoning aan de zuidzijde van het plangebied gebouwd. Na de bouw van die woning is de voormalige boerderij ongeschikt gemaakt als woning. Daarmee dient de voormalige boerderij als bedrijfsgebouw worden beschouwd. De voormalige ontginningsboerderij is in het geldend bestemmingsplan echter wel aangemerkt als 'karakteristiek' pand, waarmee instandhouding van de uiterlijke verschijningsvorm (maatvoering, dakvorm en situering) wordt gewaarborgd.

Naast de karakteristieke boerderij en de bedrijfswoning bestaat de overige bebouwing uit een schuur en een opslagloods. De opslagloods wordt door de initiatiefnemer verhuurd en wordt gebruikt voor het opslaan van tuinmeubelen en overige tuinbenodigdheden. In figuur 2.2 is de huidige situatie op twee luchtfoto's weergegeven. In figuur 2.3 zijn foto's van de landschapsontsierende bedrijfsbebouwing opgenomen.



Figuur 2.2 Huidige situatie (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



Figuur 2.3 Foto's voormalige boerderij en kapschuur (Bron: Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Sloop

Zoals in de voorgaande paragraaf aangegeven bevinden zich in het plangebied voormalige agrarische opstallen. Omdat twee van deze opstallen geen vervolgfunctie hebben, is ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze gebouwen. Hierdoor is de staat van onderhoud op termijn verslechterd en zal in de toekomst verder verslechteren. De initiatiefnemer is voornemens de bebouwing (voormalige boerderij en kapschuur) met een gezamenlijk oppervlakte van 874 m² te slopen.

In bijlage 1 is de 'Beoordeling van het karakteristieke pand' opgenomen in het kader van deze ontwikkeling. Op basis van deze beoordeling is gebleken dat vervolgfuncties niet mogelijk zijn en het gebouw maar zeer beperkt karakteristieke eigenschappen heeft. Omdat de voorgevel het meest karakteristiek is, wordt voorgesteld, dat het beeld van de voorgevel terug komt in de compensatiewoning (speksteenlagen en hoge smalle ramen begane grond). Tevens dient de compensatiewoning gesitueerd wordt op ongeveer de locatie van de boerderij. De woning dient uitgevoerd te worden in een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm.

In figuur 3.1 is de te slopen bebouwing met het oppervlakte per gebouw weergegeven. Overigens worden ook de kuilvoerplaten en de erfverharding die in de toekomstige situatie niet wordt gebruikt, gesaneerd.



Figuur 3.1 Te slopen en te behouden bebouwing (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)

3.2 Inrichting erf & landschap

3.2.1 Uitgangspunten

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Buro Stad+Land is een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Het complete Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 2. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het Ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aansluitend toegelicht.

Uitgangspunten:

- de karakteristiek van het veenontginningslandschap behouden;
- deels zicht op het erf behouden;
- het erf moeten aansluiten op de bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met verschillende functies op het erf;
- oriëntatie(voorzijde) erf richting Grote Veenweg;
- keren en parkeren op eigen erf;
- gesloten beplanting, bomen en hagen op het erf;
- één ontsluiting.

3.2.2 Bebouwing

Zoals uit bijlage 1 'Beoordeling karakteristiek pand' is gebleken dient de woning ongeveer op de locatie van de te slopen voormalige boerderij te worden gerealiseerd en wordt enigszins getracht het beeld van de voorgevel terug te laten komen in de compensatiewoning (speksteenlagen en hoge smalle ramen begane grond).

De compensatiewoning (maximale inhoud van 750 m³) wordt op de locatie van de te slopen voormalige boerderij gerealiseerd. Een voorlopige impressie van de voorgevel van de compensatiewoning in afbeelding 3.2 laat zien dat ook aan de andere gestelde voorwaarden tegemoet wordt gekomen. De architectuur van de woning kent qua detaillering en gevelpartij kenmerken van de af te breken boerderij. De architectuur is passend in het hoogveenontginningslandschap. Vanuit de landschappelijke analyse is het wenselijk om bijgebouw en woning te integreren.

Tevens blijft de bestaande woning met bijgebouwen en de opslagloods behouden, zoals deze ook zijn weergegeven in figuur 3.1. De opslagloods blijft net als in de huidige situatie verhuurd en wordt gebruikt voor het opslaan van tuinmeubelen en overige tuinbenodigdheden. Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik bij recht toegestaan waarbij uitsluitend statische opslag (opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en zonder het ter plaatse bewerken, verwerken, repareren of verhandelen).



Afbeelding 3.2 Voorlopige impressie voorgevel compensatiewoning (Bron: Oldenhuis Architectuur)

3.2.3 Erfinrichting

Aan de straatzijde is de tuin voorzien. In de tuin staan enkele solitaire linden en kastanjes. De tuin zal afgeschermd worden met een lage beukenhaag. Hierdoor worden ook de te parkeren auto's uit het zicht gehouden. Het valt aan te bevelen in de tuin grote groepen heesters als Rhododendron en Hortensia te planten. Deze beplanting kwam van oorsprong veel in de tuinen voor.

Op het erf komt al enig groen voor in de vorm van (uitgegroeide) singelbeplanting. Door een deel van deze beplanting af te zetten en opnieuw door te planten met struikvormers ontstaat weer een besloten, groene massa op het erf. Aangezien het erf een groot oppervlakte kent in verhouding tot de woning zal de singel vergroot worden tot een bosje. Waar mogelijk zullen overstaanders behouden blijven. Aan de zuidzijde van het erf komt eveneens een singel voor. Deze singel zal verlengd worden zodat de te behouden schuren uit het zicht komen. Over het erf zijn verschillende zichtlijnen. In afbeelding 3.3 is het Ruimtelijk kwaliteitsplan weergegeven.



- Legenda:**
1. Compensatiewoning
 2. Nieuw bijgebouw bij compensatie
 3. Opslagloods (bestaand)
 4. Bestaande inrit her te bouwen woning
 5. Bestaande singel vergroten en verdichten
 6. Bestaande singel uitbreiden
 7. Beukenhaag
 8. Kastanjer
 9. Linde
 10. Tuin
 11. Zichtlijnen
 12. Bestaande sloot behouden

Afbeelding 3.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: Buro Stad+Land)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Uitgangspunten

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 de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Raalte (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6

3.3.2 Situatie plangebied

In de huidige situatie zijn in totaal vier in- en uitritten op de Grote Veenweg aanwezig, waarvan twee voor de bestaande woning, één ter hoogte van de opslagloods en één aan de noordzijde van de voormalige boerderij. De bestaande in- en uitritten blijven behouden op dezelfde locaties en van extra in- en uitritten is geen sprake. De compensatiewoning beschikt daarmee over een eigen in- en uitrit. De realisatie van de woning brengt een beperkte toename aan verkeersintensiteiten (± 8 verkeersbewegingen) met zich mee.

Het parkeren ten behoeve van de bestaande woning en de laad- en losmogelijkheid van de opslagloods blijven ongewijzigd. Ter plaatse van de compensatiekavel wordt voldoende ruimte gecreëerd nabij de woning en bijgebouw voor het parkeren van minimaal 3 auto's. Dit is duidelijk waarneembaar in afbeelding 3.2.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is tevens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood-voor-Rood', 'Rood-voor-Groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven. Daarnaast zijn overige ontwikkelingen opgenomen in het KGO.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

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

Vanuit het 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' zijn er verschillende doelen voor de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. De gemeente Hellendoorn heeft het beleid omtrent Rood-voor-Rood en Vrijkomende Agrarische Bebouwing verder uitgewerkt. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

4.2.4.1 *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 behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.4.2 *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 ontwikkelingsperspectieven 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.

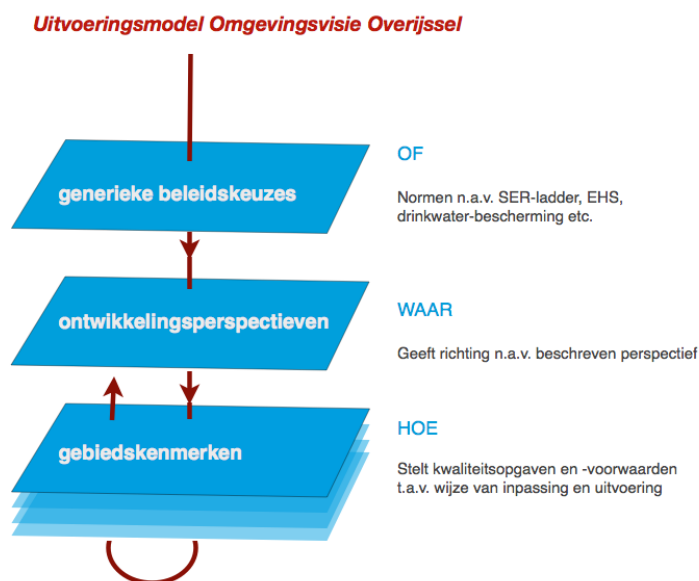
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.4.3 *Gebiedskenmerken*

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

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes 'Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' en 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' van toepassing. De artikelen 2.1.4 en 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande 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

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de groene omgeving en wordt de compensatiewoning teruggebouwd op de slooplocatie binnen het geldende bestemmingsvlak 'Wonen'. Daarbij wordt opgemerkt dat er ruimschoots meer bebouwing gesloopt dan teruggebouwd wordt, waardoor geen extra versterking aan de orde is. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

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 2.1.6 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

- het slopen van 874 m² landschapontsierende bebouwing;
- het saneren van ±500 m² aan kuilvoerplaten;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 2.2), door het gehele erf conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen met onder meer: singels, beukenhagen en solitaire erfbomen.

Zoals blijkt uit hoofdstuk 5 van dit plan staan de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval behoort het gehele plangebied tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent productie – Schoonheid van de moderne landbouw”. Dit betreffen gebieden die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven’

De schaalvergroting en modernisering van de landbouw zijn oorzaken waardoor het aantal agrarische bedrijven afneemt. In voorliggend geval wordt de voormalige agrarische erfbebouwing gesloopt (met uitzondering van de opslagloods die een vervolgfunctie heeft) en wordt een compensatiekavel in het kader van de RvR-regeling verkregen. De ontwikkeling brengt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van (niet)agrarische bedrijfsbebouwing met zicht mee. Samenhangend daarmee wordt de locatie landschappelijk ingepast. Het voorgenomen plan past daarmee binnen het ontwikkelingsperspectief.

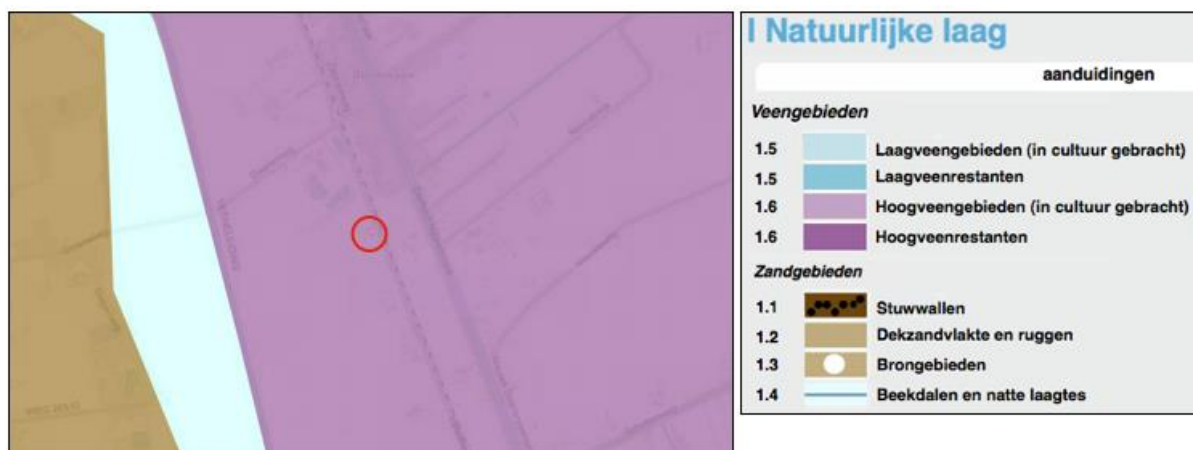
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” en “Lust- en leisurelaag” worden buiten beschouwing gelaten, omdat er ter plaatse van het plangebied of in de directe omgeving geen specifieke eigenschappen voor 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 plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)”. In afbeelding 3.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)”

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

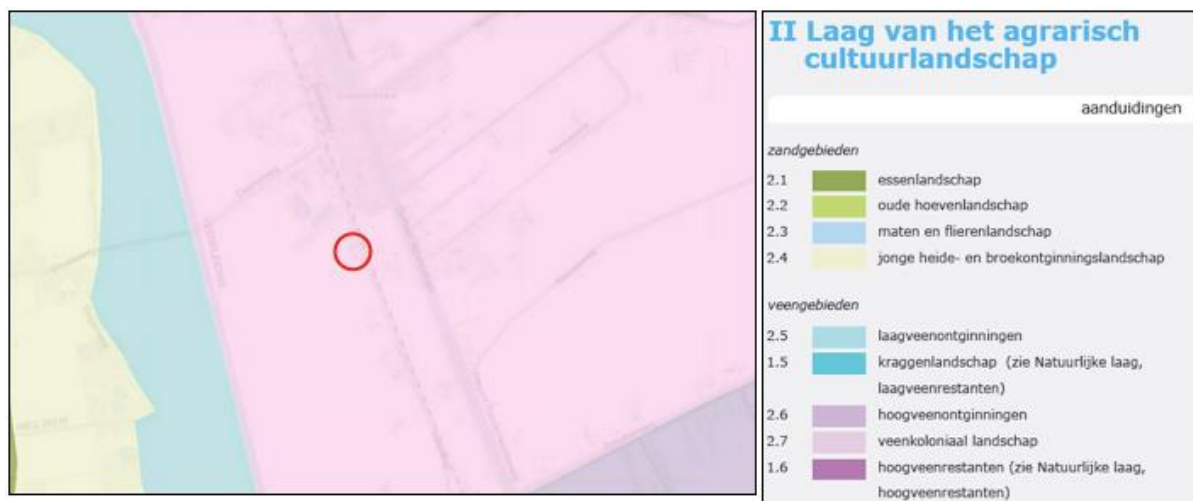
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw. De van oorsprong voorkomende ‘natuurlijke laag’ is derhalve 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 plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Veenkoloniaal landschap”. In afbeelding 3.4. is dat aangegeven.



Afbeelding 3.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Veenkoloniaal landschap”

Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn de grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is gevormd door ontginners en boeren uit met name het noorden. Typische Groningse boerderijen staan hier doorgaans naast de Overijsselse boerderijen.

De ambitie is gericht op de versterking van de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van dit landschap. Het gaat dan met name om de grote maat en de vergezichten. De norm is een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van bijzondere architectuur, de linten in het landschap en de open ruimtes.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De sloop van landschap ontsierende bebouwing en de uit te voeren landschapsmaatregelen zijn gericht op de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2. Tevens is rekening gehouden met een passende uitstraling van de nieuwe woning. Dit wordt in paragraaf 3.2.3 toegelicht. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

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

4.3.1 Beleidsnotitie 'Vrijkomende gebouwen in het buitengebied'

4.3.1.1 Algemeen

Het in 2006 vastgestelde beleid 'Vrijkomende gebouwen in het buitengebied' is in 2011 geëvalueerd, op onderdelen aangepast en vastgesteld door de gemeenteraad. In het beleid worden twee programma's onderscheiden, namelijk:

- Programma 'Hergebruik vrijkomende agrarische gebouwen';
- Programma 'Rood voor Rood, met gesloten beurs'.

Het doel van de gemeente is om middels deze twee programma's voor het buitengebied bijdragen in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee ruimte te bieden aan ontwikkelingen die de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied vergroten.

Spelregels combinatie van programma's

In dit verzoek wordt uitgegaan van een combinatie van beide programma's. Op basis van de beleidsnotitie is dit mogelijk met inachtneming van de volgende spelregels:

- Minimaal 50% van de (voormalige) bedrijfsgebouwen dient te worden gesloopt.
- Minimaal 200 m² aan (voormalige) bedrijfsgebouwen worden aangeboden voor sloop.
- De functie moet aansluiten bij de criteria zoals deze zijn geformuleerd in het gemeentelijk VAB-beleid.

De te slopen gebouwen beslaat een oppervlakte van 874 m² en voldoet daarmee aan de minimale eis van 200 m². De te behouden opslagloods beslaat een oppervlakte van ± 510 m². Daarmee wordt ruimschoots meer dan 50% van alle bedrijfsgebouwen gesloopt. De criteria vanuit het VAB-beleid (programma 'Hergebruik vrijkomende agrarische gebouwen') worden hierna behandeld.

4.3.1.2 Programma 'Hergebruik vrijkomende agrarische gebouwen'

In dit geval behoud het bestaande bedrijfsgebouw (±510 m²) een opslagfunctie. De aard van deze functie wordt als passend beschouwd. De opslag zal in het bestaande bedrijfsgebouw plaatsvinden. Buitenopslag is niet aan de orde. Op voorhand wordt gesteld dat deze vorm van hergebruik van het bestaande gebouw past binnen de gestelde zonering en randvoorwaarden.

4.3.1.3 Programma 'Rood voor Rood, met gesloten beurs'

In dit geval betreft het een reeds beëindigd agrarisch bedrijf. In dit geval wordt 874 m² aan bebouwing (voormalige boerderij en schuur) gesloopt, waarmee wordt voldaan aan het minimale oppervlakte van 850 m² voor het verkrijgen van een recht op een compensatiewoning. Conform het beleid wordt de compensatiewoning teruggebouwd op de slooplocatie, namelijk ter plaatse van de te slopen voormalige boerderij.

In principe wordt uitgegaan van de sloop van alle bedrijfsbebouwing. Naast de hiervoor genoemde te slopen bebouwing wordt een oppervlakte van ±500 m² aan kuilvoerplaten (zonder keerwanden) gesaneerd en zal de erfverharding, die in de gewenste situatie niet meer wordt gebruikt, worden verwijderd. De bestaande woning aan de zuidzijde van het erf (voormalige bedrijfswoning) en bijgebouwen blijven behouden.

Aangezien de voormalige boerderij als 'karakteristiek' pand is aangemerkt, is het in principe niet mogelijk deze bebouwing in te brengen in de Rood voor Rood regeling. In paragraaf 3.1 wordt in samenhang met bijlage 1 beschreven dat het onder voorwaarden mogelijk is om dit 'karakteristiek' pand te slopen.

De kosten van sloop en vergoeding voor de gebouwen op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde worden betaald dan wel vergoed uit de waardevermeerdering, die ontstaat met de realisatie van de bouwkaavel. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van de gebouwen, maar ook door de

verplichting tot herinrichting van de sloop- / bouwlocatie. Hiertoe is het Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld met daarin uitgewerkt hoe de nieuwe situatie er uit gaat zien en welke kosten hiermee gemoeid zijn. De hoogte van de benodigde investering, die opgenomen is in het separate Rood-voor-Rood projectplan, is in balans met de investeringen zoals genoemd in het ruimtelijke kwaliteitsplan.

4.3.2 Welstandsnota gemeente Hellendoorn

4.3.2.1 Inleiding

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

De welstandsnota is opgebouwd uit verschillende deelgebieden. Het plangebied is gelegen in gebied 14 "Buitengebied Daarlerveen".

4.3.2.2 Gebied 14: Buitengebied Daarlerveen

In het uiterste noordoosten van de gemeente Hellendoorn ligt een gebiedje met een specifieke verkavelingsstructuur, die verder niet binnen de gemeentegrenzen voorkomt. Ook de bebouwing is afwijkend. Wat binnen de strakke veenkoloniale structuren vooral opvalt, is de lintbebouwing. In het geval van Daarlerveen heeft de bebouwing zich langs het kanaal ontwikkeld. Loodrecht daarop is een lint ontstaan aan de Nieuwstraat en op een minder intensieve manier aan de Nonkeswijk. De kanalen spelen binnen de verkaveling een belangrijke rol omdat ze werden gebruikt om de turf af te voeren. Ook de wegen hebben een rechtlijnige structuur aangenomen.

4.3.2.2.1 Ruimte

Door de ruilverkaveling is het veenkoloniale landschap dat uit zeer smalle lange kavels bestond getransformeerd in een grootschalig landschap. In die tijd zijn ook nieuwe wegen aangelegd waaraan hier en daar bebouwing is gelegen. Met name de grote ruilverkavelingsboerderijen zijn kenmerkend voor het gebied.

4.3.2.2.2 Situering

In het gebied rondom Daarlerveen zijn diverse bebouwingspatronen te onderscheiden. Ten oosten van het dorp vormt de bebouwing aan de Nieuwstraat een lint. Het gaat hier om kleinschalige bebouwing in de vorm van woningen die op de weg zijn georiënteerd. Er is hier ook duidelijk sprake van een rooilijn. De Nonkeswijk is zo dun bebouwd dat van een duidelijk lint geen sprake is. Ten westen van Daarlerveen is een serie grootschalige boerderijen gelegen, waarvan de afstand tot de weg en de daarnaast gelegen spoorlijn varieert. Ze zijn georiënteerd op het erf. De bouwvolumes volgen de richting van de kavels en staan daardoor gedraaid ten opzichte van de weg.

De boerderijen worden bijgestaan door een aantal bijgebouwen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsgebouwen en overige bijgebouwen. Bij de oudere bebouwing is de bedrijfsruimte vaak geschakeld aan het woongedeelte en deze vormen gezamenlijk het hoofdgebouw. Bij boerderijen van latere datum zijn de bedrijfsgebouwen vaak los gesitueerd. Het hoofdgebouw, veelal in de vorm van een vrijstaande woning, is in omvang hieraan ondergeschikt, maar in positie niet.

4.3.2.2.3 *Hoofdvorm/aanzicht/opmaak*

De bebouwing heeft over het algemeen een eenvoudige hoofdvorm op basis van een rechthoekige plattegrond. De boerderijen zijn vaak samengesteld uit meerdere volumes, zoals het voorhuis en de schuur. Samen met de bijgebouwen vormen ze een bebouwingscluster. Het beeld wordt gekenmerkt door daken. Deze zijn overwegend gedekt met donkergrijze pannen. Op daken van bijgebouwen komt ook golfplaat voor. De gevels zijn opgebouwd uit baksteen in een rode tot roodbruine kleur. De detaillering is bescheiden.

4.3.2.3 *Toetsing van de ontwikkeling aan de 'Welstandsnota gemeente Hellendoorn'*

Met de voorlopige bouwtekening is rekening gehouden met de welstandscriteria. Bij het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het Beleidsnotitie 'Vrijkomende gebouwen in het buitengebied' en de Welstandsnota gemeente Hellendoorn.

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, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

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 industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van toevoeging van een geluidsgevoelige object, namelijk de compensatiewoning. De situering van de bestaande woning blijft ongewijzigd met dit plan en hoeft derhalve niet te worden getoetst.

5.1.2.1 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Derhalve wordt niet nader op het aspect industriellawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.2.2 Rail- en wegverkeerslawaai

5.1.2.2.1 Wettelijke grenswaarden

De compensatiewoning is gesitueerd in 'buitenstedelijk' gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Grote Veenweg en de G. Nijlandstraat. De compensatiewoning ligt op een afstand van ± 31 meter uit de rand van de spoorlijn Almelo-Vroomshoop en daarmee binnen de geluidszone daarvan.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg- en een spoorweg bedraagt respectievelijk 48 en 55 dB. Onder voorwaarden kan B&W een ontheffing verlenen tot een hogere waarde. Voor een weg- en een spoorweg bedraagt de maximale ontheffingswaarde respectievelijk 53 en 63 dB.

5.1.2.2.2 Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Hellendoorn heeft door adviesbureau DGMR de nota "gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Hellendoorn" en de "Nota hogere grenswaarden" laten opstellen op basis van de nieuwe Wet geluidhinder waarin de ontheffingscriteria en aandachtspunten voor de uitvoeringspraktijk worden beschreven.

Het onderhavige bouwplan ligt volgens de gemeente in het gebiedstype “verwevings- en landbouwontwikkelingsgebied” met een ambitie en bovengrens voor de geluidsklasse van :

- railverkeer : ambitie rustig; 50 dB klasse 1 bovengrens : lawaaiig 68 dB klasse – 3
- wegverkeer : ambitie : rustig 43 dB klasse 1 bovengrens : onrustig 53 dB klasse – 1

5.1.2.2.3 Resultaten

Wegverkeer: De geluidbelasting L_{DEN} op de woning bedraagt maximaal 47 dB op de voorgevel en is hoger dan de ambitiewaarde van 43 dB van het geluidbeleid. De voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt niet overschreden zodat geen hogere grenswaarde nodig is. De ambitiewaarde van het gemeentelijk geluidsbeleid wordt overschreden met 4 dB. Het gemeentelijk geluidbeleid biedt ruimte om af te wijken van de ambitiewaarde bij toepassing van de regeling Rood voor Rood, hetgeen hier van toepassing is. De nieuwe woning wordt op grotere afstand van de weg geplaatst dan de huidige boerderij op gelijke afstand met de al bestaande woning. Vanuit stedenbouwkundige aspecten is dit de gewenste situering.

Railverkeer: De geluidsbelasting L_{DEN} op de woning bedraagt maximaal 51 dB op de oostgevel van de verdieping en is hoger dan de ambitiewaarde van 50 dB. In alle andere rekenpunten is de geluidbelasting lager dan de ambitiewaarde van 50 dB. De 55 dB voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt in geen enkel punt overschreden zodat geen hogere grenswaarde hoeft te worden aangevraagd. De ambitiewaarde van het gemeentelijk geluidsbeleid wordt overschreden met 1 dB. Het gemeentelijk geluidbeleid biedt ruimte om af te wijken van de ambitiewaarde bij toepassing van de regeling Rood voor Rood, hetgeen hier van toepassing is. De nieuwe woning wordt op grotere afstand van de spoorweg geplaatst dan de huidige boerderij op gelijke afstand met de al bestaande woning. Vanuit stedenbouwkundige aspecten is dit de gewenste situering.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidsbeleid vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN-5740.

Door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden hierna beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten

De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna beschreven:

- in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens en;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium;
- het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden;
- tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de geprojecteerde woonbestemming.

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

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

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

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

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. Tevens 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 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

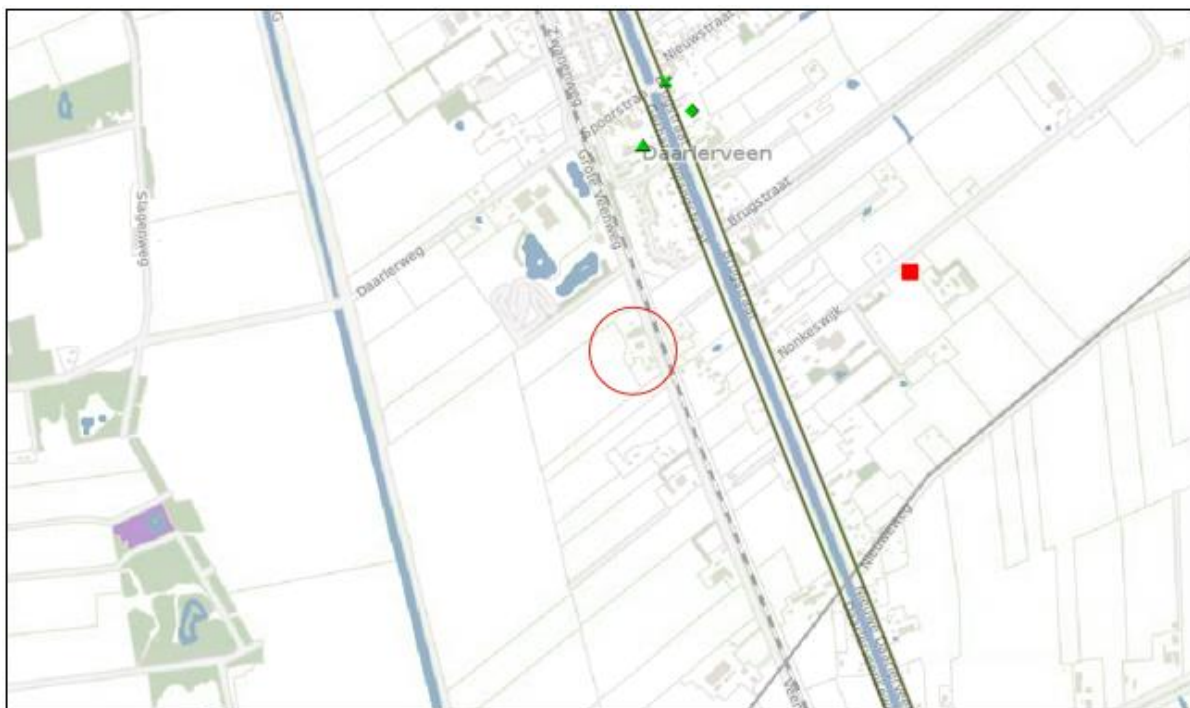
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

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 en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

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/wijzigingsplan 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.

5.5.1.1 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

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 geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied nabij de kern Daarlerveen, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan 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

5.5.2 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.

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

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

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' is niet milieubelastend voor de omgeving. In dit geval wordt naast het wonen tevens statische opslag in de bestaande loods toegestaan. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" wordt deze functie aangemerkt als 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)'. Deze inrichting valt onder milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter geldt.

De milieubelasting van opslagfuncties wordt in principe niet veroorzaakt door de opslag zelf, maar door de verplaatsen en transporteren van de opgeslagen goederen. Met voorliggend plan wordt uitsluitend *statische* opslag toegestaan, waarbij geen sprake is van regelmatige verplaatsing. Derhalve is de milieubelasting in dit geval aanzienlijk lager dan op basis van de VNG-uitgave. De daadwerkelijk afstand van minimaal 15 meter tussen de woningen de opslagloods wordt derhalve aanvaardbaar geacht. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de woonbestemming in dit plan sprake zal zijn van een aanvaard woon- en leefklimaat. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de compensatiewoning hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Ten noordwesten van het plangebied is een houtvezelverwerkingsbedrijf en transportbedrijf (Daarleweg 1) gevestigd. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' kan dit bedrijf het best worden vergeleken met:

- Houtzagerijen (milieucategorie 3.2);
- Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout (milieucategorie 3.2);
- Distributiecentra, pak- en koelhuizen (milieucategorie 3.1).

Voor een inrichting die valt onder milieucategorie 3.2 geldt een grootste richtafstand van 100 meter. Het plangebied is op een afstand van ruim 180 meter van de bedrijfsbestemming gelegen. Daarbij kan worden opgemerkt dat de compensatiewoning op ruim 200 meter van de bedrijfsbestemming is gepland. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Andere (agrarische) bedrijvigheid is op grotere afstand van de plangebied gelegen. Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

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

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.

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*
- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal veehouderijen. Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object toegestaan, namelijk de compensatiewoning. Op basis van art. 14 lid 2 Wgv geldt een vaste afstand van 50 meter tussen veehouderijen (zowel intensief als grondgebonden) en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. In dit geval is de dichtstbijzijnde veehouderij gelegen op circa 290 meter afstand van de woonbestemming van de compensatiewoning.

Gezien de afstanden van de compensatiewoning tot aan de veehouderijen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de compensatiewoning. Veehouderijen wordt derhalve niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

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

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor een deel van het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

5.7.1 Gebiedsbescherming

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

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen

kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Engbertsdijkvenen" is gelegen op een afstand van circa 5,4 kilometer. Gezien de afstand van het plangebied tot aan dit Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het plangebied ligt op circa 1,2 meter van de EHS. Gezien de afstand van het plangebied tot aan de EHS en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Een ontheffing in het kader van de EHS is niet noodzakelijk.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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

Planten

Het gevoerde beheer en de inrichting maken het plangebied tot een nagenoeg ongeschikte groeiplaats voor beschermde soorten.

Broedvogels

Mogelijk nestelen er vogels in de te slopen gebouwen en in de opgaande beplanting in het gebied. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren van nesten, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode voor de werkzaamheden is augustus-februari.

Vleermuizen

Het gebouw is weinig geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Holle, zon beschenen ruimtes zoals holle spouwmuuren en houten gevelbetimmeringen ontbreken. Het gebouw is ongeschikt als verblijfplaats voor een kraamkolonie of winterrustplaats. Het onderzoeksgebied wordt mogelijk benut als foerageergebied door vleermuizen. Door de voorgenomen activiteit neemt de kwaliteit van deze functie niet af. Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Zoogdieren; grondgebonden soorten

Het is aannemelijk dat het gebied tot het functionele leefgebied van sommige algemene- en weinig kritische grondgebonden zoogdiersoorten behoort. Geen van de in het gebied voorkomende soorten hebben een vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied, deze soorten benutten het gebied uitsluitend als foerageergebied. Het is niet aannemelijk dat deze soorten door de voorgenomen activiteit verwond of gedood worden. De in het gebied voorkomende soorten zijn mobiel en zullen het gebied verlaten zodra er onrust is. In het kader van de algemene zorgplicht hoeven er geen nadere maatregelen genomen te worden.

Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Wel dient rekening te worden gehouden met bezette vogelnesten. De meest geschikte periode om de bebouwing te slopen en beplanting te rooien is augustus-februari.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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.

5.8.1.2 Beoordeling

De gemeente Hellendoorn heeft de archeologische verwachtingswaarde doorvertaald in de dubbelbestemmingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Ter plaatse van het plangebied is geen dubbelbestemming in het kader van archeologie opgenomen. In verband daarmee is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Daarbij wordt opgemerkt dat de compensatiewoning en bijbehorend bijgebouw (grotendeels) ter plaatse van de te slopen voormalige boerderij worden gesitueerd, waardoor geen ongeroerde grond wordt verstoord. In verband daarmee is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 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, tweede 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.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In paragraaf 3.1 en bijlage 1 van deze toelichting wordt ingegaan op de karakteristieke eigenschappen van de voormalige ontginningsboerderij, die in samenhang met voorliggend

plan gesloopt gaat worden. Voor het overige is er in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er specifiek gelet op bijlage 1 van deze toelichting geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

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

Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheersplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost, inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.1.5 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Hellendoorn 2009-2015

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

Concreet betekent dit:

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

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).

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).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets wordt toegepast omdat er geen sprake is van een waterbelang. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

In de navolgende subparagraaf zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

6.3.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het project heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. Een oppervlakte van 874 m² aan bebouwing, 500 m² aan kuilvoerplaten en overtollige verharding wordt gesloopt/gesaneerd. Ter compensatie wordt een woning met bijgebouw teruggebouwd. Het totaal verhard oppervlak zal dus aanzienlijk afnemen.

In het gebied is geen wateroverlast aan de orde. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem. Overtollig hemelwater zal worden opgevangen in de watergangen op het perceel. In de nieuwe situatie wordt uitsluitend huishoudelijk afvalwater geloosd via de drukriolering.

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;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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 op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

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: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;

- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

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 5)*
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
Dit artikel geeft aan welke vormen van gebruik strijdig zijn in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Daarnaast zijn er afwijkingsmogelijkheden opgenomen om toch in bepaalde gevallen bepaalde vormen van strijdig gebruik toe te staan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
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 8)*
In dit artikel is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders opgenomen om algemene wijzigingsregels op te nemen in het bestemmingsplan, die gelden voor alle in het plan voorkomende bestemmingen.

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 slotregel 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.

“Agrarisch” (Artikel 3)

De gronden binnen het plangebied die niet worden bestemd tot ‘Wonen’ hebben de bestemming ‘Agrarisch’ gekregen. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor agrarische bedrijvigheid (uitgezonderd intensieve veehouderij en glastuinbouw), instandhouding van landschapselementen, voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie en watergangen en partijen. Uitsluitend andere bouwwerken zijn toegestaan, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, zoals mestplaten en mestsilo's, en kuilvoeropslag, andere silo's en windmolens. De bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidingen mag niet meer dan 1,3 meter bedragen. Bij andere bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

“Wonen” (Artikel 4)

Voor zowel de bestaande woning als voor de compensatie is een bestemmingsvlak ‘Wonen’ opgenomen. De gronden zijn bestemd voor het wonen, beroep aan huis, tuinen en erven, en statische opslag ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - statische opslag’.

Statische opslag is gedefinieerd als: *‘opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden. Hieronder wordt o.a. verstaan de opslag van (antieke) auto's, boten, caravans en seizoensgebonden artikelen’.*

Binnen elk bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Tevens zijn bijgebouwen en overkappingen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen, andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair toegestaan. Per onderdeel gelden specifieke bouwregels.

Voor de woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m³. De goot- en bouwhoogte van woningen mag respectievelijk niet meer bedragen dan 3,5 en 10 meter. Bestaande afwijkingen bij bestaande woningen mogen gehandhaafd blijven.

Per bestemmingsvlak is maximaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen per woning toegestaan, danwel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt. Bij vervangende nieuwbouw mag tot maximaal 250 m² worden teruggebouwd.

De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 6 meter. Voor de bestaande bijgebouwen mogen de bestaande afwijkingen qua goot- en bouwhoogte gehandhaafd blijven.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen, die gekoppeld is aan de compensatiewoning. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1 van de regels).

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 wordt een anterieure overeenkomst (rood voor rood overeenkomst) gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Hellendoorn. Tevens is tussen voorgenoemde partijen een planschadeovereenkomst gesloten, waarin het risico van planschade is opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 **INSPRAAK & VOOROVERLEG**

9.1 **Vooroverleg**

9.1.1 **Rijk**

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

9.1.2 **Provincie Overijssel**

De provincie Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. In dit geval valt het plan onder:

Plannen voor uitbreiding van agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel. Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals EHS en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk.

In dit geval betreft het een combinatie tussen Rood-voor-rood en VAB, dat in lijn is met het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Tevens is er geen sprake van andere provinciale belangen. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

9.1.3 **Waterschap Vechtstromen**

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Derhalve is in het kader van vooroverleg geen overleg noodzakelijk met het waterschap.

9.2 **Inspraak**

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

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1** **Beoordeling karakteristiek pand**
- Bijlage 2** **Ruimtelijk kwaliteitsplan**
- Bijlage 3** **Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaai**
- Bijlage 4** **Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 5** **Quicksan natuurwaardenonderzoek**
- Bijlage 6** **Watertoetsresultaat - Standaard waterparagraaf**