Toelichting
bestemmingsplan “Doorstroomwoningen Haarlerveldweg 6-8 Haarle”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2024-10-22
Plan identificatie: NL.IMRO.0163.BPBUHAARLERVELDWG6-VG01
Auteur: CLOse-Up RO-Advies B.V.

1 Inleiding ... 6
1.1 Aanleiding tot het initiatief ... 6
1.2 Ligging, begrenzing en omvang van het initiatief ... 6
1.3 Bestemmingsplan i.r.t. de ontwikkeling ... 7
1.3.1 Geldend bestemmingsplan ... 7
1.3.2 Strijdigheid ... 8
1.4 De bij het plan behorende stukken ... 8
1.5 Leeswijzer ... 9
2 Planbeschrijving ... 9
2.1 Beschrijving van de huidige situatie ... 9
2.2 Beschrijving van de gewenste situatie ... 11
2.2.1 Het initiatief ... 11
2.2.1.1 Nieuwe bebouwing ... 14
2.2.1.2 Parkeren en Verkeer ... 14
3 Beleid ... 14
3.1 Nationale wetgeving en beleid ... 14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) ... 14
3.1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking ... 15
3.1.2.1 Doel ... 15
3.1.2.2 Motivering ... 16
3.1.3 Conclusie ... 16
3.2 Provinciaal beleid ... 17
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (geconsolideerde versie 2022) ... 17
3.2.1.1 Uitvoeringsmodel ... 17
3.2.1.2 Gebiedskenmerken ... 18
3.2.1.3 Ontwikkelingsperspectieven ... 20
3.2.2 Omgevingsverordening ... 21
3.2.2.1 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik ... 21
3.2.2.2 Ruimtelijke kwaliteit ... 21

3.2.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving ... 22
3.2.2.4 Realisatie nieuwe woningen ... 24
3.3 Gemeentelijk beleid ... 25
3.3.1 Omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk' ... 25
3.3.2 Welstandsnota gemeente Hellendoorn ... 25
3.3.3 Nieuw Buitengebied ... 26
3.3.3.1 Stappenplan ... 26
3.3.4 Woonvisie ... 27
3.3.5 Noaberschap Haarle ... 28
3.3.6 Conclusie ... 28
4 Onderzoeken ... 29
4.1 Besluit milieueffectrapportage ... 29
4.1.1 Algemeen ... 29
4.1.2 Situatie plangebied ... 30
4.1.2.1 Artikel 2.8 Wet milieubeheer ... 30
4.1.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r. ... 30
4.1.2.3 Conclusie ... 31
4.2 Milieuzonering ... 31
4.2.1 Algemeen ... 31
4.2.2 Situatie plangebied ... 32
4.2.2.1 Externe werking ... 32
4.2.2.2 Interne werking ... 32
4.2.2.3 Conclusie ... 33
4.3 Bodem ... 33
4.3.1 Algemeen ... 33
4.3.2 Onderzoeksresultaten ... 34
4.3.3 Conclusie ... 36
4.4 Geur ... 36
4.4.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit ... 36
4.4.2 Situatie plangebied ... 37

4.4.3 Conclusie ... 38
4.5 Geluid ... 39
4.5.1 Algemeen ... 39
4.5.2 Situatie plangebied ... 39
4.5.2.1 Wegverkeerslawaai ... 39
4.5.3 Railverkeers- en industrielawaai ... 40
4.5.4 Conclusie ... 40
4.6 Luchtkwaliteit ... 40
4.7 Ecologie ... 41
4.7.1 Gebiedsbescherming ... 41
4.7.1.1 Natura 2000 ... 41
4.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland ... 42
4.7.2 Soortenbescherming ... 43
4.7.2.1 Nader onderzoek vleermuizen en huismussen ... 44
4.8 Water ... 45
4.8.1 Algemeen ... 45
4.8.2 Beleidskader ... 45
4.8.3 Watertoets ... 50
4.9 Externe veiligheid ... 50
4.9.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) ... 50
4.10 Archeologie en cultuurhistorie ... 52
4.10.1 Archeologie ... 52
4.10.2 Cultuurhistorie ... 52
5 Toelichting op de regels ... 52
5.1 Opzet regels ... 52
5.1.1 Algemeen ... 52
5.1.2 Regels ... 53
5.1.2.1 Inleidende regels ... 53
5.1.2.2 Bestemmingsregels ... 53
5.1.2.3 Algemene regels ... 54

5.1.2.4 Overgangs- en slotregels ... 54
5.2 Nadere toelichting op de regels ... 54
5.2.1 Groen - Landschapsgroen ... 54
5.2.2 Natuur ... 55
5.2.3 Wonen ... 55
5.2.4 Wonen-Doorstroomwoningen ... 55
5.2.5 Leiding-Riool ... 55
6 Financiële uitvoerbaarheid ... 56
6.1 Economische uitvoerbaarheid ... 56
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 56
7.1 Vooroverleg ... 56
7.1.1 Rijk ... 56
7.1.2 Provincie Overijssel ... 56
7.1.3 Waterschap ... 56
7.2 Inspraak ... 56
7.3 Participatie ... 56
7.4 Zienswijzen ... 56
8 Bijlagen ... 58

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het initiatief

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op Haarlerveldweg 6-8 te Haarle. Dit erf betreft een vrijgekomen agrarisch erf. Op het erf staan twee aaneengebouwde bedrijfswoningen en enkele agrarische bedrijfsgebouwen.

In 2019 is in het kader van de prijsvraag "Brood en Spelen" door initiatiefnemer een project met de naam “Samenleven doet overleven” ingediend voor herinvulling van de agrarische locatie. Dit project was gericht op herontwikkeling van de leegstaande stallen voor het tijdelijk huisvesten van 'spoedzoekers' in een sociaal klimaat. Dit project is sindsdien door initiatiefnemer verder door ontwikkelt. Zij is voornemens de twee aaneen gebouwde bedrijfswoningen om te vormen naar reguliere woningen en in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en acht huurwoningen te realiseren voor spoedzoekers. Spoedzoekers zijn mensen die met spoed op zoek zijn naar een tijdelijke woning in afwachting van een permanente woning. Bijvoorbeeld eigenaren ‘in between’ woningen, gescheiden personen in afwachting van en/of op zoek naar nieuwe huisvesting en starters op de woningmarkt.

Met dit initiatief wordt een herinvulling aan het erf gegeven, waarmee verpaupering van de bebouwing wordt voorkomen en dat voorziet in een grote behoefte.
Het initiatief wil een voorbeeld-oplossing voor de behoefte aan tijdelijke woonvoorzieningen aandragen door realiseren van (in dit geval) maximaal 6 doorstroomwoningen. Op het erf wordt dat een sociale omgeving voor personen/gezinnen gerealiseerd die in een gelijke situatie verkeren en dus bij elkaar ook steun kunnen vinden.

1.2 Ligging, begrenzing en omvang van het initiatief

De locatie ligt aan de Haarlerveldweg 6-8 te Haarle, gemeente Hellendoorn. Het ligt ten westen van de Nationaal Park en Natura 2000-gebied de Sallandse Heuvelrug en op ±1,5 km van het dorp Haarle. Even verder westelijk ligt op ±1 km het Natura 2000-gebied Boetelerveld.
Onderdeel van het plan in het kader van de KGO-bijdrage is een stuk natuurontwikkeling op de locatie Haarlerveldweg 2a

Figuur 1: Locatiekaart

Het project zelf strekt niet veel verder dan het huidige erf van ±0,5 hectare groot. Op het erf staat de voormalige bedrijfswoning die met vergunning is gesplitst in 2 zelfstandige woningen.

1.3 Bestemmingsplan i.r.t. de ontwikkeling

1.3.1 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen in twee bestemmingsplannen:

1. het bestemmingsplan Buitengebied 2009 en
2. het bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening regels 2-2012

<u>Bestemmingsplan Buitengebied 2009</u>
Dit is het moederplan is op 20 april 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hellendoorn en op 15 juni 2011 onherroepelijk geworden. De planlocatie heeft daarin de bestemming 'Agrarisch' met een 'Bouwvlak'. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied' (ter plaatste van het locatiesymbool op *Figuur 2*) en 'Reconstructiewetzone - Verwevingsgebied' (linksboven in het bouwvlak).

De relevante bestemmingsomschrijving luidt:

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. *agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat:*
   1. *intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan binnen bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied" of "intensieve veehouderij",*

De inhoud van de bedrijfswoningen mag niet meer dan 750 m^3 bedragen.

Figuur 2: Buitengebied 2009

Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening regels 2-2012

In 2012 is het bestemmingsplan Buitengebied 2009 partieel herzien. Hierbij zijn enkele aanpassingen van de regels doorgevoerd en is ten aanzien van Haarlerveldweg 6-8 de verbeelding herzien door ter hoogte van het bouwvlak een maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal bedrijfswoningen: 2’ op te nemen, omdat bleek dat de bedrijfswoning met vergunning was gesplitst in twee zelfstandige bedrijfswoningen. Deze herziening, bestemmingsplan Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012, is vastgesteld op 18 september 2012.

Figuur 3: Buitengebied 2009 herziening 2-2012

1.3.2 Strijdigheid

Op basis van de geldende bestemmingsplannen is het niet mogelijk het (voormalig) agrarische bedrijfsperceel en bestaande bedrijfswoningen in gebruik te nemen als reguliere woonpercelen en extra doorstroomwoningen te realiseren, omdat daarvoor de benodigde bouw- en gebruiksregels ter plaatse ontbreken. De voorgenomen ontwikkeling kan alleen met een bestemmingsplanherziening mogelijk gemaakt worden.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Doorstroomwoningen Haarlerveldweg 6-8” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (“NL.IMRO.0163.BPBUHAARLERVELDWG6-VG01” en een renvooi;
- regels met bijbehorende bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting, met bijlagen, 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.

1.5 Leeswijzer

In toelichting hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven.
In toelichting hoofdstuk 3 wordt het beleid beschreven en getoetst.
In toelichting hoofdstuk 4 worden de onderzoeksopgaven beschreven.
In toelichting hoofdstuk 5 wordt een toelichting op de regels gegeven.
In toelichting hoofdstuk 6 wordt de financiële haalbaarheid beschreven en getoetst.
In toelichting hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke haalbaarheid beschreven en getoetst.
Aansluitend zijn de bijlagen opgenomen zoals plangegevens en onderzoeken.

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving van de huidige situatie

De locatie aan de Haarlerveldweg 6-8 ligt in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn, net buiten de kern Haarle. Ten noorden van het plangebied liggen de woonpercelen Wittebroeksweg 5 en 5a. Iets ten oosten van de locatie ligt de Wittebroeksweg. Ten zuiden bevindt zich de Haarlerveldweg en ten westen zijn agrarische cultuurgronden aanwezig. In de omgeving liggen in een ruime kring meerdere kleine en grote veehouderijen, waaronder grote intensieve veehouderijen.

Op het erf Haarlerveldweg 6-8 staat een dubbele bedrijfswoning, twee varkensstallen, een rundveestal en een wagenloods. Langs de westgrens van het perceel staat een houtsingel/bomenrij.

Figuur 4: Luchtfoto met kadastrale percelen (Bron: www.kadasterkaart.nl)

Figuur 5: Ruimere omgeving (Bron: www.kadasterkaart.nl)

De bedrijfswoning heeft een oorspronkelijk hoofdgebouw met een inhoud van ±550 m^3, dat met vergunning is gesplitst in 2 zelfstandige woningen. Aan de voorzijde is een erker aangebouwd en aan de achterkant een aanbouw. De totale wooninhoud is derhalve ±660 m^3. Eén bedrijfswoning wordt bewoond door de echtgenote van de voormalige bedrijfsvoerder, de andere wordt verhuurd aan derden.

Figuur 6: Bedrijfswoning, intern met vergunning gesplitst in 2 zelfstandige (bedrijfs)woningen (Bron: Google Streetview)

2.2 Beschrijving van de gewenste situatie

2.2.1 Het initiatief

De bedrijfsmatige activiteiten op het perceel worden gestaakt en de wens bestaat om de locatie in de toekomst te gebruiken voor reguliere woondoeleinden. Een groot deel van de voormalige bedrijfsgebouwen hebben geen vervolgfunctie. Initiatiefnemer wil deze twee varkensschuren met een oppervlakte van ca. 575 m², een carport en een klein schuurtje slopen om met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zes aaneengebouwde (doorstroom)woningen op het erf te kunnen realiseren. Deze doorstroomwoningen maken gebruik van de bestaande ontsluiting. Het plan sluit hiermee aan bij de knooperfgedachte. De twee bestaande bedrijfswoningen worden in de nieuwe situatie twee burgerwoningen. Verder blijven een voormalige rundveestal en wagenloods behouden. Deze schuren worden ingezet voor opslag en stalling van materieel voor onderhoud van omliggende cultuurgronden en de noodzakelijke bergruimte voor de doorstroomwoningen.

Het plangebied wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken die ter plaatse aanwezig zijn. In *Figuur 11* is het landschappelijke inpassingsplan opgenomen.

Aan de oostkant wordt buiten het erf een boomgaard aangelegd met daaromheen ruimte voor kleinfruit. Hier ligt verder een oprit voor de woning nr. 6. Deze wordt verlengd als ontsluiting van de wagenloods. Het is niet wenselijk om met landbouwvoertuigen over een woonerf te rijden waar kinderen kunnen spelen.

Aan de noordzijde is de aanleg van bosplantsoen voorzien die tevens tot doel heeft het complex af te scheiden van de achterburen. De bestaande bomenrij aan de oostkant van de varkensstallen is van matige kwaliteit (zie *Figuur 13*). Deze wordt versterkt door de slechte beplanting te verwijderen en aan te vullen met nieuwe bomen en bosplantsoen. Als onderdeel van de KGO-bijdrage zijn ten zuiden van Haarlerveldweg 1D vooruitlopend een bestaande poel hersteld en een nieuwe aangelegd. Deze zijn hieronder aangegeven. De herstelde poel is de lange, smalle en de nieuwe is de kleine aan de bosrand. Daar omheen is beplanting aangelegd. Verder is het bosje uitgedund en is nieuwe beplanting aangelegd. Deze activiteiten passen binnen de huidige bestemming ‘Natuur’.

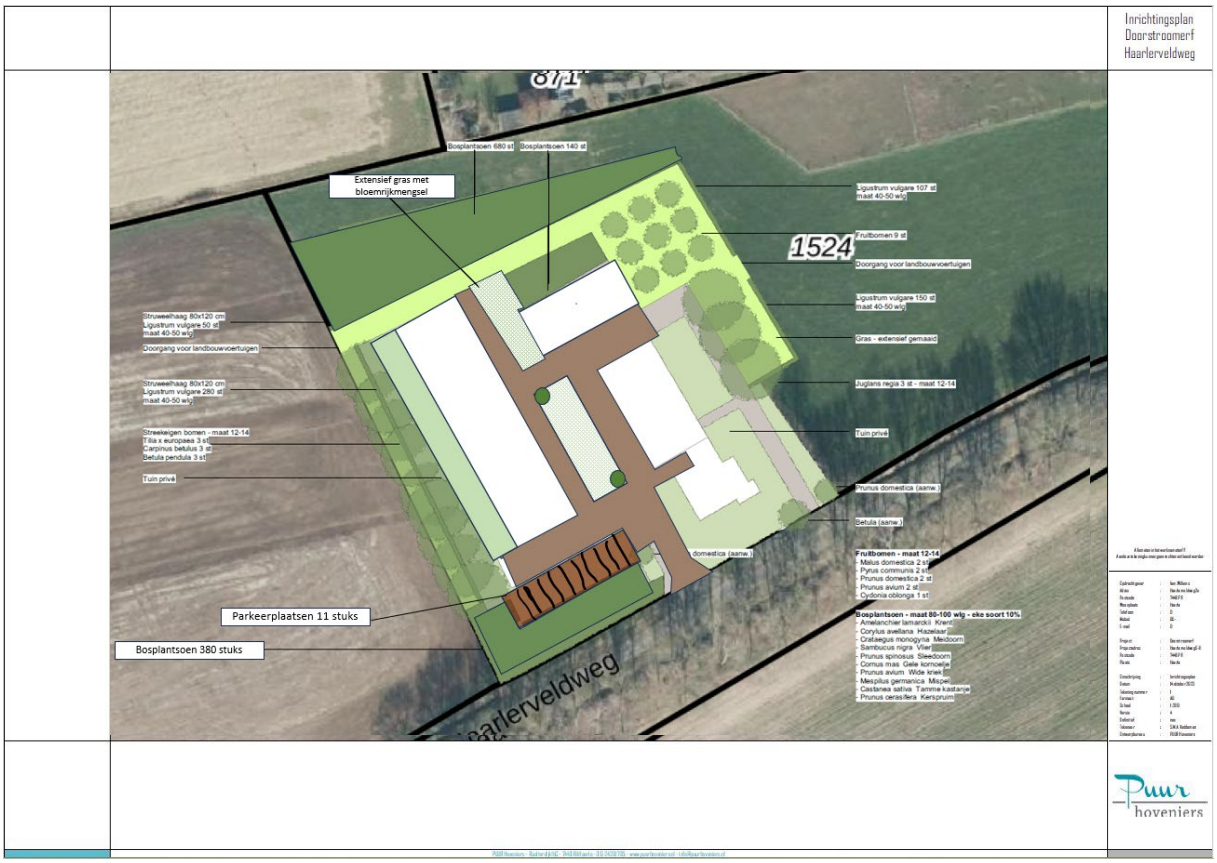
Figuur 7: Ligging poelen (Bron: Google Earth)

Figuur 8: Herstelde poel (Bron: eigenaar)

Figuur 9: Nieuwe poel (Bron: Eigenaar)

Naast Haarlerveldweg 2a is ± 8.000 m² nieuwe natuur aangelegd die in dit plan in het kader van de KGO-bijdrage wordt bestemd als ‘Natuur’, zij het bestemt in een iets andere vorm dan nu het geval is.

Figuur 10: Locatie nieuwe natuur (rechts) (Bron: Google Earth)



Figuur 11: Inrichtingsplan (Bron: Puur hoveniers)

2.2.1.1 Nieuwe bebouwing

De doorstroomwoningen krijgen een in het agrarisch erfconcept passend ontwerp van één schuur. Het ontwerp is gebaseerd op de bij de varkensstallen behorende verhoudingen; lang en laag.

Figuur 12: Te slopen varkensstallen waar de doorstroomwoningen komen te staan (Bron: eigen opname)

2.2.1.2 Parkeren en Verkeer

Locatie parkeren

De parkeerplaatsen voor de doorstroomwoningen zijn voorzien vooraan bij de weg en ingepast in het groen, omdat het niet wenselijk is om met auto's over een erf te rijden waar kinderen kunnen spelen.

Aantal parkeerplaatsen

De gemeentelijk Nota parkeernormen kent geen specifieke norm voor doorstroomwoningen. Hiervoor wordt aangesloten bij de norm voor grondgebonden huurwoningen (norm ‘rest gemeente’ 1,6 pp/woning). Op basis daarvan is de parkeereis 9,6 pp / afgerond 10 parkeerplaatsen waar op eigen terrein in wordt voorzien op een aparte parkeerplaats. Deze is voorzien tussen de weg en de nieuwe woningen, afgeschermd door een beplantingsstrook.

Verkeersgeneratie

Op basis van de kencijfers van het CROW genereren 6 woningen 24 verkeerbewegingen. Dit aantal is geen substantiële verhoging van het aantal verkeersbewegingen op de Haarlerveldweg.

3 Beleid

3.1 Nationale wetgeving en beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de structuurvisie op landelijk niveau en geeft een visie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland (als de Omgevingswet in werking is getreden heet dit een

Omgevingsvisie). De NOVI biedt een perspectief om grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te

pakken, om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI stelt vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie,
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel,
3. sterke en gezonde steden en regio's en
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Alleen de derde is voor dit plan relevant.
Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio, toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op ruimte- en mobiliteitsefficiënte wijze ingepast. Het woningaanbod in de regio's sluit daarbij aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.

Een deel van het antwoord op een mogelijk uiteenlopende vraag op korte en langere termijn en de onzekerheid over de vraag op de langere termijn kan liggen in een groter aanbod van tijdelijke en flexibele woningen (die kunnen worden gesplitst of samengevoegd tot een kleinere of grotere woning). En om in te spelen op de dynamiek van de woningmarkt zullen ook woningen moeten worden aangeboden voor tijdelijke bewoning.

Planspecifiek

Dit plan speelt in op de tijdelijke behoefte aan woningen voor hen die om wat voor reden dan ook tijdelijk niet over een eigen huis beschikken en geeft op kleine schaal invulling aan prioriteit 3.

3.1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' gewijzigd. De verantwoordingplicht is blijven bestaan, maar afwegingen uit de "treden" zijn samengevat in lid 2 van artikel 3.1.6.

<u>Motiveringsplicht</u>

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3.1.2.1 Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en

transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Bro.

3.1.2.2 Motivering

De vraag die beantwoord moet worden is of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Wat daaronder verstaan wordt is verwoord in de volgende definitie:

"*stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*;"

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor:

- de ruimtevraag,
- de beschikbare ruimte en
- de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat bij bestemmingsplannen de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' moet worden doorlopen. Deze is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Door de ladder dient gemotiveerd te worden dat aan de beoogde ontwikkeling behoefte bestaat en dat de wijze waarop daarin voorzien wordt bijdraagt aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het is vooral bedoeld om partijen te stimuleren om primair te kiezen voor een ontwikkeling binnen het bestaande stedelijke gebied en alleen als dat niet kan te kiezen voor een ontwikkeling daarbuiten. Daarmee wordt onnodig verlies van open ruimte voorkomen en intensief ruimtegebruik binnen het stedelijke gebied bevorderd. Dat helpt ook om het aantal vervoersbewegingen dat voortkomt uit de nieuwe ontwikkeling te beperken.

Planspecifiek

Er is hier, gezien de definitie (woningbouwlocatie), sprake van een stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft echter uitgewezen dat een woningbouwproject met minder dan 11 woningen niet moet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt dit project gerealiseerd op een al bebouwde, voormalige agrarische locatie, waardoor er geen sprake is van extra ruimtebeslag in de groene ruimte. Binnen de bebouwde kom is zeer beperkt ruimte voor woningbouw en die is met name bedoeld voor permanente woonvoorzieningen. De herinvulling van deze voormalige agrarische locatie voorziet kwaliteitsverbetering en de leefbaarheid van het landelijk gebied.

3.1.3 Conclusie

De omzetting van Agrarisch naar Wonen is in beginsel niet strijdig met het nationaal beleid. Het voldoet op kleine schaal aan de prioriteiten van de NOVI.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (geconsolideerde versie 2022)

In de Omgevingsvisie is de visie van de Provincie Overijssel weergegeven voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie wordt het provinciale ruimtelijk ordeningsbeleid op het gebied van de natuur, landschap, wonen en werken beschreven. De Omgevingsvisie is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Overijssel van juli 2017 en nadien jaarlijks geactualiseerd.

De Omgevingsvisie heeft de status van:

- Structuurvisie onder de Wro
- Regionaal Waterplan, onder de nieuwe Waterwet
- Milieubeleidsplan, onder de Wet Milieubeheer
- Provinciaal verkeers- en vervoersplan, onder de Planwet verkeer en vervoer
- Bodemvisie, i.h.k.v. ILG-afspraken met het rijk

De visie bestaat uit drie delen:

- Deel 1: Visie: 'Jij kleurt Overijssel!';
- Deel 2: Beleid: 'Overijssel in 2030, daar werken we aan'
- Deel 3: Uitwerking: 'Aan de slag!'

Deel 2 is als toetsnorm van belang met de vragen 'Of'; 'Waar' en 'Hoe'.
Als rode draad lopen ‘Duurzaamheid’ en ‘Ruimtelijke Kwaliteit’ door de Omgevingsvisie.

Duurzaamheid wordt als volgt gedefinieerd: ‘*duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities’*

Ruimtelijke kwaliteit wordt als volgt gedefinieerd: *‘ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.'*

3.2.1.1 Uitvoeringsmodel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

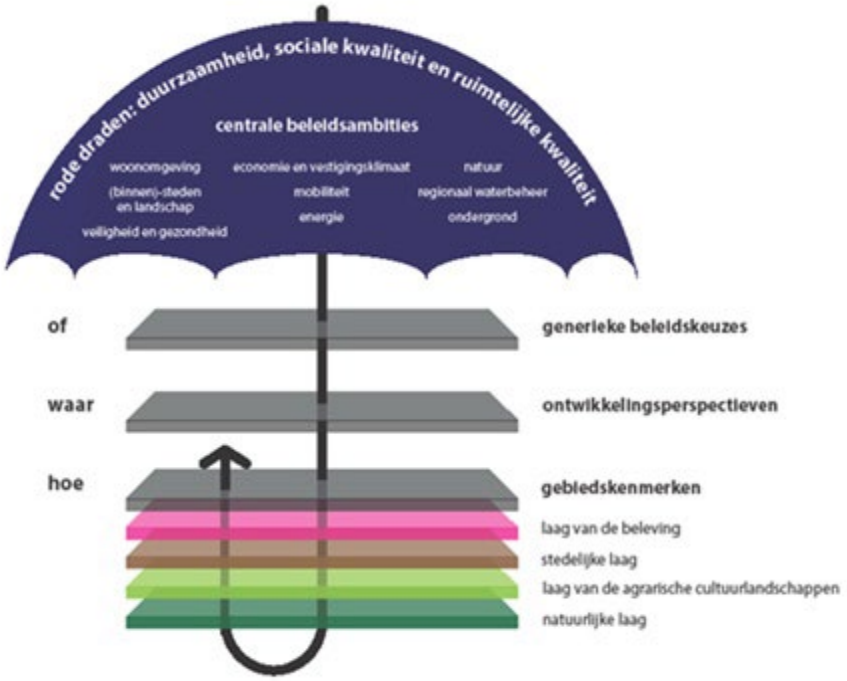
Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. ‘SER-ladder’ gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

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 verbindingszones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

In onderstaande *Figuur 13* worden de rode draden door middel van het Uitvoeringsmodel schematisch weergegeven.



Figuur 13: Uitvoeringsmodel.

3.2.1.2 Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken zijn onderverdeeld in vier lagen:

1. Natuurlijke laag
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap
3. Stedelijke laag
4. Lust- en leisurelaag

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 bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Natuurlijke laag

Deze laag is niet relevant voor deze ontwikkeling. Het betreft de gebiedskenmerk Dekzandvlakte en ruggen en de sturing is gericht op het behoud en herkenbaar maken van hoogteverschillen in het landschap. Deze zijn ter plaatse en in de directe omgeving niet aanwezig.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Deze laag is relevant en daarin is de laag Jong heide- en broekontginningslandschap als gebiedskenmerk van toepassing. Voor dit type landschap is (o.a.) het volgende beleid opgenomen:

Ontwikkelingen

- Schaalvergroting bebouwing op agrarische erven.
  Transformatie landbouwerven tot burgererven en de introductie van het 'hobby'-/vrijetijds-/woonlandschap met bijbehorende vormen van grondgebruik en dierhouderij (paarden bakken). Van werklandschap langzaam verandert in vrijetijd.

Ambitie
De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken.

- Norm
  - De jonge heide- en broekontginningslandschappen krijgen in gebieden met weidevogels een beschermende bestemmingsplanregeling, gericht op instandhouding van de openheid.
- Richting
  - Als ontwikkelingen plaats vinden inde agrarische ontginningsland schappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Stedelijke laag
Deze laag is niet relevant voor deze ontwikkeling. De ontwikkeling ligt niet in een stedelijk gebied en is ook geen stedelijke ontwikkeling.

Lust- en leisurelaag

Deze laag is slechts zijdelings van belang voor de ontwikkeling. Het betreft het gebiedskenmerk Donkerte.

Ontwikkelingen

- Autonoom wordt het steeds lichter doordat het bebouwd oppervlak steeds uitbreidt, door verlichte wegen, uitbreiding van kassen complexen en door de toename van de woon- en werkfuncties verspreid in het landschap.
- Steeds meer maatschappelijke aandacht voor vermindering van lichthinder en onnodige uitstraling naar boven.

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

Sturing

- Richting
    - In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en ‘richten’ van kunstlicht.
    - Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.
- Inspiratie
    - Behoud van het rustige en onthaaste karakter van de ‘donkere’ gebieden

Planspecifiek
Het plan draagt bij aan het behoud en de kwaliteitsverbetering van het ontginningslint Haarlerveldweg. De impact op de donkerte is beperkt, omdat het alleen om toename van licht vanuit de woningen gaat.

3.2.1.3 Ontwikkelingsperspectieven
Voor de locatie geldt volgens *Figuur 14* voor de locatie de volgende ambitie:

Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap (olijfgroene gebieden).

Figuur 14: Kaartuitsnede Omgevingsvisie

Planspecifiek

Voor de locatie geldt ten aanzien van de ontwikkeling geen specifiek beleid.

3.2.2 Omgevingsverordening

3.2.2.1 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De Omgevingsverordening stelt ten aanzien van Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik de volgende regels:

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

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

Planspecifiek

Er is geen sprake van extra ruimtebeslag en/of van een stedelijke ontwikkeling zoals in toelichting paragraaf 4.1.2.2 is beoordeeld en er wordt gebruik gemaakt van een herbenutting van het bestaande erf aan de Haarlerveldweg 6-8. Het plan voldoet aan deze regels.

3.2.2.2 Ruimtelijke kwaliteit

De Omgevingsverordening stelt ten aanzien van Ruimtelijke kwaliteit de volgende regels:

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
4. Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer:
    - er sprake is sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen; en
    - voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.
5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.
6. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden waarvoor in de Catalogus Gebiedskenmerken normerende uitspraken worden gedaan voorzien voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen, in een bestemmingsregeling conform deze normerende uitspraken.
7. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden waarvoor in de Catalogus Gebiedskenmerken richtinggevende uitspraken worden gedaan voorzien voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen, in een bestemmingsregeling conform deze richtinggevende uitspraken.
8. Van normerende uitspraken in de Catalogus Gebiedskenmerken zoals bedoeld in lid 6 mag gemotiveerd worden afgeweken wanneer:
    - er sprake is van zwaarwegende sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen en

    - voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de provinciale ambities zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken.
9. Van richtinggevende uitspraken in de Catalogus Gebiedskenmerken zoals bedoeld in lid 7 mag worden afgeweken mits voldoende gemotiveerd is dat de kwaliteitsambitie zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken in gelijke mate gerealiseerd wordt.

Planspecifiek
In deze, voorgaande en volgende paragrafen is aan deze regels voldaan.

3.2.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
De Omgevingsverordening stelt ten aanzien van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving de volgende regels:

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 (toelichting paragraaf 3.2.2.1) en artikel 2.1.4 (Toekomstbestendigheid) en het bepaalde in artikel 2.1.5 (toelichting paragraaf 3.2.2.2 – 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 ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toelichting

Door de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader, zoals o.a. 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen', 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld. Dit nieuwe document is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). KGO is vastgelegd in de provinciale verordening (artikel 2.1.6).

De KGO gaat ervan uit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, mits hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Twee principes zijn leidend;

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Figuur 15: KGO, verbeelding van de balans

Uitgangspunt is dat plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie en worden
uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht is met de te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplanting.
Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties wordt het plan getoetst aan de hand van de volgende drie variabelen:

1. Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?
2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
3. Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen?

Planspecifiek

Ad a: Gebiedseigenheid van de ontwikkeling.
De voorgestane ontwikkeling betreft het slopen van stallen in het buitengebied en het oprichten van maximaal 6 doorstroomwoningen ter compensatie. De (woon)functie is al aanwezig op het erf en in de directe omgeving het gebied waar de woningen komen. Daarnaast bepaalt uiteraard het uiterlijk van de woningen of de ontwikkeling esthetisch past in het gebied of niet. De 6 doorstroomwoningen krijgen een in het agrarisch erfconcept passend ontwerp van één schuur. Hierdoor past het op het erf en in het gebied. Voor de locatie is een Inpassingsplan opgesteld, hiermee wordt gezorgd dat het nieuwe erf passend is in de omgeving.

De KGO-bijdrage bestaat naast het inpassingsplan uit:

- poelherstel en - aanleg in de directe omgeving (ten zuiden van Haarlerveldweg 1D) en
- nieuwe natuur bij Haarlerveldweg 2a.

Ad b: Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving
De schaal van de ontwikkeling is medebepalend voor de impact op de omgeving. De schaal van de ontwikkeling is passend op het agrarische erf. In grote lijnen komt er terug wat gesloopt wordt. De ontwikkeling past, voor wat betreft schaal en impact, in deze omgeving.

Ad c: Eigen belang versus maatschappelijke belangen

Dit plan is opgezet vanuit het project Brood en Spelen gericht op vernieuwde ideeën voor agrarische erftransities. Het project is ingediend vanuit het algemeen belang voor spoedzoekers. Uiteraard speelt er ook een eigen belang, namelijk het economische efficiënt maken van het voormalige agrarisch erf.

De uitbreiding is economisch uitvoerbaar, omdat de initiatiefnemer alle kosten voor zijn rekening neemt. Functies in de omgeving van het plangebied worden niet beperkt. Gezien het voorgaande wordt voldaan aan de KGO. Door het slopen van de voormalige bedrijfsgebouwen en het oprichten van maximaal 6 doorstroomwoningen, worden de verschillende onderdelen van de omgevingsvisie niet nadelig beïnvloedt. Het gewenste plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Functies in de omgeving van het plangebied worden niet beperkt en de nieuwe woonlocatie krijgt een passend woon- en leefklimaat.

Gezien het voorgaande wordt voldaan aan de KGO. Het e.e.a. is vertaald een KGO-bijdrage (zie toelichting paragraaf 2.2.1). Het erfinrichtingsplan is separaat opgenomen in Bijlage 1: Erfinrichtingsplan.

Door het slopen van de voormalige bedrijfsgebouwen en het oprichten van 6 doorstroomwoningen en een landschappelijke inrichting van het erf worden de verschillende onderdelen van de omgevingsvisie niet nadelig beïnvloedt. Het gewenste plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid en de Omgevingsverordening.

3.2.2.4 Realisatie nieuwe woningen

De Omgevingsverordening stelt ten aanzien van de Realisatie van nieuwe woningen de volgende regels:

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.
5. Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Planspecifiek

De provincie een onderzoek heeft naar aanleiding van dit initiatief laten verrichten naar de behoefte aan dit type woningen binnen de gemeenten Hellendoorn en Raalte. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers in Haarle' (Tellers & Benoemers; 2019, Bijlage 2: Tellers en Benoemers). De gemeente Raalte werd meegenomen, omdat de locatie dicht bij die gemeente ligt.

Uit het onderzoek kwam naar voren dat er binnen beide gemeenten een behoefte bestaat aan 27 woningen per jaar en dat alleen gebaseerd aan de geregistreerde spoedzoekers op campings en

andere bij de gemeenten bekende locaties waar in deze behoefte wordt voorzien (witte circuit), terwijl dat formeel-juridisch niet is toegestaan.

Het plan voorziet in een grote maatschappelijke meerwaarde, omdat voorzien wordt in de legale mogelijkheid voor tijdelijke bewoning voor spoedzoekers. De behoefte is vele malen groter dan in dit plan wordt gerealiseerd. Doorstroomwoningen vallen binnen de geldende woonafspraken en zijn afgestemd met de provincie.

De ontwikkeling van sociale huurwoningen op deze locatie voorziet in de behoefte die er is aan woningbouw in het huursegment. Het initiatief draagt bij aan de toevoeging van 60.000 woningen tot 2030 in de provincie Overijssel, waarvan 20.000 in Twente, waarvan ruim 700 in Gemeente Hellendoorn. Van deze woningen dient 30% sociale huur te bedragen, 40% betaalbare huur of koop en 30% vrije sector.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk'

De gemeenteraad van Hellendoorn heeft op 20 februari 2014 de Omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat een brede visie op de toekomst en vormt het kader van alle ruimtelijke ontwikkelingen. Met de Omgevingsvisie zijn 'Structuurvisiegebieden' aangewezen.

Het projectgebied aan de Haarlerveldweg 6-8 ligt binnen het structuurvisiegebied 'Rond boeren'. Het agrarisch gebruik geeft identiteit aan dit gebied. Dit heeft een maatschappelijk belang. Door toenemende schaalvergroting en de verstedelijking zijn mensen steeds verder van de voedselproductie, het agrarisch bedrijf, af komen te staan. Voor veel mensen vormt alleen nog de bebouwing de uiting van het bestaan van de agrarische sector. Om de afstand tot deze bedrijfstak te verkleinen, liggen er kansen om bewoners of bezoekers kennis te laten maken met het agrarisch bedrijf. Nieuwe functies zijn in dit gebied alleen toegestaan, indien deze in ruimtelijk opzicht of in functionele zin een relatie hebben met de agrarische sector.

Voor een nieuw complex zouden de gebouwen zo geformeerd kunnen worden dat het in ruimtelijk opzicht lijkt op een (traditioneel) boerenerf. Inpasbaarheid in het agrarisch cultuurlandschap is van belang. Behoud, ontwikkeling en gepaste schaalvergroting vormen een wezenlijk uitgangspunt voor deze identiteit. Hiermee wil de gemeente de agrarische en landschappelijke identiteit behouden, alsmede een goede toekomst bieden voor de agrarische sector zelf.

Het voorgenomen plan aan de Haarlerveldweg 6-8 past binnen de identiteit van de betreffende gebieden en de bijbehorende ambities.

Met het voorgenomen plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbetert door sloop van niet meer in gebruik zijnde agrarische gebouwen en de realisatie van één schuurvorming complex met maximaal 6 doorstroomwoningen binnen het bestaande erf.

3.3.2 Welstandsnota gemeente Hellendoorn

Het beleid voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied richt zich volgens de Welstandsnota 2012 van de gemeente Hellendoorn op behoud van kenmerkende eigenschappen. Voor wat betreft de bouw van de nieuwe doorstroomwoningen geldt dat aansluiting moet worden gezocht met de traditionele compositie en architectuur.

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

Planspecifiek

Voor het bewuste welstandsgebied gelden welstandscriteria op het gebied van situering, hoofdvorm, aanzichten en opmaak. Het project sluit qua hoofdvorm aan bij traditionele gebouwen op een agrarisch erf. De plaatsing is nagenoeg gelijk aan de bestaande bebouwing.

De welstandscommissie zal te zijner tijd het ontwerp van de doorstroomwoningen toetsen aan de voorgenoemde criteria en oordelen of het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

3.3.3 Nieuw Buitengebied

2 juni 2020 heeft de raad het Beleid Nieuw Buitengebied vastgelegd. De basis van het beleid is het stappenplan. Via dit stappenplan worden initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied op weg geholpen en mogen ze zelf aan de slag gaan met het vormgeven van die ontwikkelingen. Het stappenplan geeft richting aan de gebiedsgericht aanpak. Achter het stappenplan zit een aanvullend document met toelichting per stap. Door alle stappen zorgvuldig te doorlopen, zal een goede start gemaakt worden met het opzetten van een integraal plan. Op deze manier probeert de gemeente de initiatiefnemer te verleiden om nieuwe verbindingen te leggen en extra kansen te grijpen die er liggen, ook met betrekking op toekomstige opgaven. De stappen gaan achtereenvolgens in op verschillende karakteristieken en onderdelen van het landschap en de planontwikkeling.

3.3.3.1 Stappenplan

De basis van het beleid is het Stappenplan. Via dit stappenplan worden initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied op weg geholpen en mogen ze zelf aan de slag gaan met het vormgeven van die ontwikkelingen. Het stappenplan geeft richting aan de gebiedsgericht aanpak. Achter het stappenplan zit een aanvullend document met toelichting per stap. Door alle stappen zorgvuldig te doorlopen, zal een goede start gemaakt worden met het opzetten van een integraal plan. Op deze manier probeert de gemeente de initiatiefnemer te verleiden om nieuwe verbindingen te leggen en extra kansen te grijpen die er liggen, ook met betrekking op toekomstige opgaven. De stappen gaan achtereenvolgens in op verschillende karakteristieken en onderdelen van het landschap en de planontwikkeling.

1. *Gebiedskenmerken*: Gebiedskenmerken voor de locatie zijn de ondergrond en het landschap. Op basis van de gebiedskenmerken wordt nagedacht over wat mogelijk is op deze plek. In welk gebied vinden ontwikkelingen plaats en wat zijn de kenmerken van deze plek? Veel van de bestaande waardevolle kenmerken van het gebied zijn te linken aan de ondergrond. Kunnen deze waardevolle kenmerken versterkt worden of teruggebracht worden?
2. *Identiteit*: In 2014 is door de raad van Hellendoorn de omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk' vastgesteld. In deze visie wijden we een hoofdstuk aan de identiteit van Hellendoorn. Deze input gebruiken we in het stappenplan om aansluiting te vinden in het gebied met een passende ontwikkeling.
3. *Gebiedsopgaven*: In Nederland zijn een paar belangrijke gebiedsopgaven van toepassing in het landelijk gebied. Dat is ook de aanleiding om deze stap toe te voegen aan het geheel. Door gebiedsopgave en andere ontwikkelingen te koppelen kan kwaliteit en noodzaak met elkaar verbonden worden. Hierdoor wordt een bedrage geleverd aan belangrijke maatschappelijke opgave.
4. *Verbinden*: Communicatie is een belangrijk middel om te zorgen dat ontwikkelingen verbonden worden. Verbonden worden met andere ontwikkelingen, maar ook met de omgeving, de buren of andere ondernemers. Een binding hebben met een ontwikkeling zorgt voor meer draagvlak en beleving.
5. *Wensen*: Wanneer een plan gemaakt wordt, zijn er verschillende wensen en ideeën van betrokken partijen. Deze wensen moeten samen een plan gaan vormen. In deze stap is het de bedoeling om te laten zien dat de verschillende wensen samen een integraal en passend plan vormen voor de locatie.
6. *Balans*: De ideeën zijn integraal opgesteld, ontwikkelingen zijn vertaald in schetsen en referentie beelden en een plan opgesteld over de afstemming met de omgeving. Nu kan een conceptplan ingediend worden als vooroverleg bij de gemeente. De gemeente heeft de taak om een afweging te maken of met deze ontwikkeling een extra (ruimtelijk) kwaliteitsimpuls

geleverd wordt, het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, een bijdrage geleverd wordt aan de verschillende gebiedsopgave en of er draagkracht vanuit de buurt aanwezig is.

Planspecifiek:

1. Het plangebied heeft als Gebiedskenmerk 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op dit gebiedskenmerk. Het agrarische erf blijft herkenbaar en wordt versterkt door het aanbrengen van erfbeplanting.
2. Het plangebied ligt in het gebied 'Rond Boeren'. Er komt geen complex met architectonisch van het boerenbedrijf afwijkende bebouwing. De doorstroomwoningen worden gebouwd in een schuurmodel met passend materiaalgebruik.
3. De oriëntatie van de nieuwbouw op het zuidwesten maakt het geschikt voor zonnepanelen en draagt daarmee bij aan duurzaamheid.
4. Het plan met doorstroomwoningen voor spoedzoekers is in een vroegtijdig stadium met de noaberschap besproken en in goede aarde gevallen.
5. De wens komt hier voort uit de behoefte vanuit de samenleving in Haarle en elders aan legale tijdelijke huisvesting.
6. Het plan is in balans met zijn omgeving omdat het geen belemmering vormt voor de omliggende bedrijven en invulling geeft aan een grote maatschappelijke behoefte.

3.3.4 Woonvisie

In deze paragraaf zijn de relevante teksten uit de Woonvisie opgenomen.

In de Woonvisie beschrijft gemeente Hellendoorn het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2020 tot 2025. De woonvisie vormt de basis voor de ontwikkeling van woningbouwprojecten en voor samenwerkingsafspraken op het gebied van wonen, zoals de prestatieafspraken met Woningstichting Reggewoon. De woonvisie gaat over de kwaliteit van wonen in de gemeente. De gemeente Hellendoorn kent een hoge kwaliteit van de leefomgeving. Dit maakt het aantrekkelijk om in Hellendoorn te wonen. Om die kwaliteit te behouden en te versterken staan er grote uitdagingen op stapel. De omslag naar een duurzame woningvoorraad, de transitie in de zorg en demografische veranderingen in onze bevolking zijn de uitdagingen voor de lange termijn. Het zijn ontwikkelingen die de komende decennia een grote inspanning vragen. In de visie doet de gemeente een beroep op alle partijen en inwoners om hieraan mee te werken.

2.2 Wat gaan we doen?

Vrijkomend agrarisch vastgoed ombouwen naar kleine wooneenheden biedt kansen

Naast rood-voor-rood-regelingen willen we ook andere initiatieven in het buitengebied stimuleren. Een mogelijkheid is om vrijstaande boerderijen om te bouwen naar meerdere kleine wooneenheden. De hele boerderij overnemen is voor starters te duur en voor oudere huishoudens brengt dit te veel onderhoud met zich mee. Een dergelijke transformatie kan met een CPO-project vanuit meerdere lokale inwoners mogelijk wel georganiseerd worden. Als gemeente vinden we het belangrijk dat er bij deze ontwikkelingen aandacht moet zijn voor de bereikbaarheid van deze wooneenheden, zeker wanneer er ouderen en/of zorgbehoevenden worden gehuisvest. Het vastgoed ligt immers vaak relatief ver van de voorzieningen.

Een alternatieve invulling van agrarisch vastgoed kan ook gezocht worden in het tijdelijk huisvesten van spoedzoekers. Dit zijn mensen die snel een passende woning nodig hebben maar daarin niet slagen vanwege de krapte op de huidige woningmarkt en het niet verkrijgen van urgentie omdat hun situatie daar niet ‘schrijnend’ genoeg voor is. Denk aan jongeren met een beperkt budget, mensen die gescheiden zijn, of arbeidsmigranten. Spoedzoekers kunnen zo een woning betrekken en het platteland blijft vitaal.

4.4. Doelgroepen met bijzondere woonwensen of -eisen

Spoedzoekers: mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting

Spoedzoekers zijn huishoudens die op korte termijn een betaalbare woning zoeken, vaak tijdelijk van aard. Deze spoedzoekers zijn een diverse doelgroep, maar voorbeelden zijn scheidingsgevallen of huishoudens die tussen twee woningen in zitten (bij verhuizing). De belangrijkste eisen aan de woning zijn betaalbaarheid, flexibiliteit en de snelheid waarmee deze betrokken kan worden. De locatie van de woning is hieraan vaak ondergeschikt. Totdat er meer zekerheid ontstaat rondom de nieuwe situatie kan een tijdelijke woning, bij voorkeur in het huursegment, uitkomst bieden. Voor deze doelgroep zoeken we samen met Reggewoon en andere partijen naar mogelijkheden om tijdelijke woningen te realiseren. Door tijdelijkheid aan de woningen te verbinden (door middel van contracten) garanderen we doorstroming, zodat de woningen regelmatig opnieuw beschikbaar komen voor spoedzoekers.

Planspecifiek

Het planvoornemen is het realiseren van acht huurwoningen onder de liberalisatiegrens. De reden daarvoor is dat deze woningen daardoor bereikbaar zijn voor alle doelgroepen. Initiatiefnemer wil deze woningen verhuren op basis van tijdelijke huurcontracten. Het plan voor doorstroomwoningen op een voormalig agrarisch erf geeft invulling aan de doelstellingen van beide opgenomen paragrafen van de Woonvisie. Het initiatief zoals genoemd in toelichting paragraaf 1.1 is er zelfs aanleiding voor geweest.

3.3.5 Noaberschap Haarle

De gemeente Hellendoorn heeft geen specifieke visie op het gebied van landbouw stikstof en leefbaarheid van de Haarle. Wel is er een visie vanuit de agrarische sector van Haarle. Hoewel dit document geen strikt gemeentelijke visie is, is de gemeente wel mede-opdrachtgever voor het opstellen van dit document (zie Bijlage 3: Noaberschap Haarle). Het document geeft aan hoe de boeren is de Noaberschap Haarle hun toekomst zien, maar ook de rol van stoppers. In de visie staat daarover het volgende:

> **Nieuwe toekomst voor stoppers**
>
> In de afgelopen jaren is een aantal boeren gestopt met het landbouwbedrijf, omdat ze geen opvolgers hadden of om andere persoonlijke redenen. Hoewel ze moeilijke keuzes hebben moeten maken en bezig zijn geweest met vragen als: hoe stop ik, wat kan ik dan doen, wat past bij mijn volgende levensfase, zijn de gestopte boeren blij met hun nieuwe situatie.
>
> Stoppers hebben een belangrijke bijdrage geleverd door ruimte te bieden aan blijvende en jonge boeren om te extensiveren. Nog steeds dragen zij bij aan de leefbaarheid op het platteland rond Haarle. In het veranderingsproces van de afgelopen jaren zijn we samen opgelopen, dit verliep samenhangend, niet apart van elkaar. Wij hebben regelmatig contact gehad over onze visie en de keuzes die we maakten.

Planspecifiek

In dit plan gaat het om een stopper die een bijdrage wil leveren aan de leefbaarheid van Haarle, maar dan voor de inwoners door te voorzien in een tijdelijke huisvesting.

3.3.6 Conclusie

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

4 Onderzoeken

4.1 Besluit milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

Voor alle uit te voeren activiteiten in een gebied moet worden getoetst of deze activiteiten significante negatieve effecten kunnen hebben op het milieu en of daarvoor een m.e.r.(-beoordelings)plicht geldt.

Wettelijk kader

In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) is de m.e.r.-procedure geregeld. In paragraaf 7.2 staat beschreven voor welke plannen en besluiten het maken van een milieueffectrapport (MER) verplicht is.

In artikel 7.2 Wm staat beschreven dat bij algemene maatregel van bestuur (het Besluit m.e.r.) activiteiten worden aangewezen:

1. die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor geldt een m.e.r.-plicht;
2. ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Hiervoor geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

De m.e.r.(-beoordelings)plichtige activiteiten zijn opgenomen in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Hierbij zijn drempelwaarden genoemd, waaraan getoetst moet worden om te beoordelen of er sprake is van een m.e.r.-plicht, een m.e.r.-beoordelingsplicht of een vormvrije m.e.r.-beoordeling, *Figuur 16* geeft dit weer.

Figuur 16: Overzicht om te komen tot een m.e.r.-plicht, een m.e.r.-beoordeling of een vormvrije m.e.r.-beoordeling (Bron: http://www.infomil.nl/)

Naast artikel 7.2 (beschreven activiteiten) moet er op grond van artikel 7.2a Wm ook een m.e.r.-procedure doorlopen worden bij de voorbereiding van een plan waarvoor op grond van artikel 2.7 Wet natuurbescherming (Wnb) een passende beoordeling moet worden gemaakt. Dat is het geval wanneer activiteiten die in het plan zijn opgenomen, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, kunnen leiden tot significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied.

Op grond van artikel 7.6 Wm kunnen in een provinciale milieuverordening extra activiteiten met gevallen, plannen en besluiten aangewezen worden die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben en dus m.e.r.(-beoordelings)plichtig zijn. Dit is niet gebeurt in de provinciale milieuverordening (onderdeel van de Provinciale Omgevingsverordening). Om deze reden wordt hier niet verder op ingegaan in deze paragraaf.

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Artikel 2.8 Wet milieubeheer

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn Boetelerveld en Sallandse Heuvelrug op respectievelijk ca. 1 kilometer en 2 kilometer afstand.

Uit de stikstofberekeningen, opgenomen in Bijlage 4: Bijlage III-richtlijn me.r. is gebleken dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura-2000 gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.1.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten met drempelwaarden opgenomen op basis waarvan de noodzaak van het wel of niet opstellen van een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) of meteen een milieueffectrapportage (onderdeel C) wordt bepaald. In onderdeel C is aangegeven bij welke activiteiten waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor geldt een directe verplichting voor het doorlopen van de m.e.r.-procedure. Onderdeel D bevat activiteiten waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Als blijkt dat aanzienlijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten, is alsnog een m.e.r-procedure nodig. De opgenomen drempelwaarden zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als categorie D 11.2: ‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, dient het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.
Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het wegbestemmen van een agrarisch bedrijf en omvormen van twee bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen, het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het toevoegen van acht grondgebonden woningen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. De oppervlakte van de beoogde nieuwe woningen

en bijbehorende bijgebouwen is nagenoeg hetzelfde als de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met bovengenoemde drempelwaarden) gaat het om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. In plangebied komt immers de mogelijkheid voor het exploiteren van een intensieve veehouderij en de daarbij behorende verkeersbewegingen te vervallen.

Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure

noodzakelijk maken.

4.1.2.3 Conclusie

De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-)procedure is daarom niet nodig.

4.2 Milieuzonering

4.2.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties.

Richtafstanden

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk.

In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te

verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Voor veehouderijbedrijven moet de Wet geurhinder en veehouderij worden gehanteerd.

Het plan moet vanuit twee perspectieven worden beoordeeld:

1. Vanuit de omgeving naar het plangebied
2. Vanuit het plangebied naar de omgeving.

Gebiedstypen
De VNG-brochure gaat uit van 10 verschillende gebiedstypen:

1. Rustige woonwijk
2. Drukke woonwijk
3. Gemengd gebied
4. Landelijk gebied zonder woningen
5. Landelijk gebied met woningen
6. Bedrijvigheid
7. Water-/bodembeschermingsgebied
8. Stiltegebied
9. Natuurgebied
10. Verblijfsrecreatie

In dit geval is Landelijk gebied met woningen van toepassing met de volgende afwijkingen ten opzichte van 'Rustige woonwijk'.

- geur - Beperkt geurgevoelige objecten aanwezig.
- stof - Beperkt voor stof gevoelige objecten aanwezig.
- gevaar - Minder kwetsbare bestemmingen (boerderijen).
- verkeer - Beperkt objecten aanwezig, wel notie verkeersaantrekkende werking en mogelijkheden verkeersafwikkeling.
- geluid - Normering woningen in landelijk gebied stringenter, afhankelijk van ligging geluidgevoelige objecten.
- visueel - Landschappelijke inpasbaarheid bedrijvigheid.

4.2.2 Situatie plangebied

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

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden aan de Haarlerveldweg en Wittebroeksweg. Gesteld kan worden dat er sprake is van een forse verbetering van het woon- en leefklimaat van omliggende functies aangezien de planologische mogelijkheid voor het exploiteren van een intensieve veehouderij komt te vervallen.

4.2.2.2 Interne werking
Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en omgekeerd.

Hieronder zal de hinder van bestaande functies in de omgeving worden beschreven. Opgemerkt wordt dat bij veehouderijen, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, veelal de grootste richtafstand geldt voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de volgende

paragraaf nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

In de omgeving bevinden zich enkele milieubelastende activiteiten, namelijk agrarische bedrijven. In onderstaande tabel zijn de bedrijven/functies genoemd. Tevens is aangegeven welke milieucategorie op deze functies van toepassing is, welke richtafstand voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt geadviseerd en wat de afstand van deze activiteiten/functies tot het plangebied is. Voor de agrarische bedrijven is het aspect 'geur' buiten beschouwing gelaten.

Functie	**Milieucategorie**	**Richtafstand**	**Daadwerkelijke afstand**
Grondgebonden agrarisch bedrijf (melkvee) Wittebroeksweg 3	3.2	30 m (geluid)	70 m
Intensieve veehouderij (varkens) Wittebroeksweg 7	4.1	50 m (geluid)	80 m
Intensieve veehouderij (varkens/melkvee) Haarlerveldweg 3	4.1	50 m (geluid)	150 m
Intentieve veehouderij (vleeskuikens) Haarlerveldweg 1D	4.1	50 m (geluid)	360 m

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

4.2.2.3 Conclusie

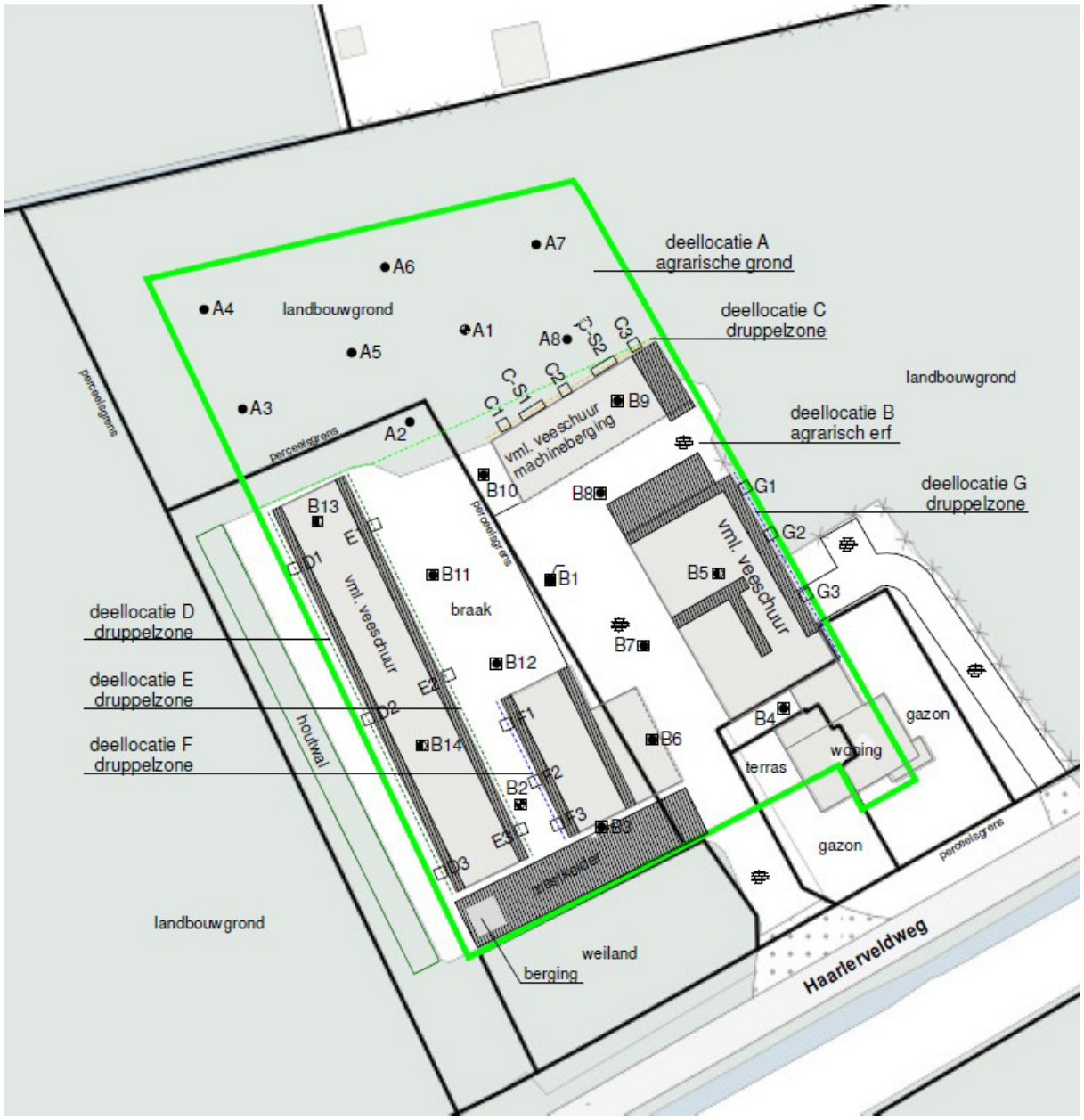
Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan 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 een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden verricht. Kruse Milieu en Advies heeft op 30 september 2022 een onderzoek verricht naar asbest- en bodemverontreinigingen. Het rapport is opgenomen als Bijlage 6: Verkennend Asbest en nader(Asbest)bodem-onderzoek.



Figuur 17: Locaties Verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek (Bron: Kruse Milieu BV)

4.3.2 Onderzoeksresultaten

Beschrijving huidige situatie

Algemeen

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Haarlerveldweg 6 en 8, op circa 1.5 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Haarle. Het centrale punt binnen het te onderzoeken terreindeel heeft de coördinaten x = 220.871 en y = 486.070. Het terrein is kadastraal bekend als: gemeente Hellendoorn, sectie S, nummers 1523 (ged.), 1524 (ged.), 1525 (ged.) en 1526 (ged.). De Haarlerveldweg bevindt zich ten zuiden van de onderzoekslocatie.

Bebouwing en verharding

Het noordelijke deel van de onderzoekslocatie betreft agrarische grond (deellocatie A) en is onbebouwd, onverhard en thans begroeid met gras. Het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie betreft het erf van het voormalig agrarisch bedrijf (deellocatie B). Het erf is deels bebouwd met een in

gebruik zijnde woning en diverse voormalige (vee)schuren. De schuren zijn deels voorzien van betonvloeren. Er bevinden zich diverse mestkelders (zie boorplan) op het terrein. Het onbebouwde deel van het erf is grotendeels verhard met klinkers.

Onderzoekslocatie

Het bodemonderzoek is noodzakelijk in het kader van de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van de omgevingsvergunning en dient inzicht te geven in de milieukundige kwaliteit van de bodem. De onderzoekslocatie is deels bebouwd, deels verhard en omvat circa 3600 m²; waarvan 1000 m² agrarische grond (deellocatie A) en 2600 m² agrarisch erf (deellocatie B).

Enkele daken van de schuren zijn voorzien van asbestverdachte golfplaten. Op 5 plekken watert het hemelwater af op onverhard terrein; er is hier sprake van 5 asbestverdachte druppelzones (deellocaties C, D, E, F en G).

Bodem

Het onderzochte gebied in het verkennende bodemonderzoek wijkt af van het plangebied.

Het verdachte deel (boerenerf, veeschuren, asbestdruppelzones en deels landbouwgrond op het achterterrein) is wel onderzocht. Het onverdachte deel zoals houtwal, weiland en gazon is niet onderzocht. Voor het onverdachte wordt uitgegaan van de onderliggende bodemkwaliteitskaart en het “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS”. Volgens de Regionale bodemkwaliteitskaart Twente heeft het de functie: natuur/landbouw met de bodemkwaliteit AW2000 (BG bovengrond en OG ondergrond). De woningbouw vindt niet plaats op het onverdachte niet-onderzochte deel van het plangebied.

Zoals in de vorige paragraaf is weergegeven, zijn er enkele verontreinigingen aangetoond. In deze paragraaf worden mogelijke verklaringen gegeven voor de analyseresultaten.

Deellocatie A - agrarische grond

Bovengrond - A - BG I - PCB

Het geconstateerde, licht verhoogde PCB-gehalte is op basis van de beschikbare gegevens niet direct verklaarbaar. Zintuiglijk zijn geen bodemvreemde materialen zijn waargenomen. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Deellocatie B - agrarisch erf

Bovengrond - BG II en BG III - Minerale olie, PCB en PAK

De geconstateerde verontreinigingen in de grond met PAK zijn niet ongebruikelijk op locaties, waar al tientallen jaren sprake is geweest van bebouwing (en bewoning). Oorzaak voor het licht verhoogde PAK-gehalten in de bovengrond BG II wordt onder meer gezocht in de waargenomen bodemvreemde materialen.

De geconstateerde, lichte verontreinigingen met minerale olie houden mogelijk verband met lekverliezen van voertuigen. De gemeten oliegehalten zijn lager dan de vastgestelde maximale waarde (100 mg/kg d.s.) voor minerale olie in het “Twents beleid veur oale groond”. Het licht verhoogde gehalte PCB in de bovengrond BG III is niet direct verklaarbaar. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Grondwater - Peilbuis B1 - Barium

Het geconstateerde, licht verhoogde gehalte aan barium in het grondwater is waarschijnlijk te wijten aan een plaatselijk (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarde. In de boven- en ondergrond zijn roest- en oerhoudende lagen waargenomen, wat duidt op de natuurlijke aanwezigheid van metalen in de bodem. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Asbest

Resultaat bodemonderzoek

In het rapport is weergegeven, dat de mengmonsters van de fijne fractie B - MM FF - 01, B - MM FF - 02, D - MM FF en E - MM FF niet asbesthoudend zijn. In de mengmonsters B - MM FF - 03, F - MM FF en G - MM FF is asbest aangetoond; de gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. In het mengmonster van de fijne fractie C - MM FF is asbest aangetoond in gewogen gehalten hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Een nader asbestonderzoek is noodzakelijk om de aard, de eventuele omvang van de asbestverontreiniging en de eventuele saneringsnoodzaak in beeld te brengen.

Resultaat nader onderzoek

Bij het nader onderzoek is in het mengmonster van de fijne fractie van MM FF - C-S1+C-2 asbest aangetoond in een gehalte lager dan de interventiewaarde. Er zijn geen respirabele vezels aangetoond (SEM-analyse). Verder nader asbestonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Er is geen saneringsnoodzaak.

Het nader asbestonderzoek staat net als het bodemonderzoek omschreven in Bijlage 6: Verkennend Asbest en nader(Asbest)bodem-onderzoek.

4.3.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

4.4 Geur

4.4.1 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 en 3) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van bijvoorbeeld 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.

4.4.2 Situatie plangebied

Met dit plan worden acht nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan, namelijk de doorstroomwoningen. In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal veehouderijen. Zie hiervoor de in toelichting paragraaf 4.2.2.2 opgenomen tabel.

Vanwege de ligging nabij enkele grote intensieve veehouderijen is een rapport Beoordeling woon- en leefklimaat opgesteld via de V-Stacksberekening (zie Bijlage 7: Beoordeling Woon- en Leefklimaat). De rekenresultaten van zowel de voorgrondberekeningen (per bedrijf) als de achtergrondberekening (alle bedrijven) zijn weergegeven in navolgende tabel.

IDNR	Adres	X	Y	Norm	Achtergrond-belasting	Voorgrond (resultaat V-stacks Vergunning) t.o.v. bron:			Per bedrijf: maatgevend? (V = voorgrond, - = achtergrond)			Beoordeling woon- en leefklimaat, t.o.v. bedrijf ...		
						HVW 1d	HVW 3	WBW 7	HVW 1d	HVW 3	WBW 7	HVW 1d	HVW 3	WBW 7
1001	Bouwvlak NW	220 837	486 114	14,0	8,3	2,1	3,5	3,8	-	-	-	Goed	Goed	Goed
1002	Bouwvlak NO	220 882	486 124	14,0	9,6	2,4	4,1	5,3	-	-	V	Redelijk goed	Redelijk goed	Redelijk goed
1003	Bouwvlak ZW	220 872	486 041	14,0	8,4	2,5	4,4	2,2	-	V	-	Goed	Redelijk goed	Goed
1004	Bouwvlak ZO	220 918	486 062	14,0	10,0	2,8	5,2	2,7	-	V	-	Redelijk goed	Redelijk goed	Redelijk goed
1005	Haarlerveldweg 6-8 NO	220 915	486 070	14,0	9,9	2,8	5,1	3,0	-	V	-	Redelijk goed	Redelijk goed	Redelijk goed
1006	Haarlerveldweg 6-8 W	220 906	486 061	14,0	9,5	2,7	5,0	2,7	-	V	-	Redelijk goed	Redelijk goed	Redelijk goed
1007	Nieuwbouw Noord	220 857	486 092	14,0	8,4	2,2	3,9	3,2	-	-	-	Goed	Goed	Goed
1008	Nieuwbouw Midden	220 867	486 072	14,0	8,4	2,4	4,2	2,9	-	-	-	Goed	Goed	Goed
1009	Nieuwbouw Zuid	220 877	486 052	14,0	8,6	2,5	4,5	2,5	-	V	-	Redelijk goed	Redelijk goed	Redelijk goed

Tabel: V-Stacksrekenresultaten (Bron: Van Westreenen)

Uit de tabel volgt dat ter plaatse van de toetsingspunten de achtergrondbelasting dan wel de voorgrondbelasting maatgevend is. Tevens is ter sprake van alle punten sprake van een redelijk goed tot goed woon- en leefklimaat.

Naast de berekening van de geurbelasting moet ook rekening gehouden worden met de vaste afstanden van niet-intensieve veehouderijtakken en bedrijfsonderdelen (zie Bijlage 7: Beoordeling Woon- en Leefklimaat).

Op *Figuur 18* zijn de minimale vaste afstanden van 50 meter (minimale afstand emissiepunten diercategorieën zonder geuremissiefactoren, ruwvoeropslagen, drijfmestopslagen < 350 m ^{2}) resp. 25 meter (minimale afstand gevelafstanden alle diercategorieën) welke op grond van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit dienen te worden aangehouden weergegeven ten opzichte van de omliggende veehouderijen. Deze zijn worst case gemeten vanaf de rand van de betreffende bouwvlakken.

Figuur 18: Kaart minimale afstanden, worst case vanaf de randen van de betreffende bouwvlakken. (Bron: Van Westreenen)

4.4.3 Conclusie

Rondom het plangebied zijn diverse veehouderijlocaties gesitueerd. Ten aanzien van alle diercategorieën geldt dat minimaal 25 meter gevel-afstand tot burgerwoningen in het buitengebied in acht dient te worden genomen. Voorts dient voor dieren van diercategorieën zonder geuremissiefactoren minimaal 50 meter in acht te worden genomen van het emissiepunt van het dierenverblijf tot geurgevoelige objecten. Daarnaast gelden op grond van het Activiteitenbesluit nog vaste afstandsnormen ten aanzien van de opslag van ruwvoeders, vaste mest en drijfmest. In onderhavige situatie betreffen deze laatste afstanden allen minimaal 50 meter. Aan al deze minimale vaste afstanden wordt voldaan.
Gelet op de aanwezigheid in de directe omgeving van dieren van diercategorieën waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij geuremissiefactoren zijn vastgesteld, is middels het rekenmodel “V-stacks” een berekening gemaakt van de geurbelasting van de bedrijven in de nabije omgeving op onderhavige planlocatie.
Vervolgens is hiermee de kwaliteit van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Uit de berekeningen van de voor- en achtergrondbelastingen blijkt dat conform de “GGD-richtlijn geurhinder 2002” ter plaatse van alle gehanteerde receptorpunten op het terrein van de Haarlerveldweg 6-8 sprake is van een “redelijk goed” tot “goed” woon- leefklimaat.
Gelet op voornoemde kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat (zie Bijlage 7: Beoordeling Woon- en Leefklimaat).

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

De verplichting tot de eventuele uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan of het nemen van een projectafwijkingsbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een 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.

4.5.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van acht nieuwe geluidgevoelige objecten. De bestaande bedrijfswoningen betreffen bestaande woningen en kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten. In artikel 76 van de Wgh is namelijk bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt tevens het herbestemmen van de bestaande (bedrijfs)woningen naar een reguliere woningen.

4.5.2.1 Wegverkeerslawaai

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Onder deze waarde hoeft wettelijk gezien aan verkeerslawaai geen aandacht te worden besteed.

De Haarlerveldweg is een weg die het dorp Haarle verbindt met het agrarisch gebied aan de westzijde van het dorp. De weg heeft geen stroomfunctie, ook niet als sluiproute, en is slechts in gebruik voor lokaalverkeer zoals bewoners en landbouwers. De verkeersbelasting op deze weg is zeer beperkt. Volgens *Figuur 19* is de geluidsbelasting vanaf de weg minder dan 46 dB.

De Wittebroeksweg is iets drukker en geeft een geluidsbelasting van max. 55 dB. De weg ligt op 150 meter van de nieuwbouw en de geluidseffecten die de locatie bereiken liggen onder de 46 dB. De ontwikkeling wordt daarbij ook nog afgeschermd wordt door de bestaande bebouwing.

Figuur 19: Kaart Geluid in je omgeving (Bron: Atlas Leefomgeving)

Vanuit deze beoordeling is het niet te verwachten dat de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de doorstroomwoningen hoger is dan 48 dB. Er is geen nader akoestisch onderzoek nodig.

Hiermee is het plan, met betrekking tot de Wet Geluidhinder, uitvoerbaar.

4.5.3 Railverkeers- en industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. De aspecten railverkeers- en industrielawaai kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

4.5.4 Conclusie

Hiermee is het plan, met betrekking tot de Wet geluidhinder, uitvoerbaar.

4.6 Luchtkwaliteit

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 het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen en het Besluit gevoelige bestemmingen.

De luchtkwaliteit hoeft geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;

- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

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 om stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (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. Dit zijn onder andere:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Planspecifiek
Gezien de schaal van het plan in verhouding tot de hierboven genoemde aantallen kan gesteld worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

4.7 Ecologie

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden. In deze wet zijn de oude Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet en Boswet opgenomen. De wet voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht.

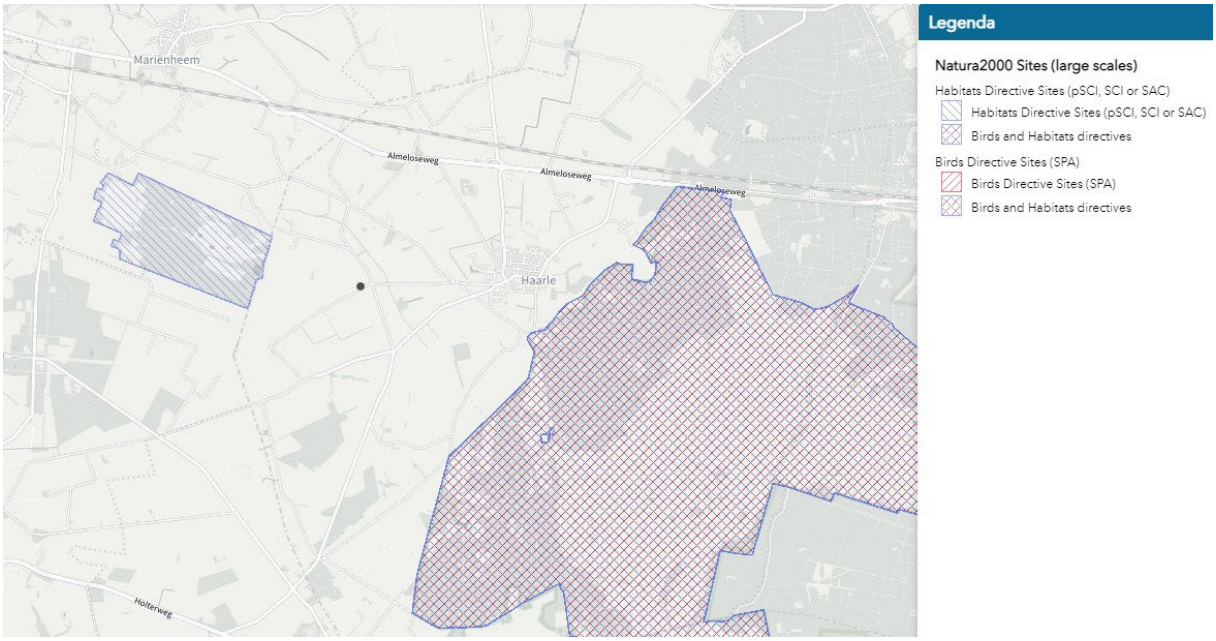
In de wet worden 945 soorten actief beschermd (planten en dieren). Alles wat schadelijk is voor beschermde soorten, is verboden. Het gaat dan bijvoorbeeld om het plukken van bepaalde planten en het verstoren, verjagen of doden van dieren. In bepaalde situaties mag dit wel, maar daarvoor is dan een ontheffing of vrijstelling nodig. De Flora- en faunawet gaat daarmee uit van het 'nee, tenzij' principe.

Ten behoeve van gebiedsbescherming geldt dat voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor beschermde natuur een vergunning nodig is. De wet vormt de wettelijke basis voor de aanwijzing van alle Natura 2000-gebieden en het opstellen van Natura 2000-beheerplannen. Het Natura 2000-gebied "Boetelerveld" is op 25 april 2013 door de staatssecretaris van het Ministerie van Economische Zaken aangewezen als Natura 2000-gebied.

4.7.1 Gebiedsbescherming

4.7.1.1 Natura 2000

In de omgeving van de planlocatie zijn twee Natura 2000-gebieden gelegen. Op ca. 1 km ten westen van de planlocatie ligt Natura 2000-gebied Boetelerveld (gebiedsnummer 41, habitatgebied) en ten oosten van de planlocatie ligt op ca. 2 km afstand het Natura 2000-gebied Sallandse Heuvelrug (gebiedsnummer 42, habitat- en vogelrichtlijngebied).



Figuur 20: Natura 2000-gebieden (Bron: Natura 2000 Network Viewer)

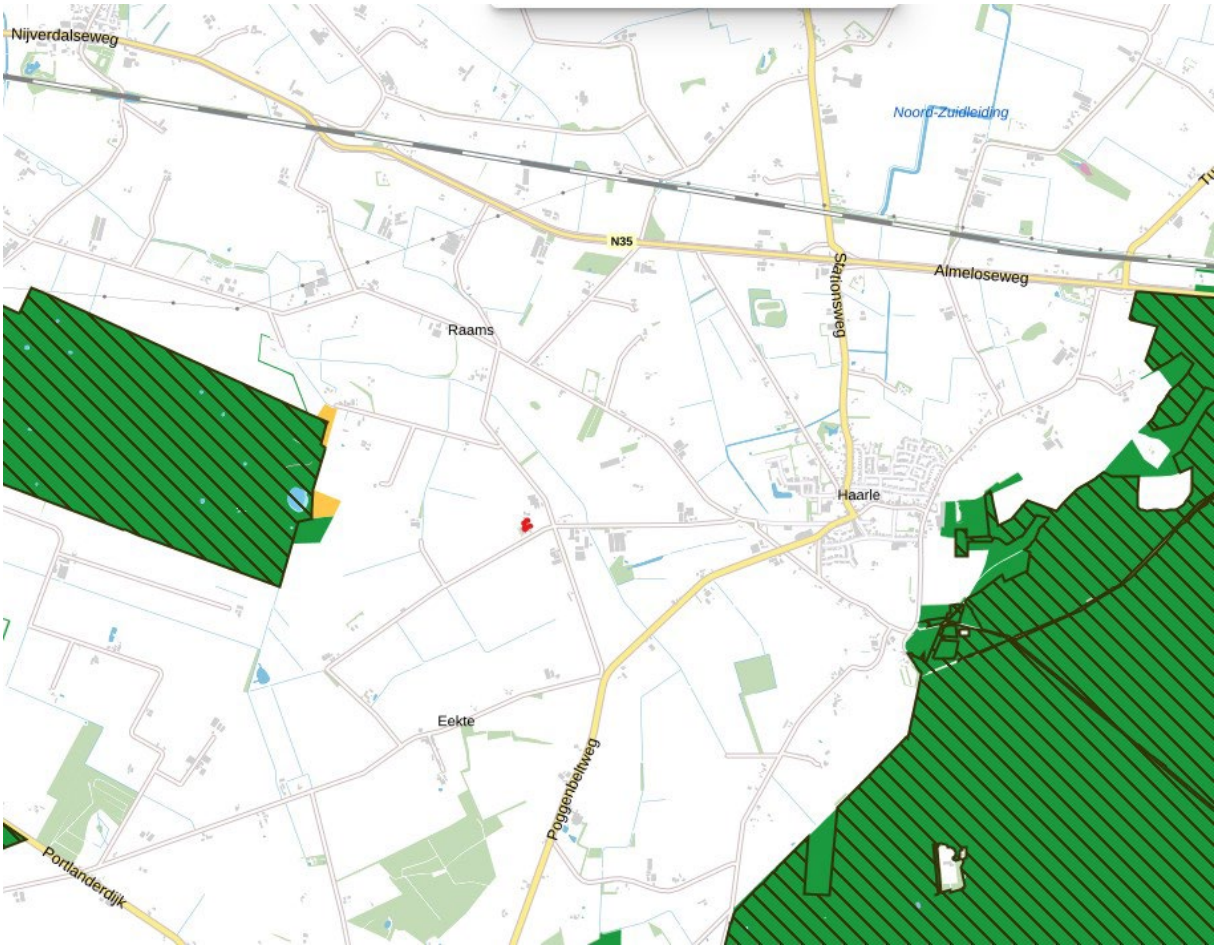
Planspecifiek

Gezien de aard en schaal van de ingreep, de functie wijziging van agrarisch gebruik naar doorstroomwoningen, en de onderlinge afstand zijn direct negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden als gevolg van bijvoorbeeld verstrooiing van licht of geluid op voorhand uitgesloten. Nader onderzoek naar effecten op doelstellingen van Natura 2000-gebieden is volgens de QuickScan flora en fauna niet nodig. Om indirecte gevolgen in de vorm van stikstofdepositie uit te sluiten, is zekerheidshalve een stikstofberekening uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2023. De onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 5: Aerius berekeningen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er in de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Boetelerveld’ of verder weg gelegen Natura 2000-gebieden. Deze resultaten duiden erop dat er geen sprake is van een stikstofdepositie met een mogelijk negatief significant effect. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig is.

4.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de NOVI.



Figuur 21: Natuurnetwerk Nederland NNN Provinciale Verordening (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) Planspecifiek

De planlocatie (rode stip) ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde gebieden van de NNN zijn het Boetelerveld en de Sallandse Heuvelrug (tevens Natura 2000). Het Boetelerveld ligt het dichtstbij, maar nog altijd op een afstand van ±1 km. De ingrepen vinden plaats buiten deze provinciaal beschermde gebieden en hebben geen effect op de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen. Nader onderzoek naar externe effecten is niet nodig.

4.7.2 Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Op 7 mei 2019 heeft Otte Groenadvies een QuickScan Flora en fauna uitgevoerd in het plangebied en directe omgeving. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijk aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten en de indirecte aanwezigheid in de vorm van sporen (verblijfplaatsen, wissels, pootafdrukken en dergelijke). Er is gebruik gemaakt van een zaklamp en fotocamera. De weersomstandigheden waren wisselend bewolkt, droog, 11°C.

Tijdens het onderzoek waar dit rapport is voortgekomen is niet alleen gelet op flora en fauna binnen de contouren van het plangebied, maar ook op beschermde flora en fauna in de nabije omgeving. Verder is aan de hand van verspreidingsatlassen en andere standaardwerken nagegaan welke bijzondere planten- en diersoorten er kunnen voorkomen in het plangebied.

Uit kwamen geen directe belemmeringen uit naar voren, maar voor drie soorten werd een nader onderzoek aanbevolen dat betrof de volgende soorten:

- Vleermuizen – verblijfplaatsen
- Zoogdieren – gebouwbewonend
- Vogels – jaarrond beschermde nesten

Voor de totale inhoud van het rapport wordt verwezen naar de Bijlage 8: Quickscan flora en fauna.

4.7.2.1 Nader onderzoek vleermuizen en huismussen

De effectbeoordeling van de nadere onderzoeken luidt als volgt.

Vleermuis

Op basis van de verrichte onderzoeksinspanning kan het voorkomen van kraam-, zomerverblijfplaatsen in het plangebied worden uitgesloten.

Verblijfplaatsen

Op basis van de uitgevoerde veldonderzoeken valt met zekerheid vast te stellen dat in het plangebied geen verblijfplaatsen kraam kolonie- en zomer verblijfplaatsen in het de bebouwing en bomen staande binnen het
plangebied aanwezig zijn. Onder het dak van het woonhuis is een zomer en paarverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis aangetroffen. Deze bebouwing valt buiten het plangebied en blijft behouden.

Vlieg- en mitigatieroute

Gezien de aantallen en frequentie waarop de vleermuizen gebruik maken van het plangebied als zijnde vliegroute, valt het gebruik van een essentiële vliegroute op basis van huidig onderzoek niet aangetroffen.

Foerageergebied

Op basis van het huidige lopende onderzoek geven de huidige waarneming een geringe betekenis van het plangebied als foerageergebied aan.

Kunstlicht

Met de nieuwe inrichting moet rekening worden gehouden met kunstmatige lichtbronnen om lichtverstoring te voorkomen. Dit betekent dat de plaatsing, de intensiviteit en de stralingsrichting van buitenlampen zodanig moet zijn dat er geen verstoring van strooilicht plaatsvindt. Werk met vleermuisvriendelijke verlichting en maak de verlichting dynamisch. Te allen tijde moet de verlichting naar beneden gericht zijn om verstoring door middel van strooilicht te voorkomen.

Huismussen

Op basis van de verrichte onderzoeksinspanning kan het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen op de planlocatie worden uitgesloten.

Verblijfplaatsen

Op basis van de uitgevoerde veldonderzoeken valt met zekerheid vast te stellen dat op de planlocatie geen verblijfplaatsen aanwezig zijn voor de huismus. In de omgeving zijn er wel verblijfplaatsen aanwezig voor de
huismus. De verblijfplaatsen in de omgeving blijven onaangetast en zijn gelegen buiten de invloedssfeer van de ruimtelijke ingreep en ontwikkeling. De gunstige staat van instandhouding komt zodoende niet in het geding.

Ontheffingsaanvraag is niet nodig.

Omgeving

Op basis van de uitgevoerde veldonderzoeken valt met zekerheid vast te stellen dat de ruimtelijke

ingreep en ontwikkeling geen negatief effect heeft op de gunstige staat van instandhouding. In de omgeving staan huizen die meer geschikt zijn voor de huismus. Ontheffingsaanvraag is niet nodig.

Zie Bijlage 9: Nader onderzoek Vleermuis en huismus voor het volledige rapport.

4.8 Water

4.8.1 Algemeen

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

4.8.2 Beleidskader

Rijksbeleid

Nationaal Water Programma 2022-2027

Nederland is een waterland. De opgaven op het terrein van water zijn omvangrijk en worden in de toekomst alleen maar groter. Om ons land ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en lee□aar te houden, is het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) ontwik keld. Dit NWP beschrij, de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijksvaarwegen. Voor het water beleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie.

Forse uitdagingen vragen om integrale aanpak

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaat verandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouw transitie is noodzakelijk. Het bodem- en watersysteem stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen.
Samenwerking is noodzakelijk

Het Rijk kan de ambities van dit NWP niet alleen realiseren: voor een integrale aanpak van nationale en regionale opgaven zijn goede samenwerking en een gebiedsgerichte aanpak noodzakelijk. Daarbij gaat het om samenwerking met medeoverheden (ook internationaal), maatschappelijke organisaties, (drinkwater)bedrijven en burgers.

Uitwerking hoofdambities voor beleid en uitvoering

De 3 hoofdambities voor het waterbeleid worden in het NWP uitgewerkt voor verschillende thema's – Klimaatadaptatie, Waterveiligheid, Zoetwaterverdeling en droogte, Waterkwaliteit, Grondwater, Scheepvaart – en voor de bijbehorende beheer- en uitvoeringstaken van Rijkswaterstaat. Ook de samenhang van het waterbeleid met andere onderwerpen komt aan bod: natuur, landbouw, bodem en ondergrond, landschap, verstedelijking, energietransitie en industrie.

Planspecifiek

Dit beleid raakt de ontwikkeling op dit erf niet

Provinciaalbeleid

Het provinciaal beleid is opgenomen in de Omgevingsverordening. Relevant voor deze ontwikkeling zijn de normen voor Wateroverlast. In de Toelichting staat:

Buiten de bebouwde kom is de normering voor wateroverlast met name gerelateerd aan het overheersende landgebruik.

In lid 3 zijn voor een aantal genoemde gebieden andere normen vastgelegd. Hierbij is een verbinding met het waterbeheerplan van het waterschap gelegd door op te nemen dat in het plan een kaart moet worden toegevoegd waarop de begrenzing van deze gebieden is aangegeven. In artikel 4.4.4. (inhoud waterbeheerplan) wordt deze verplichting geconcretiseerd.

Om te bereiken dat de toetsing van de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren door de beheerders op uniforme wijze tot stand komt, is aan Gedeputeerde Staten de bevoegdheid gegeven om nadere voorschriften te stellen. Dit kan, maar hoeft niet. De waterschappen hebben zelf inmiddels een traject ingezet naar harmonisering.

Het vaststellen van het tijdstip waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren voor de eerste keer aan de gestelde norm moeten voldoen is bepalend voor de zorgplicht van de beheerder en is daarom een aangelegenheid van het provinciaal bestuur. In de afgelopen periode is in diverse beleidsdocumenten ervan uitgegaan dat hieraan uiterlijk in 2015 voor de eerste keer wordt voldaan. In bijzondere gevallen kan van deze datum gemotiveerd worden afgeweken.

Klimaatverandering maakt het noodzakelijk om de bestaande normering tegen het licht te houden. Extremere buien zullen vaker tot wateroverlast leiden, terwijl langere perioden van droogte om grotere voorraadvorming in het (grond)watersysteem vragen om te kunnen blijven voorzien in zoetwater. Moet het watersysteem daarop aangepast worden of de normen (in het kader van acceptatie)? Op termijn is een nieuwe balans tussen te nat en te droog nodig. Met de waterschappen onderzoeken we de komende jaren – in het licht van de klimaatverandering - of de huidige normen nog voldoen of (op termijn) aangepast moeten worden. Dan wordt ook het tijdstip waarop aan de nieuwe normen moet worden voldaan bepaald.

De kans is reëel dat de normen voor wateroverlast de komende jaren aangepast zullen worden. Enerzijds door harmoniering tussen de waterschappen maar eventueel ook door de gevolgen van de klimaatverandering. Het aanpassen van de normen en in het verlengde daarvan vaststellen van het tijdstip waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de verschillende regionale wateren aan de aangepaste normen moeten voldoen, is bepalend voor de zorgplicht van de beheerder en is derhalve een aangelegenheid van het provinciaal bestuur. Om de volgende reden is dat tijdstip nu nog niet in deze verordening vastgelegd. De omvang van het door de beheerder uit te voeren maatregelenpakket wordt bepaald door de uitkomst van het toetsingsproces. De (financiële) inspanningen die de beheerder zal moeten leveren om de regionale wateren te laten voldoen aan de nieuwe normen worden verder in hoge mate bepaald door het tijdsbestek waarbinnen de gevraagde inspanning geleverd moet worden. Het bepalen van het tijdstip waarop de regionale wateren moeten voldoen,

vereist een afweging tussen enerzijds wat wenselijk is wat betreft het voorkomen van wateroverlast en anderzijds wat aanvaardbaar is wat betreft lastenstijging. Dat is maatwerk. Om die reden is die bevoegdheid in handen van Gedeputeerde Staten gelegd en is bepaald dat Gedeputeerde Staten overleg voeren met het dagelijks bestuur van de beheerder alvorens zij een dergelijk besluit nemen.

De Omgevingsverordening stelt als regels:

Artikel 4.2.4 Normen wateroverlast

zie toelichting artikel 4.2.4 Normen wateroverlast

Lid 1

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt voor het gebied binnen de bebouwde kom van een gemeente, zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet 1994, dat in een ruimtelijk plan is bestemd voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen, een gemiddelde overstromingskans van eens in de 100 jaar en voor het overige gebied een gemiddelde overstromingskans van eens in de 10 jaar.

Lid 2

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt voor het gebied buiten de bebouwde kom van een gemeente, zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet 1994 en behoudens de gebieden genoemd in lid 3 een gemiddelde overstromingskans van niet vaker dan:

1. *eens in de 50 jaar voor glastuinbouw en hoogwaardig land- en tuinbouw, waarbij 1 procent van het oppervlak een grotere overstromingskans mag hebben;*
2. *eens in de 25 jaar voor akkerbouw, waarbij 1 procent van het oppervlak een grotere overstromingskans mag hebben;*
3. *eens in de 10 jaar voor grasland, waarbij 5 procent van het oppervlak een grotere overstromingskans mag hebben.*

Lid 3
Voor de volgende gebieden wordt een andere daarbij vermelde gemiddelde overstromingskans vastgesteld:

1. *eens in de 10 jaar, waarbij 30 procent van het oppervlak een grotere overstromingskans mag hebben voor de veenweidegebieden rond de Weerribben in het beheersgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, waarbij de begrenzing door het waterschap in het waterbeheerplan, zoals vermeld in artikel 4.4.4, is vastgelegd;*
2. *eens in de 10 jaar voor landbouwgronden in beekdalen in het beheergebied van het Waterschap Vechtstromen, waarbij de begrenzing door het waterschap in het waterbeheerplan, zoals vermeld in artikel 4.4.4, is vastgelegd;*
3. *eens in het jaar voor laaggelegen gebieden in het beheergebied van het Waterschap Vechtstromen, waarbij de begrenzing door het waterschap in het waterbeheerplan, zoals vermeld in artikel 4.4.4, is vastgelegd.*

Lid 4
Gedeputeerde Staten kunnen voorschriften vaststellen voor de door het dagelijks bestuur te verrichten beoordeling van de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren.

Planspecifiek

Dit beleid raakt de ontwikkeling op dit erf niet. De kans op overstroming is vanwege het ontbreken van nabijgelegen regionale wateren.

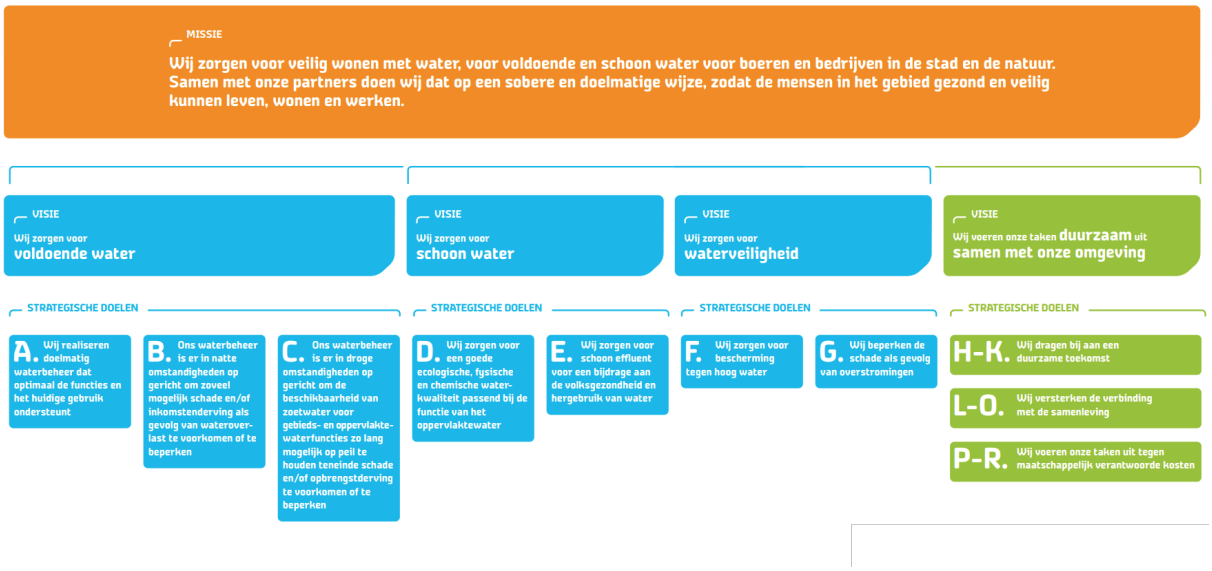
Waterschapsbeleid

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2022-2027) willen bereiken en hoe ze dat willen doen. Het waterbeheerprogramma is een belangrijk document. Het bevat de uitwerking van de ambities in de Watervisie “Meer dan water” en geeft voor de periode 2022 tot en met 2027 aan wat hun maatregelen zijn om het watersysteem, de waterketen en de waterkeringen op orde te brengen. Ook zijn de maatschappelijke doelen voor duurzaamheid, circulaire bedrijfsvoering, klimaatadaptatie, educatie en voorlichting uitgewerkt. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 bestaat uit drie delen:

1. Waterbeheerprogramma WDODelta 2022-2027
2. Gebiedsuitwerkingen WBP 2022-2027
3. KRW factsheets en achtergronddocument

In de gebiedsuitwerkingen zijn onze doelen en maatregelen voor de vijf deelgebieden uitgewerkt. De gebiedskenmerken worden beschreven, de ontwikkelingen in het gebied en de doelen en maatregelen zijn uitgebreid toegelicht.
Bij het samenstellen van de programma’s gebruiken het waterschap een zogenaamde ‘doelenboom’, een schematische gestructureerde weergave van onze strategische en operationele doelen en maatregelen.



Figuur 22: Doelenboom (Bron WDOD)

Planspecifiek

Dit beleid raakt de ontwikkeling op dit erf niet

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

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

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

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

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

Hemelwaterzorgplicht

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

Grondwaterzorgplicht

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

4.8.3 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Via de website www.dewatertoets.nl is het plan aangemeld bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Uit de automatische toets (Bijlage 10: Watertoets.) kwam naar voren dat de normale procedure gevolgd zou moeten worden. Bij de ambtelijke toets kwam naar voren dat de verkorte procedure gevolgd kan worden. Deze achtergrondinformatie is opgenomen in de Bijlage 11: Mail Watertoets Verkorte procedure.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m^2. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lagergelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Bij aanleg van bedrijventerreinen, wegen met een hoge verkeersbelasting, parkeerterreinen, marktpleinen, winkelstraten en tunnels dient de mogelijkheid voor lozing van hemelwater direct op open water met het waterschap te worden afgestemd.

Planspecifiek

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

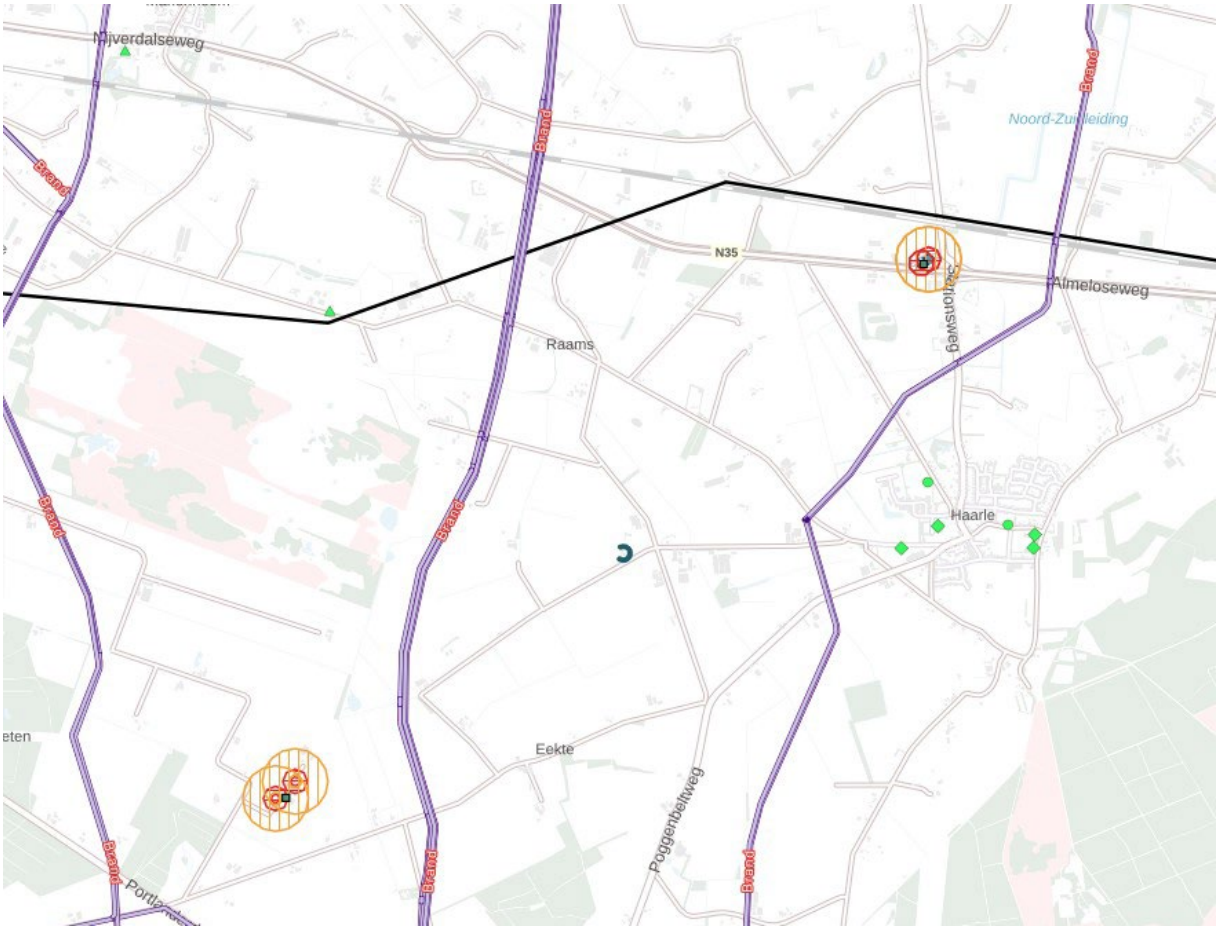
Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron.

Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning is geen risicoveroorzakende inrichting, maar volgens het Bevi kan het een beperkt kwetsbaar object zijn, wanneer er zich maximaal 2 woningen op 1 hectare bevinden. Hierdoor dient beoordeeld te worden of zich in de nabijheid van het perceel inrichtingen of transportleidingen bevinden, die van invloed zijn of kunnen zijn op het ruimtelijk initiatief. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart uit de Atlas Leefomgeving.



Figuur 23: Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Westelijk van de locatie loopt een leidingenzone die is opgenomen in de Structuurvisie buisleidingen 2012-2035, deze ligt op ±780 m afstand . Oostelijk van de locatie loopt een hoofdaardgasleiding, deze ligt op ±900 m van de locatie. Op ±1,8 km liggen een aantal LPG-installaties en op ±1,5 km ligt een bovengrondse hoogspanningsleiding.

Planspecifiek

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen of wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in de directe nabijheid van het plangebied. De in de omgeving liggende leidingen en installaties vormen, gezien de grote afstanden, geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben 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. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen daarom in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

Planspecifiek

De gemeente Hellendoorn heeft de archeologische verwachtingswaarde van haar buitengebied doorvertaald in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied. In gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde geldt voor werken en werkzaamheden die een groter oppervlak bedragen dan 2.500 m2 en dieper gaan dan 0,3 m onder het peil, een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Deze gebieden hebben de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde" gekregen.

Ter plaatse van het plangebied aan de Haarlerveldweg geldt geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde', hierdoor is archeologisch onderzoek niet nodig

4.10.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het projectgebied worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen die met een nieuw bestemmingsplan planologisch mogelijk worden gemaakt.

Planspecifiek

Er zijn in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijk beschermde objecten aanwezig. De doorstroomwoningen worden in de karakteristiek vorm van een kapschuur gebouwd, waarmee de cultuurhistorische kenmerken van een agrarisch erf worden benadrukt.

5 Toelichting op de regels

5.1 Opzet regels

5.1.1 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. 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.

5.1.2 Regels

5.1.2.1 Inleidende regels

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.

5.1.2.2 Bestemmingsregels

regels hoofdstuk 2 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 (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: Voor welke werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist.
- Wijzigingsbevoegdheid: bevoegdheid welke burgemeester en wethouders de mogelijkheid geven het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.

In toelichting paragraaf 5.2 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemming is gekozen.

5.1.2.3 Algemene regels

Algemene regels hoofdstuk 3 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Anti-dubbeltelregel artikel 6

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels artikel 7

In dit artikel worden algemene bouwregels omtrent bestaande afmetingen en afstanden en afstand tot wegen beschreven.

Algemene gebruiksregels artikel 8

In dit artikel wordt aangeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Verder wordt hier ingegaan op de mogelijkheden voor een 'beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en de mogelijkheden voor het realiseren van een paardenbak.

Algemene afwijkingsregelsartikel 9

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Overige regels artikel 10

In dit artikel zijn regelingen voor voldoende parkeergelegenheid, afstemmingsregels ten aanzien van parkeren, laden en lossen, hemelwaterafhandeling en landschappelijke inpassing opgenomen.

5.1.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangs- en slotregels hoofdstuk 4 bevat twee onderdelen, de overgangsregels en de slotregels.

In de **overgangsregels** is het overgangsrecht aangegeven waarin bepaald is wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. Dit betreft bouwen en gebruik.

In de **slotregel** wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.2 Nadere toelichting op de regels

5.2.1 Groen - Landschapsgroen

In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 zijn landschapselementen (zoals houtwallen en –singels, bosschages) bestemd als "Groen - landschapselement". Deze elementen vertegenwoordigen met name een cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Ook is de bestemming bedoeld voor groenvoorzieningen. Het moederplan voorziet niet in een bescherming van landschappelijke inpassing van erven.

In dit plan is de landschappelijke inpassing (ook groenvoorziening) rondom het erf ook zo bestemd vanwege de landschappelijke kwaliteitsbijdrage.

5.2.2 Natuur

De ±9.000 m^2 aangelegde natuur naast Haarlerveldweg 2a wordt in dit bestemmingsplan ook als zodanig bestemd. Nu heeft het nog de bestemming Agrarisch.

5.2.3 Wonen

De bestaande voormalige bedrijfswoningen hebben, samen met het overige bebouwde deel van het agrarisch bouwvlak, de bestemming 'Wonen' gekregen. Het betreft het deel dat bij de woningen hoort, grofweg het oostelijk deel van het erf. Hetzelfde geldt voor het erfdeel tussen het voormalige bouwvlak en de weg. Dit is conform de systematiek van de daar nu geldende bestemmingsplannen "Buitengebied 2009" en "Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012". Het grootste deel van de juridische regeling is gebaseerd op de regeling zoals ook opgenomen is in deze bestemmingsplannen.

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, beroep aan huis, niet-agrarische nevenactiviteiten en tuinen en erven. Voor woningen geldt onder andere dat deze uitsluitend op de bestaande plaats zijn toegestaan. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

Tevens zijn bijgebouwen en overkappingen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen, andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidingen en tuinmeubilair toegestaan. Per onderdeel gelden specifieke bouwregels.

Voor de woningen gelden de nu daarvoor geldende regels voor de inhoud met maximaal 750 m^3 als maximale inhoudsmaat. 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.

5.2.4 Wonen-Doorstroomwoningen

De doorstroomwoningen hebben, samen met het bijbehorend erf, de bestemming 'Wonen-Doorstroomwoningen' gekregen. Het betreft grofweg het westelijk deel van het erf.

Gronden met de bestemming 'Wonen-Doorstroomwoningen' zijn bestemd voor wonen, beroep aan huis en tuinen en erven. Woningen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', zijnde acht en worden deze aaneen gebouwd. De voorgevel van deze woningen dient aan de zijde van het bouwvlak met de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd.

De inhoud van de woningen mag per woning niet meer bedragen dan 310 m^3. Deze is gebaseerd op de volgende afwegingen:

1. Er wordt 1685 m^3 gesloopt, gerekend bovengronds.
2. Bij de berekening van de inhoud van een woning moet gerekend worden vanaf onderkant beganegrondvloer.
3. Er wordt uitgegaan van de totale te slopen inhoud van 1685. Met inbegrip van een standard dikte van een beganegrondvloer wordt de te herbouwen inhoud 1850. Deze gedeeld door de maximaal toegestane zes woningen resulteert in, afgerond naar boven, 310 m^3 per woning op.

De goot- en bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan respectievelijke 2,75 en 3,50 meter. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluiten gebouwd worden binnen de resterende bestaande bebouwing.

5.2.5 Leiding-Riool

De bestaande bestemming gelegen binnen de toe te kennen bestemming 'Natuur' wordt (voor zover relevant) overgenomen.

6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Het is echter 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. Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is rond. In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet.

7.1 Vooroverleg

7.1.1 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. Met dit bestemmingsplan worden geen nationale belangen geschaad, daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is in het kader van vooroverleg aan de provincie Overijssel toegezonden. Dit is gebeurd op 10 november 2023. Vanwege de tervisielegging die op 23 december 2023 is gestart heeft de provincie niet tijdig een vooroverlegreactie kunnen geven en daarom is een zienswijze ingediend. Zie voor de reactie verder paragraaf 7.4.

7.1.3 Waterschap

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, daarom is in het kader van vooroverleg geen overleg noodzakelijk met het waterschap.

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

7.3 Participatie

De initiatiefnemer heeft diverse malen overleg gehad met omwonenden. Daar van is het volgende verslag opgesteld:

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend door de Provincie Overijssel en heeft geleid tot globaal de volgende wijzigingen:

1. Het aantal woningen is verkleind naar 6.
2. De goot- en bouwhoogten zijn verlaagd.
3. De inhoud van de nieuwe bebouwing is ongeveer gehalveerd.
4. Er is een perceel nieuwe natuur toegevoegd als KGO-bijdrage.
5. De landschappelijke inpassing van het erf is verder versterkt.

8 Bijlagen

Bijlage 1: Erfinrichtingsplan

Bijlage 2: Tellers en Noemers

Bijlage 3: Noaberschap Haarle

Bijlage 4: Bijlage III-richtlijn me.r.

Bijlage 5: Aerius berekeningen

Bijlage 6: Verkennend Asbest en nader(Asbest)bodem-onderzoek

Bijlage 7: Beoordeling Woon- en Leefklimaat

Bijlage 8: Quickscan flora en fauna

Bijlage 9: Nader onderzoek Vleermuis en huismus

Bijlage 10: Watertoets

Bijlage 11: Mail Watertoets Verkorte procedure