

Bestemmingsplan **Hammerweg 19-21**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

“Hammerweg 19-21”

Bestemmingsplan: Hammerweg 19-21
IDN: NL.IMRO.0163.BPBUHAMMERWEG19-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2023

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	HAMMERWEG 19-21	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE SITUATIE	11
3.2	SLOOP	12
3.3	ERFINRICHTING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	13
3.4	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID	31
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	GEUR	38
5.7	ECOLOGIE	39
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	42
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	45
6.1	ALGEMEEN	45
6.2	WATERPARAGRAAF	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	49
7.1	INLEIDING	49
7.2	OPZET VAN DE REGELS	49
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	50
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	53
9.1	VOOROVERLEG	53
9.2	INSPRAAK	53
9.3	ZIENSWIJZEN	53
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	54	
BIJLAGE 1	ERVEN CONSULENTADVIES ‘HET OVERSTICHT’ WAARDERING KARAKTERISTIEK PAND	55

BIJLAGE 2	ERVENCONSULENTADVIES 'HET OVERSTICHT' ERFTRANSFORMATIE	56
BIJLAGE 3	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	57
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	58
BIJLAGE 5	BODEMONDERZOEK	59
BIJLAGE 6	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	60
BIJLAGE 7	WATERTOETSRESULTAAT	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een locatie in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Het gaat om het bedrijfsperceel aan de Hammerweg 19-21 in Hellendoorn. Het voornemen is de huidige bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming. Hierbij zal de bestaande aanwezige karakteristieke bedrijfswoning worden omgezet naar een reguliere woning. Er zullen verder geen aanpassingen aan dat gebouw plaatsvinden. Op het perceel bevindt zich bedrijfsbebouwing (circa 861 m²) dat geen vervolgfunctie meer heeft. Deze bebouwing zal worden gesloopt. Ter compensatie voor deze sloop wordt een woning gerealiseerd op het perceel. De compensatiewoning wordt ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing gesitueerd. Het voorstaande kan gerealiseerd worden op basis van het gemeentelijke Rood voor Rood-beleid (Beleidsregel Beleid Nieuw Buitengebied). Daarnaast bevindt er zich een schuur met een oppervlakte van 441 m² die volgens Het Oversticht als karakteristiek is aan te merken. In het bestemmingsplan zal deze schuur dan ook een aanduiding ‘karakteristiek’ krijgen. Dit alle is vervat in een Ervenconsulentadvies in samenwerking met Het Oversticht, dat als bijlage 1 en bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd.

In dit karakteristieke gebouw zullen paardenstallingen en plattelandskamers gemaakt worden. Voor de plattelandskamers is er al een omgevingsvergunning verleend. De bestaande recreatieruimte zal gehandhaafd blijven en het gebouw zal voor het overige dienen als bergruimte voor de compensatiewoning. Tot slot wordt als aanvullende KGO investering aan de Hammerweg circa 95 m² van de bestaande tuin aan de gemeente afgedragen om de verkeersveiligheid aan de Hammerweg te verbeteren.

Samengevat bestaat de ontwikkeling op hoofdlijnen uit:

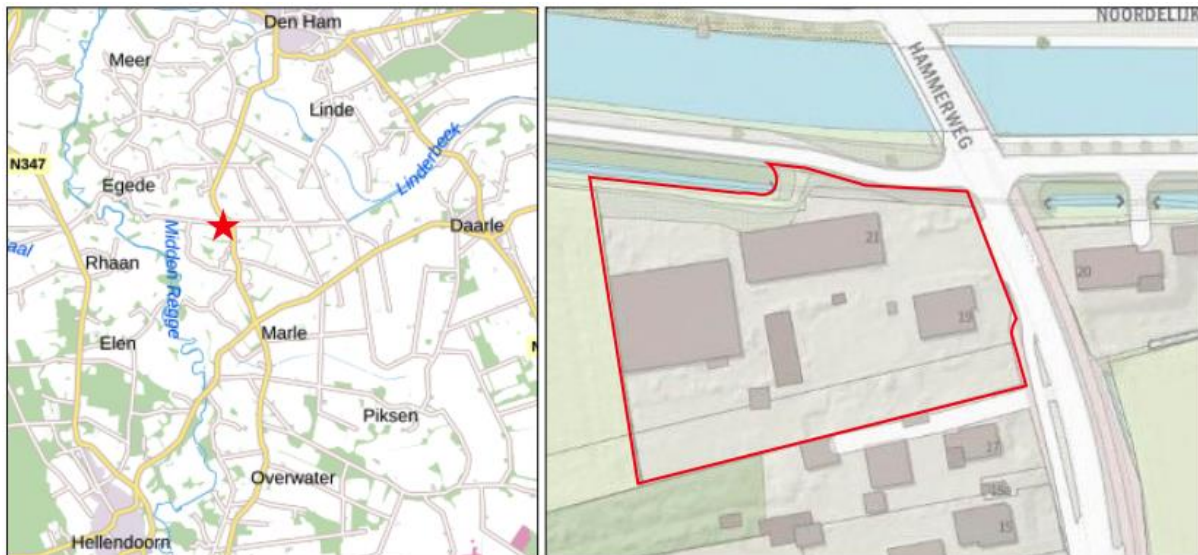
- Het omzetten van de bedrijfsgronden naar gronden met de bestemming ‘Wonen’;
- De sloop van 861 m² aan bedrijfsgebouwen en het saneren van asbest en deels overtollige erfverharding;
- Het realiseren van een compensatiewoning;
- Het behouden van de karakteristieke bedrijfswoning;
- Het behouden en opknappen van een karakteristieke schuur en deze in gebruik nemen voor plattelandskamers, hobbymatige paardenstalling en als bergruimte bij de compensatiewoning;
- De verkoop van 95 m² grond aan de gemeente ten behoeve van de verkeersveiligheid als aanvullende KGO investering;
- Het landschappelijk inpassen van de locatie Hammerweg 19-21.

Met de sloop van de landschapontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van het plangebied is sprake van een aanzienlijke impuls in de ruimtelijke kwaliteit.

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt circa 3,9 kilometer ten westen van de kern Daarle en circa 4,5 kilometer ten noordoosten van de kern Hellendoorn. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen en de directe omgeving is weergegeven in afbeelding 1.1.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Hammerweg 19-21” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.BPBUHAMMERWEG19-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

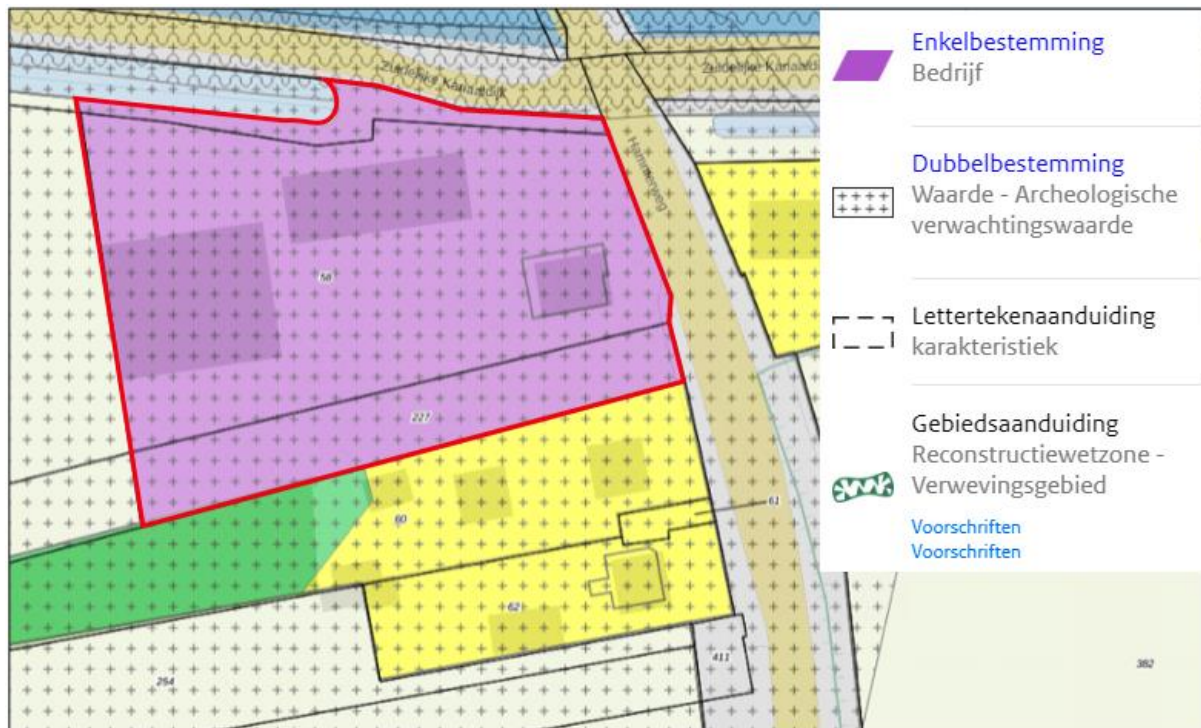
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009” en “Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012” van de gemeente Hellendoorn. Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad op respectievelijk 20 april 2009 en 18 september 2012. Ter plaatse van het plangebied geldt de verbeelding van bestemmingsplan “Buitengebied 2009” en gelden de regels van bestemmingsplan “Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012”.

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



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Enkelbestemming 'Bedrijf'

Gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven en nevenactiviteiten welke in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld als categorie 1 of 2. Ter plaatse van de Hammerweg 19 is een tevens een groothandel dier- en tuinbenodigdheden toegestaan, met dien verstande dat de maximum oppervlakte van bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 1.450 m² met een maximum goothoogte van 6 meter en maximum bouwhoogte van 10 meter. Per bestemmingsvlak is een bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfswoning ter plaatse heeft een letteraanduiding 'karakteristiek'. Dit om de cultuurhistorische waarde van het gebouw te beschermen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'

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

1.4.3 Strijdigheid

Het voornemen bestaat om een compensatiewoning te realiseren op het bedrijfsp perceel aan de Hammerweg 19-21. Dit is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, aangezien de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden hiervoor ontbreken. Daarnaast dienen de bestaande bedrijfswoning planologische omgezet te worden naar een reguliere woning, aangezien er geen bedrijfsactiviteiten meer in het plangebied plaatsvinden. Tenslotte worden de reeds vergunde plattelandskamers planologisch ingepast.

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

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Hammerweg 19-21

Het perceel aan de Hammerweg 19-21 ligt in het buitengebied van Hellendoorn en maakt onderdeel uit van het buurtschap Marle. Ten noorden van het plangebied liggen het Overijssels Kanaal en de Zuidelijke Kanaaldijk. Ten oosten bevindt zich de Hammerweg. Ten zuiden bevindt zich het woonperceel Hammerweg 17 en ten westen zijn agrarische cultuurgronden aanwezig. Verspreid in de omgeving liggen verschillende woonpercelen en (agrarische) bedrijfspercelen. Het landschap in de omgeving wordt gekenmerkt door verspreid liggende erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant

Op het plangebied worden momenteel de bedrijfsgebouwen en een deel van de buitenruimte gebruikt voor opslagactiviteiten ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten. De overige gronden zijn in gebruik als paardenbak en tuin behorende bij de bedrijfswoning.

Het plangebied bestaat uit de volgende bebouwing:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| • Twee aan elkaar gebouwde opslagloodsen: | 751 m ² (24,8 x 30,3 m.) |
| • Overkapping voor opslag: | 110 m ² (6,0 x 18,0 m.) |
| • Cultuurhistorisch waardevol bedrijfsgebouw: | 441 m ² (35,0 x 12,6 m.) |
| • Schuilgelegenheid voor paarden: | 25 m ² (5,0 x 5,0 m.) |
| • Bestaande bedrijfswoning | 150 m ² (14,5 x 10,5 m.) |

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen, de begrenzing van het plangebied is indicatief met rode lijn aangeduid.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto Hammerweg 19-21 (Bron: PDOK.nl)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

De bedrijfsmatige activiteiten op het perceel worden gestaakt en de wens bestaat om het perceel in de toekomst te gebruiken voor reguliere woondoeleinden. Een groot deel van de voormalige bedrijfsgebouwen hebben geen vervolgfunctie en worden aangemerkt als landschapsontsierend. Het voornemen is om op de percelen in totaal 861 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing te slopen (zie afbeelding 3.1) om vervolgens een compensatiewoning op het erf te realiseren. De resterende bedrijfsbebouwing betreft een voormalig bijgebouw met een cultuurhistorische waarde voor het buurtschap Marle en omgeving waardoor voorgesteld wordt om deze bebouwing te behouden en hier nieuwe gebruiksfuncties toe te kennen. De nieuwe functies moeten recht doen aan de cultuurhistorische waarde en zullen het buurtschap Marle versterken. De volgende gebruiksfuncties zijn gewenst:

- Plattelandskamers met gezamenlijke gebruiksruimtes;
- Paardenstalling voor eigen gebruik en toeristen;
- Berg- en hobbyruimte voor de nieuw te bouwen woning.

In overleg met het waterschap zal een deel van de sloot aan de noordzijde met duikers dicht gemaakt worden zodat een goede rechtstreekse toegang naar de nieuwe woning en naar het naastgelegen weiland gemaakt kunnen worden. Het recht van overpad naar het weiland kan dan worden opgeheven. De bedrijfswoning zal in de nieuwe situatie een burgerwoning worden. Tenslotte zal een gedeelte van de grond aan de oostzijde verkocht worden aan de gemeente ten behoeve van de verkeersveiligheid van de Hammerweg.

Het plangebied wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. Zie hiervoor paragraaf 3.3 waar nader op de landschappelijke inpassing wordt ingegaan. In afbeelding 3.1 is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.



Afbeelding 3.1 Uitsnede landschappelijk inpassingsplan Hammerweg 19-21 (Bron: Het Oversticht)

3.2 Sloop

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

Om in aanmerking te komen voor deelname aan de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling uit het beleid 'Nieuw Buitengebied' dient minimaal 1.000 m² aan landschapontsierende bebouwing te worden gesloopt. Ter compensatie hiervan kan één compensatiewoning worden verkregen. Op het plangebied wordt voor 861 m² aan bebouwing gesloopt en zal een gedeelte van de overtollige erfverharding verwijderd worden. Als compensatie wordt tevens 95 m² van het perceel aan de Hammerweg aan de gemeente geleverd. Dit ten behoeve van de verkeersveiligheid. Het plan voldoet hiermee aan het stappenplan Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zoals verwoord in het beleid Nieuw Buitengebied.

De bestaande bedrijfswoning wordt planologisch omgezet naar reguliere woning. De te behouden bedrijfswoning en schuur zullen de aanduiding karakteristiek krijgen. Om zodoende de toekomstwaarde te waarborgen. Beide gebouwen hebben stedenbouwkundige waarde vanwege de beeldbepalende situering aan het kanaal. Architectuurhistorisch heeft het pand enige waarde vanwege de herkenbaarheid als vroeg industrieel pand. Het pand heeft ook enige bouwhistorische waarde door de onderdelen van de molen die in het latere deel van het pand zijn verwerkt. Het bedrijfspand heeft ook cultuurhistorische waarde vanwege de afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis van Marle.

De te slopen bebouwing is in afbeelding 3.2 met rood aangeduid. Aanvullend zal ook de buitenopslag ten noorden van de te slopen schuur van 751 m² en de schuilstal ten westen van de te slopen schuur van 110 m² worden verwijderd.



Afbeelding 3.2 Sloopopgave Hammerweg 19-21 (Bron: BJZ.nu)

3.3 Erfinrichting en landschappelijke inpassing

3.3.1 Algemeen

Ten behoeve van de erfinrichting, landschappelijke inpassing en cultuurhistorie is een Ervenconsulentadvies opgesteld door Het Oversticht welke als bijlage 1 en 2 bij deze toelichting is opgenomen. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de erfinrichting en de landschappelijke inpassing. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de erfinrichtingstekening van het plangebied opgenomen.

3.3.2 Landschap en recreatie

Het erf heeft, als onderdeel van een cluster van bebouwing, een belangrijk aandeel in de ruimtelijke beleving van het landschap. De plek aan het kanaal is bijzonder, het bijbehorende verhaal van de geschiedenis speciaal. Het is logisch dat er een recreatieve route langs geleid wordt. De relatie met het omringende landschap kan op een aantal manieren verbeterd worden. Door verkoop van een strook grond aan de zijde van de Hammerweg aan de gemeente, en een herinrichting daarvan door de gemeente, wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Door het verwijderen van schuttingen, oppervlakteverharding en buitenopslag aan de zijde van de Zuidelijke Kanaaldijk zal de plek meer tot zijn recht komen en ook de functieverandering van het te behouden karakteristieke bijgebouw naar plattelandskamers en paardenstalling zal een positieve bijdrage leveren aan zowel de ruimtelijke beleving als de recreatieve betekenis van deze locatie.

3.3.3 Erfinrichting en tuin

Het erf wordt gesplitst. Vanaf de weg zal de scheiding tussen de karakteristieke woning en de rest van het terrein niet zichtbaar zijn. De parkeerplaats naast de woning blijft bestaan. Daarlangs zal een groene afscheiding zijn naar de tuin van de toekomstige plattelandskamers. De doorgang naar achteren, langs de het karakteristieke bijgebouw, blijft zo zichtbaar mogelijk. Dat betekent dat er wel een groene en lage erfafscheiding, eventueel in combinatie met een kastanje hek, aangelegd zal worden, waarbij de loods zelf vanaf de Hammerweg zichtbaar zal blijven. Schuttingen zullen overal op het terrein worden verwijderd en worden niet meer gebouwd. Een open houten afscheiding is wel mogelijk als deze weggewerkt wordt in de beplanting tussen de achtertuin van de woning en de voormalige loods. Het hele terrein wordt zo groen mogelijk ingericht.

3.3.4 Bestaande woning

Aan de voorzijde wordt langs de weg een stuk van de tuin verkocht aan de gemeente zodat de verkeersveiligheid hier kan worden verbeterd. De tuin aan de achterzijde behoudt ongeveer zijn huidige oppervlak. Aan de noord- en westzijde ervan wordt een losse heg van streekeigen beplanting aangebracht. Soorten in de gemengde heg zijn bijvoorbeeld lijsterbes, els, eik, hazelaar, meidoorn, vuilboom/sporkehout, liguster, gele en rode kornoelje, kardinaalsmuts en krentenboompje. Deze heg wordt bijna even breed als hoog, ongeveer 2 à 3 meter.

3.3.5 Karakteristiek bijgebouw

Het gebouw verdient gezien te worden. Zowel aan de openbare kant als aan de erfzijde heeft het daarvoor ruimte nodig. Aan de openbare noordkant is dit te bereiken door het gras vanaf de weg tot aan de gevel te laten doorlopen. Een laag kastanje hek is eventueel voor een deel mogelijk (bij de tuin van de B&B).

Voor de nieuwe entree aan de noordzijde moet de sloot worden verlegd; de buis (duiker) moet dus worden verlengd. Een solitaire boom (walnoot of kastanje) markeert deze entree.

3.3.6 Paardenbak

De bestaande paardenbak zal worden vergroot. Aan de oostzijde wordt een eenvoudige houten schuilstal gebouwd. Aan de west- en noordzijde krijgt de paardenbak een groene rand in de vorm van een gemengde haag met streekeigen beplanting (niet-giftige planten), net zo hoog als de paardenhekken. De gevarieerde

haag zal bestaan uit meidoorn (*Crataegus monogyna*), haagbeuk (*Carpinus betulus*), hondsroos (*Rosa canina*), egelantier (*Rosa egelandissima*) en/of veldesdoorn (*Acer campestre*).

3.3.7 Compensatiewoning

De nieuwe woning wordt aan de westzijde op enige afstand van het karakteristieke bijgebouw geplaatst zodat dit bijzondere gebouw ook aan de westzijde goed gezien kan worden. Aan de noordkant van de woning worden minimaal vier hoogstam fruitbomen aangeplant. Aan de Zuidelijke Kanaaldijk komt een nieuwe inrit. Een solitaire boom (winterlinde, walnoot of kastanje) zal deze entree. Het gras ten noorden van de compensatiewoning zal deels als bloemweide worden beheerd. Voor een optimale relatie tussen tuin, huis en landschap zal hier geen haag wordt geplaatst.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voorgenoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke Nota Parkeernormen (vastgesteld d.d. 11 december 2012). De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Hellendoorn.

1. De nota moet worden gebruikt als kader richting externe partijen (projectontwikkelaars, adviesbureaus, woningbouwverenigingen, makelaars, enzovoort).
2. De nota is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen en bouw- en verbouwprojecten in de gemeente Hellendoorn en niet voor bestaande parkeersituaties.

3.4.2 Uitwerking

3.4.2.1 Verkeerssituatie plangebied

Het plan is om de sloot van het waterschap ten noorden van het plangebied over een lengte van circa 50 meter te voorzien van duikers zodat er twee verkeersveilige in-/uitritten kunnen worden gemaakt. Eén voor toegang naar het naastgelegen weiland en één voor het nieuwe woonperceel met het cultuurhistorisch waardevolle gebouw. Het recht van overpad voor toegang naar het weiland zoals dat nu is kan hiermee dan vervallen. Bij de nieuw te bouwen woning is voldoende ruimte voor parkeren.

De kruising Hammerweg / Zuidelijke Kanaaldijk is een gevaarlijke kruising. Om de verkeersveiligheid te kunnen verbeteren wordt een strook grond aan de zijde van de Hammerweg afgedragen aan de gemeente. Hierdoor kan het zicht bij de kruising worden verbeterd.

3.4.2.2 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt de realisatie van een vrijstaande koopwoning mogelijk gemaakt en wordt er een plattelandskamer gerealiseerd. Verder wordt de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Tot slot worden de bedrijfsmatige activiteiten van het bedrijf gestopt. Op basis van de Nota Parkeernormen gelden de volgende uitgangspunten:

- Ligging: Buitengebied
- Stedelijkheidsgraad: Weinig stedelijk (overige gebied gemeente Hellendoorn)
- Type: Koop (vrijstaand 2,2 parkeerplekken per woning)
- Type: 4 plattelandskamers

3.4.2.3 Berekening parkeerbehoefte

Op basis van vorenstaande gegevens dient aan de Hammerweg 19-21, in totaal voor $(2 \times 2,2 =) 4,4$ afgerond 5 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Per bed and breakfast kamer wordt rekening gehouden met één parkeerplek per kamer. In totaal komt men dan op 9 parkeerplekken. Zoals uit de erfinrichtingstekening in afbeelding 3.2 blijkt, is er binnen het plangebied voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien.

3.4.2.4 Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen, die de capaciteit van de omliggende infrastructuur en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten. Mede vanwege de 95 m² aan tuin welke aan de gemeente wordt geleverd om de verkeerssituatie veiliger te maken bij het plangebied. Planologisch gezien wordt een woning en een bed and breakfast aan de Hammerweg 19-21 gerealiseerd. In het plangebied komt echter ook de mogelijkheden voor het exploiteren een groothandel dier- en tuinbenodigdheden en de daarbij behorende verkeersbewegingen te vervallen. Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting afnemen. Overigens zijn de omliggende wegen (Hammerweg en Zuidelijke Kanaaldijk) zodanig ingericht dat het verkeer op een veilige en eenvoudige wijze af kan worden gewikkeld.

3.4.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.2.1 Algemeen

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

4.1.2.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.2.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

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

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Toename van het ruimtebeslag is een belangrijke factor en daarnaast heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat bij het realiseren van een dergelijk aantal woningen, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van een extra compensatiewoning in het kader van een Rood voor Rood regeling en de wijziging van een bedrijfswoning naar reguliere woning. Hierbij wordt een bedrijfsbestemming in het buitengebied gewijzigd naar een woonbestemming. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het Rijksbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

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

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

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

Waar – ontwikkelingsperspectieven

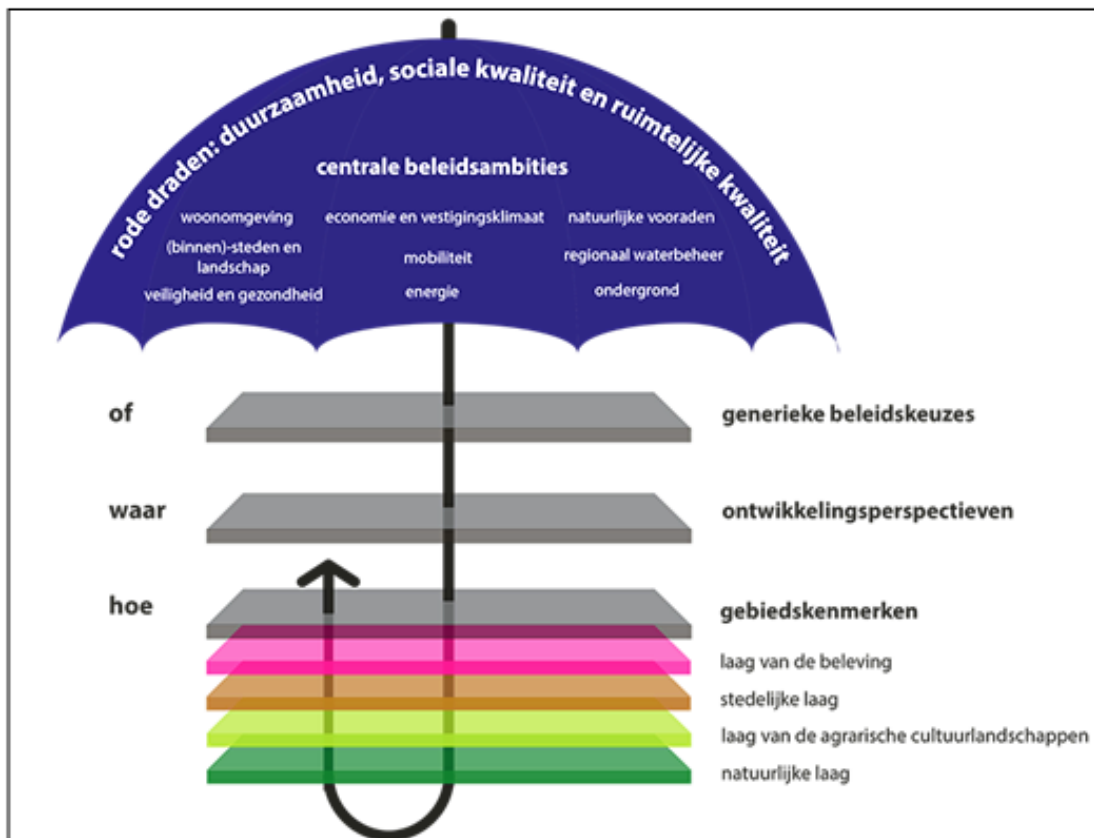
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

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

Artikel 2.1.3: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In geval van voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten op de groene omgeving. Er wordt namelijk een woning teruggebouwd ter compensatie van de sloop en verwijdering van circa 861 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing en een deel van de overtollige erfverharding. Per saldo neemt de hoeveelheid bebouwing en oppervlakte aan verharding in de groene omgeving fors af ten gevolge van voorliggende ontwikkeling. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

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

Artikel 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

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

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

- Sloop van 861 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- Sanering van alle aanwezige asbest;
- verwijderen van een deel overtollige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2.1), door het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen’
- het versterken van de ruimtelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2.2), door het behouden en versterken van de cultuurhistorische gebouwen op het plangebied en het toevoegen van een aanduiding karakteristiek;
- overdracht van de grond aan de gemeente ten behoeve van de verkeersveiligheid van de Hammerweg.

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

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

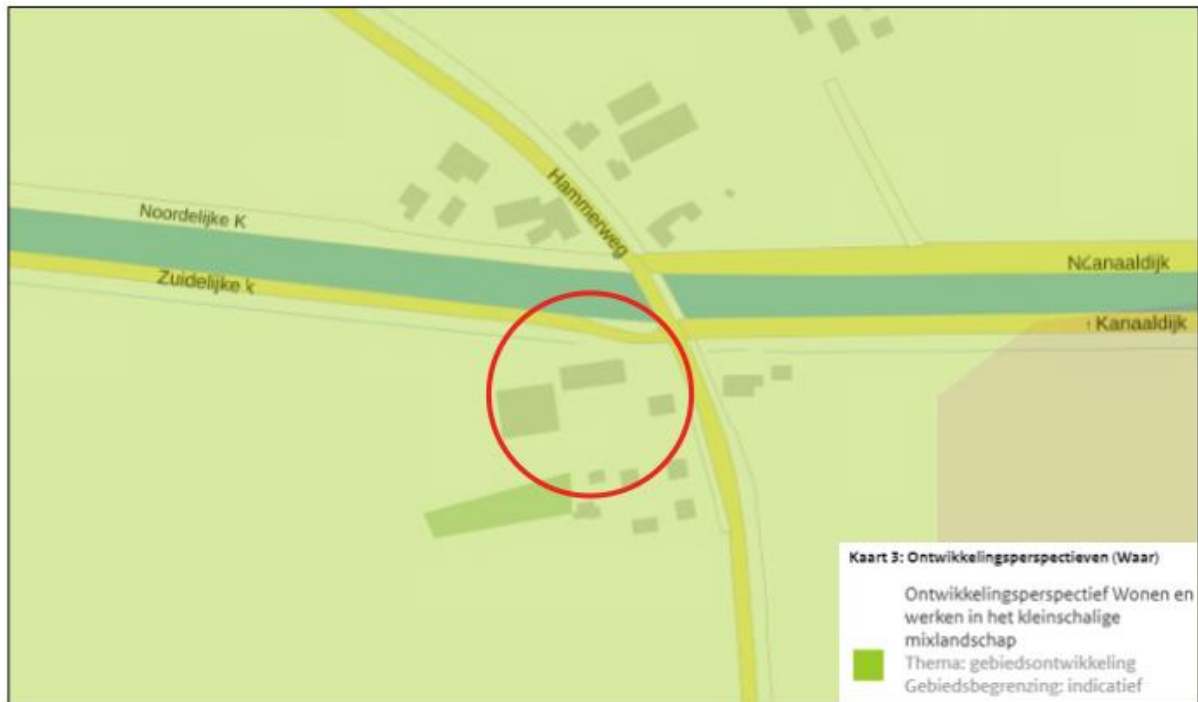
Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

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

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een compensatiewoningen op basis van het beleid ‘Nieuw Buitengebied’ van de gemeente Hellendoorn en de wijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Daarom is voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is met een rode cirkel indicatief weergegeven.



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

“Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”

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

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

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Het plangebied ligt in een gebied met een mix van meerdere functies. Het gebied is niet alleen geschikt voor (agrarische) bedrijfsmatige functies, maar ook voor woningen. Dit is inherent aan het veranderende platteland, waar er sprake is van schaalvergroting en andere (agrarische) bedrijven die stoppen. Bovendien is er in dit geval geen sprake van aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. In paragraaf 5.5 en 5.6 wordt hier nader op ingegaan. Het nieuwe woonerf wordt passend in het bestaande landschap ingepast en de cultuurhistorische gebouwen worden sterk gepositioneerd. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

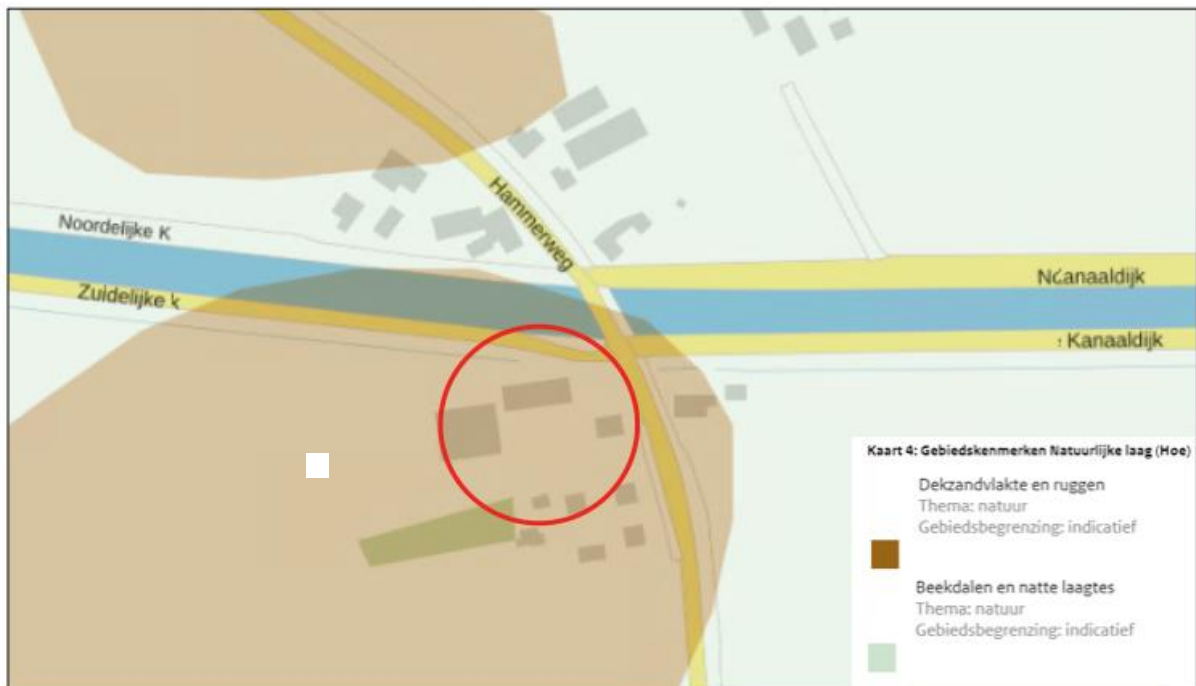
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Stedelijke laag’ wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor het plangebied geen specifieke eigenschappen vanuit deze lagen gelden.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend

worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven, het plangebied is met een rode cirkel indicatief aangeduid.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

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

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

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

2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met de gebiedstypen “Oude hoevenlandschap”. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven, het plangebied is met een rode cirkel indicatief aangeduid.



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

“Oude hoevenlandschap”

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

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

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

3. De “Laag van beleving”

In deze laag kan ruimtelijke kwaliteit, belevenis, betekenis en identiteit worden toegevoegd door de kwaliteiten van de andere drie lagen te gebruiken. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Aan het ‘belevingslandschap’ ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe ‘erfgoed’ van de provincie.

De ambitie is om de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van beleving” niet aangeduid met een gebiedstype, direct langs het

plangebied ligt wel het kanaal welke aangeduid is als "Kanalen en vaarten". In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



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

"Kanalen en vaarten"

Het netwerk van kanalen en vaarten bestaat uit gegraven vaarverbindingen en ontwateringkanalen. Kanalen en vaarten vormen nu lineaire landschappelijke structuren, doordat ze vaak opgedikt zijn met stevige bomenrijen langs de oevers. Bruggen, oevers, kaden, parallelwegen brengen vaak eenheid, doordat ze in eenzelfde handschrift zijn ontworpen en uitgevoerd. Watererfgoed en bebouwing hoort bij het kanaal. Er zijn twee typen: ontginningskanalen en industriële kanalen, ieder met eigen afmetingen en schaal. Zodoende verandert de functie van de vaarten en kanalen sterk waardoor de perspectieven verschuiven:

- Intensiever gebruik in het transport- en toevaartnet van de provincie, maakt op hoofdroutes verbreding of verdieping van kanalen en kunstwerken nodig;
- Op andere kanalen is de vaarfunctie verdwenen;
- Daarnaast zijn veel vaarten in de hoogveengebieden gedempt, landschappen en dorpen zijn daardoor hun oriëntatie verloren;
- Watererfgoed (gemalen, sluizen en bruggen) gaat verloren doordat ze hun functie verliezen of worden vervangen door nieuwbouw;
- Potentieel knelpunt: recreatie- en goederenvervoer gaan elkaar in de weg zitten bij toename van beide typen verkeer over water.

Als ontwikkelingen plaats vinden aan kanalen en vaarten, dan dragen deze bij aan verdere versterking van hun rustige en voorname karakter, behoud en versterking van het watererfgoed als identiteitsdragers en herstel van continuïteit, ook van de begeleidende landschappelijke structuren, waar nodig.

Als inspiratie kunnen onderdelen van het watererfgoed (bruggen, sluizen, bedieningsgebouwen, bruggen, begeleidende dijken en paden als ensembles worden beschouwd.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van beleving"

Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van bestaande gebiedskenmerken en het creëren van nieuwe omgevingskwaliteiten, aan vergroting van de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap en aan herstel van discontinuïteiten in landschappelijke structuren. Het voornemen voorziet in een landschappelijke inpassing waarbij zorg is voor cultuurhistorische gebouwen in het plangebied. Dit zorgt voor een extra ruimtelijke kwaliteit langs 'kanalen en vaarten'.

Door het toevoegen van plattelandskamers kunnen toeristen Het Overijssels kanaal gebruiken en beleven door er in te varen, vissen of zwemmen en als er voldoende ijs op zit zelfs door er op te schaatsen. Hiermee is het initiatief in overeenstemming met de ‘Laag van beleving’.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 Identiteit, Context en Kernvisie

4.3.1.2.1 Identiteit: ‘Beleef de Regge’

De gemeente Hellendoorn is ingedeeld in zes identiteitsgebieden. Onderhavig plangebied bevindt zich in het nabij het identiteitsgebied ‘Beleef de Regge’. De rivier de Regge scheidt twee werelden: het gebied ten westen van de rivier waar de natuur domineert tegenover het gebied ten oosten van de rivier waar de agrarische functie domineert. Het gebied langs de Regge is een overgangsgebied, waar ontwikkelingen worden gestimuleerd als daarbij de identiteit van dit gebied ‘de Regge’ wordt geïntegreerd. De rivier vormt de identiteitsdrager van dit gebied. De Regge is in de loop der jaren voor een groot deel genormaliseerd (rechtgetrokken) en gekanaliseerd (rechthoekig profiel). Hierdoor heeft het Reggedal een groot deel van zijn natuurlijke veerkracht verloren. Samen met het waterschap, landschap Overijssel en de provincie werkt de gemeente aan projecten waarin voor delen van het Reggedal op basis van een blauw-groene (water en natuurontwikkeling) inrichtingsvisie het oude meanderen wordt teruggebracht. Ook bij nieuwe ontwikkelingen kan deze meandering nog meer worden versterkt of beleefbaar worden gemaakt.

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

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

4.3.1.2.2 Context

Wonen

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

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

Buitengebied

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

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

4.3.1.2.3 Kernvisie

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

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

Het voornemen bestaat om een vrijstaande woning in het kader van de gemeentelijke Beleid Nieuw Buitengebied te realiseren. Voorliggende ontwikkeling zal bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Ook zal langs het kanaal de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit (beleefbaarheid) beter benut worden door de twee karakteristieke gebouwen op te knappen. Tevens wordt met de plattelandskamers een recreatieve voorziening toegevoegd wat het behoud van de leefbaarheid in het buitengebied verbetert.

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

4.3.2 Beleid ‘Nieuw Buitengebied’

4.3.2.1 Algemeen

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

4.3.2.2 Stappenplan

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.2.3 Rood voor rood regeling

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

Voor een compensatiewoning dient minimaal 1.000 m² aan voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt te worden. De te slopen gebouwen dienen minimaal vijf jaar bedrijfsmatig in gebruik te zijn geweest. Uitgangspunt voor de slooplocatie is de sloop van het gehele complex met voormalige bedrijfsbebouwing, dus inclusief sleufsilo's, mestkelders en overtoollige erfverharding.

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

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

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het beleid ‘Nieuw Buitengebied’

Stappenplan

Stap 1, gebiedskenmerken:

Zoals uit hoofdstuk 3 blijkt wordt het plangebied landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken.

Stap 2, identiteit:

Beide deelgebieden liggen binnen de identiteit ‘Beleef de Regge’. In de omgevingsvisie Natuurlijk Avontuurlijk is de identiteit “Beleef De Regge” aan het landschap tussen de Regge en de Hammerweg toegekend. Hierin is ook de betreffende locatie gelegen. In dit deel van het Reggedalgebied domineert de agrarische functie. Het gebied langs de Regge is een overgangsgebied, waar ontwikkelingen worden gestimuleerd als daarbij de identiteit van dit gebied ‘de Regge’ wordt geïntegreerd. De rivier vormt de identiteitsdrager van dit gebied. Het gebied ten oosten van de Hammerweg heeft de identiteit ‘Rond Boeren’ waar het agrarische karakter de boventoon voert.

Ontwikkelingen worden in dit gebied, waar van oorsprong al tal van activiteiten plaatsvonden, gestimuleerd. Door het toevoegen van de verblijfsrecreatieve functie met de mogelijkheid om er ook paarden te stallen kan naast de beleefbaarheid van het kanaal ook de beleefbaarheid van de Regge worden vergroot. Via een route langs het kanaal kom je uit bij de Regge met haar recreatieve routestructuren. Daarnaast is er ook oog voor het cultuurhistorisch erfgoed door behoud en het opknappen van de voormalige graanloods, die vroeger een directe relatie had met het kanaal om het graan per boot te vervoeren.

Stap 3, gebiedsopgave:

de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van een aanzienlijke hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Dit heeft een positieve impact op het landschap. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de geldende gebiedskenmerken ter plaatse. Al met al is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Hellendoorn.

Ook is het thema energie de komende jaren een vereiste. De overstap naar hernieuwbare energie (warmtetransitie), het aanpassen aan klimaatverandering, veranderende woningbouwbehoefte, verduurzamen en circulair maken van de landbouw en een veranderend, meer biodivers, landschap; al deze opgaven hebben een effect op het landschap. Op het dak van de voormalige graanloods zullen circa 30 zonnepanelen worden geplaatst waarmee in de elektriciteit voor de nieuwe woning en de graanloods kan worden voorzien.

Stap 4, verbinden:

Initiatiefnemer heeft de huidige bewoners en de directe omwonenden in de principeverzoekfase geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Ook is het platform ‘Historisch Marle’ betrokken geweest bij de voorfase van de plannen. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen. Bezwaren tegen de plannen zijn niet te verwachten.

Stap 5, wensen:

de bovenstaande vier stappen hebben geresulteerd in voorliggend plan.

Stap 6, balans:

Zoals uit voorliggend bestemmingsplan blijkt, draagt voorliggend initiatief bij aan een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied door onder meer de sloop van een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing en de landschappelijke inpassing van plangebied in combinatie met de positionering en behoud

van de cultuurhistorische gebouwen. Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en draagt bij aan de geldende gebiedsopgaven.

KGO-investering/Rood voor rood regeling

Het voornemen bestaat de bestaande landschapontsierende voormalige bedrijfsbebouwing aan de te slopen. Het gaat in totaal om circa 861 m² aan bebouwing, daarnaast wordt de overtollige erfverharding en asbest gesaneerd. Voor de compensatiewoning aan de Hammerweg geldt een sloopnorm van 1.000 m². Aan de sloopnorm wordt niet volledig voldaan, echter wordt ter compensatie het erf landschappelijk ingepast middels een landschappelijk inpassingsplan, twee cultuurhistorische gebouwen behouden en een gedeelte van de eigen tuin aan de gemeente geleverd ten behoeve van de verkeersveiligheid. Er wordt dan ook voldaan aan de voorwaarden ten aanzien van de KGO-investering / Rood voor rood regeling. Het plan is verder in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en draagt bij aan de geldende gebiedsopgaven. Er is sprake van een balans tussen de verkregen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsverbetering.

4.3.3 Welstandnota 2012

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

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

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

Plattelandskamers, of vakantiewoningen, worden in het kader van de Wgh niet gezien als een geluidsgevoelig object.

5.1.2 Situatie plangebied

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

5.1.2.1 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied ligt.

5.1.2.2 Industrielawaai

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

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

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

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

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Plangebied

Wat betreft de te realiseren compensatiewoning wordt opgemerkt dat dit geluidsgevoelig object binnen de geluidszone van de Hammerweg en de Zuidelijke Kanaalweg ligt. In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd door BJZ.nu. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de resultaten en conclusies van het onderzoek

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de Hammerweg bedraagt inclusief 2 dB reductie hoogstens 46 dB. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de Zuidelijke Kanaaldijk bedraagt inclusief 5 dB reductie hoogstens 44 dB. Met deze waarden wordt niet voldaan aan de ambitiewaarde van 43 dB uit het Gemeentelijk Geluidbeleid, maar wel aan voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

De bron- en overdrachtsmaatregelen om te voldoen aan de ambitiewaarde uit het Gemeentelijk Geluidbeleid stuiten op financiële en stedenbouwkundige bezwaren. De cumulatieve geluidbelasting, exclusief reductie, bedraagt hoogstens 51 dB wat betekent dat met een karakteristieke gevelwering voldaan wordt aan de maximale binnenwaarde van 33 dB.

Gelet op vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatste van de te realiseren woning met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaaï.

5.1.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet geluidhinder.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

In voorliggend geval is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Dumea Milieu voor de locatie Hammerweg 19-21. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de resultaten en conclusies van het onderzoek.

5.2.2 Situatie plangebied

Verkendend bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM2 zijn lichte verhogingen zink en PAK 10 VROM aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM3 is een lichte verhoging PAK 10 VROM aangetroffen. In de ondergrondmengmonsters OM1 en OM2 zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster Pb1wm1 is een lichte verhoging barium aangetroffen.

Verkennd bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de opslagschuren asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen. Dit betreft echter gestapelde platen en geen zwerfafval (zie bijlage III en VI van het bodemonderzoek).

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In het mengmonster MM1 is analytisch geen asbest aangetroffen. De mengmonsters MM2 en MM3 zijn licht asbesthoudend; de gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het “Besluit bodemkwaliteit” van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het ‘meldpunt bodemkwaliteit’. Naast het “Besluit bodemkwaliteit” dient opgemerkt te worden dat in het kader van de “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie” ook onderzoek naar PFAS noodzakelijk is.

5.2.3 Conclusie

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Situatie in het plangebied

5.4.2.1 Algemeen

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

Uit de inventarisatie van rondom het plangebied blijkt dat:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

In dit geval zijn in de directe omgeving van het plangebied meerdere functies en infrastructurele netwerken gelegen. Echter zijn dit alle kleinschalige functies, waarbij de bedrijfsmatige activiteiten van het bedrijf komen te vervallen. Dit betekent dat uitgegaan wordt van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Er wordt een woning gerealiseerd waarbij de bedrijfsmatige activiteiten stoppen. De paardenboxen en bed and breakfast betreffen hobbymatige en nevenactiviteiten bij de woning en zijn van dusdanig kleinschalige omvang dat ze goed verenigbaar zijn in de woonbestemming. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

5.5.3.3 Interne werking

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

Situatie plangebied

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

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

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Zonweringbedrijf (aannemersbedrijf met werkplaats <1.000 m ²) (Hammerweg 23a)	2	30 m (geluid)	66 m
Opslag met werkplaats (aannemersbedrijf met werkplaats > 1.000 m ²) (Hammerweg 26)	3.1	50 m (geluid)	77 m
Intensieve veehouderij (varkens/paarden) (Hammerweg 18)	4.1	30 m (geluid)	160 m
Intensieve veehouderij (varkens/melkvee) (Hammerweg 28)	4.1	30 m (geluid)	175 m
Grondgebonden agrarisch bedrijf (Akkerbouw) (Hammerweg 11)	2	30 m (geluid)	220 m

Toetsing interne werking

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

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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.

5.6.2 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal veehouderijen. Zie hiervoor de in paragraaf 5.5.3.3 genomen tabellen. Met dit plan wordt één nieuw geurvoelig object toegestaan, namelijk de compensatiewoning. Op basis van art. 14 lid 2 Wgv geldt een vaste afstand van 50 meter tussen veehouderijen (zowel voor veehouderijen met en zonder dieren waarvoor vaste afstanden gelden) en compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood. In dit geval bevindt de dichtstbijzijnde veehouderij zich op circa 160 meter afstand van de uiterste situering van de compensatiewoning.

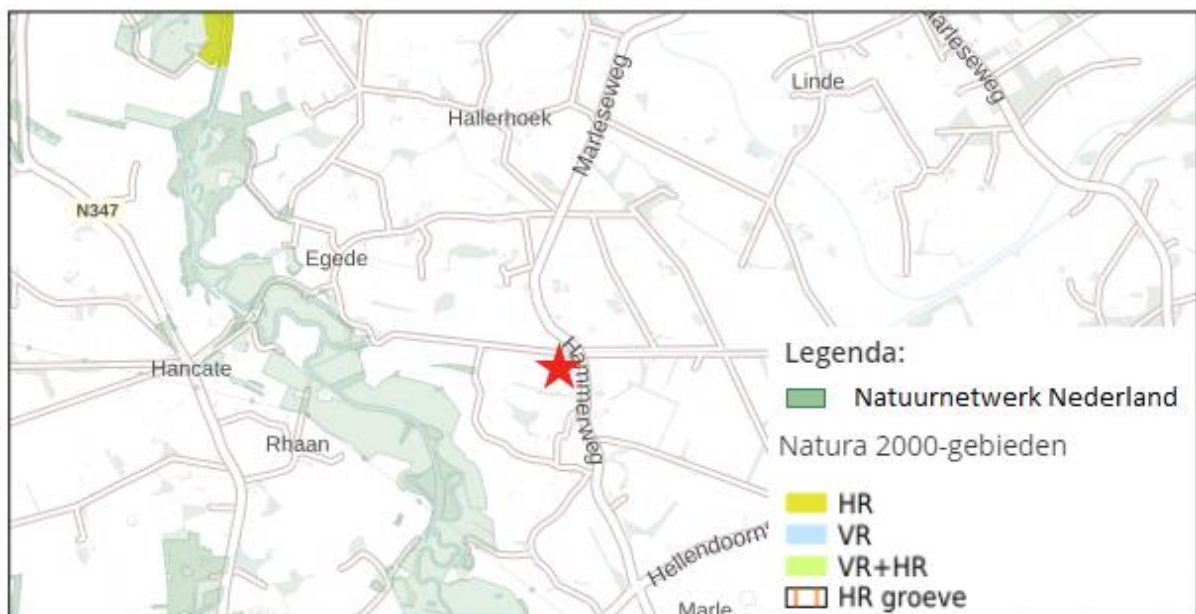
Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van zowel de compensatiewoning als de bestaande bedrijfswoningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is er geen sprake van belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Tenslotte wordt opgemerkt dat omliggende bedrijven reeds belemmerd worden door bestaande woningen van derden die op kortere afstand van de desbetreffende veehouderijen aanwezig zijn.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie

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



5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft het ‘Vecht- en Beneden- Reggegebied’ en ligt op circa 3 kilometer afstand van het plangebied.

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

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het plangebied ligt op circa 620 meter van het meest nabijgelegen gebied dat is aangewezen als NNN. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kunnen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

In het voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

5.6.2.2 Onderzoeksresultaten

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude

nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het verstoren, beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de bebouwing gesloopt, de beplanting verwijderd en het bedrijfsgebouw intern verbouwd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen’. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

5.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

5.7.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich op gronden die zijn voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. Op gronden met een dergelijke bestemming dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij bodemingrepen groter dan 2.500 m². De voorgenomen ontwikkeling gaat niet gepaard met dergelijke bodemingrepen ter plaatse van de dubbelbestemming. De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2’ zal in dit bestemmingsplan overgenomen worden.

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

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich in het plangebied rijks- en/of gemeentelijke monumenten. De bestaande bedrijfswoning heeft de aanduiding karakteristiek. Ook de voormalige graansilo zal deze aanduiding krijgen in het voorliggende bestemmingsplan. De gebouwen hebben stedenbouwkundige waarde vanwege de beeldbepalende situering aan het kanaal. Architectuur- en cultuurhistorisch hebben de gebouwen enige waarde vanwege de herkenbaarheid als vroeg industrieel pand. Daarom wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

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

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

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

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

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft het ‘Vecht- en Beneden- Reggegebied’ en ligt op circa 3 kilometer afstand van het plangebied.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijvoorbeeld geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. In voorliggend geval is er sprake het wegbestemmen van de planologische mogelijkheden voor een bedrijf. De hierbij horende overtollige erfverharding en bedrijfsbebouwing zal verwijderd worden. Ter compensatie hiervan wordt een compensatiewoning gerealiseerd. Een dergelijke kleinschalige ontwikkeling heeft geen significante negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. De voorgenomen ontwikkeling is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

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

6.1.1 Beleidskader

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

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt in het navolgende kort besproken.

Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding van december 1998 verwoordt de regeringsbeslissing. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen: •

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en daarna wordt het water afgevoerd.

Bij de trits "schoonhouden, scheiden en zuiveren" gaat het er om dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Provinciaal beleid

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

Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en

Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

Afvalwaterzorgplicht

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

Hemelwaterzorgplicht

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

Grondwaterzorgplicht

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

Watertoets

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

Waterparagraaf

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

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

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

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. Het waterschap heeft verder geen inhoudelijke opmerkingen op het plan. Het is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.2.3.1 Huidige en nieuwe situatie

Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

In overleg met het waterschap wordt de beoogde ontwikkeling verder uitgewerkt. Zit zal te zijner tijd met de noodzakelijke (water)vergunningen worden aangevraagd. Het voornemen is uitvoerbaar gezien het thema water.

6.2.3.2 Afvalwater

Het afvalwater van de woningen wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Deze RWZI biedt voldoende capaciteit in relatie tot de woningen in het plangebied.

6.2.3.3 Hemelwater

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

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
Dit artikel is opgenomen teneinde bestaande maatvoeringen en afstanden als planologisch toegestaan te beschouwen. Dit vanwege het feit dat er in dit geval sprake is van bestaande (te verbouwen) bebouwing in het plangebied.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
Dit artikel is opgenomen teneinde verboden gebruik te reguleren. Verder wordt er geregeld onder welke voorwaarden er beroeps- en bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden in en aan huis.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de bestemmingsgrenzen van de bestemmingen te verschuiven.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn afstemmingsregels ten aanzien van parkeren, laden en lossen, erfinrichting, sloopopgave en hemelwaterafhandeling opgenomen. Het uitvoeren van de erfinrichting en de sloopopgave is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

Verkeer - Wegverkeer (Artikel 3)

De voor ‘Verkeer - Wegverkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen. Met de aanduiding ‘speciale vorm van verkeer – categorie 2’ is het type weg aangeduid. De weg is bestemd voor lokale stroomwegen, met bijbehorende fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten. De bestemming is opgenomen op de gronden die voorheen bestemd waren als tuin bij de woonbestemming.

Wonen (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning en de te realiseren compensatiewoning. Dit is conform de systematiek van het daar nu geldende bestemmingsplannen “Buitengebied 2009” en “Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012”. Het grootste deel van de juridische regeling is gebaseerd op de regeling zoals opgenomen in deze bestemmingsplannen.

Gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor wonen, beroep aan huis en tuinen en erven. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Woningen zijn uitsluitend op de bestaande plaats, dan wel ter plaatse van een bouwvlak toegestaan. Woningen mogen een maximum inhoud van 750 m³ en maximaal 100 m² aan bijgebouwen hebben, tenzij de bestaande inhoud en oppervlakte meer bedraagt. Er zijn eisen opgenomen voor de situering van de bijgebouwen. Tevens mogen bijgebouwen ook binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’ gerealiseerd worden. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - plattelandskamers’ mag voor een maximum oppervlakte van 156 m² een plattelandskamer of bed and breakfast plaatsvinden.

Middels een voorwaardelijke verplichting is vastgesteld dat de gebouwen staande in de sloopopgave gesloopt dienen te worden en de landschappelijke inpassing afgerond moet worden. De voormalige bedrijfswoning heeft de aanduiding ‘karakteristiek’, en de voormalige schuur krijgt de aanduiding ‘karakteristiek’. Dit gezien de waarde van het gebouw langs het kanaal. Ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ zijn regels opgenomen ten bescherming van de architectuur en de cultuurhistorische waarde van de gebouwen.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2 (Artikel 5)

Deze dubbelbestemming is uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.

De voor ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het plan is in het kader van vooroverleg naar het waterschap toegezonden. Het advies van het waterschap zal worden verwerkt in de voorgenomen ontwikkeling.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Initiatiefnemer heeft het plan reeds besproken met de direct belanghebbenden. De plannen zijn positief ontvangen.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erven consulentadvies ‘Het Oversticht’ waardering karakteristiek pand

Bijlage 2 Ervenconsulentadvies 'Het Oversticht' Erftransformatie

Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 5 Bodemonderzoek

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 Watertoetsresultaat