

## Ruimtelijke Onderbouwing

### Realisatie twee woningbouwlocaties aan de Bergleidingweg te Nijverdal

### Gemeente Hellendoorn

Opgesteld door	Gecontroleerd	Datum
Ir. J.C.M. Paalhaar (Eelerwoude)	Ir. R. Nijmeijer	03-02-'09
Aanpassing door gemeente nav zienswijze	G.J.M. Fikken	02-11-'09
Aanpassing door gemeente nav bezwaar	G.J.M. Fikken	20-04-'10
Aanpassing door gemeente nav uitspraken rechtbank Almelo d.d. 20 juli 2011	G.J.M. Fikken	06-09-'11

# INHOUDSOPGAVE

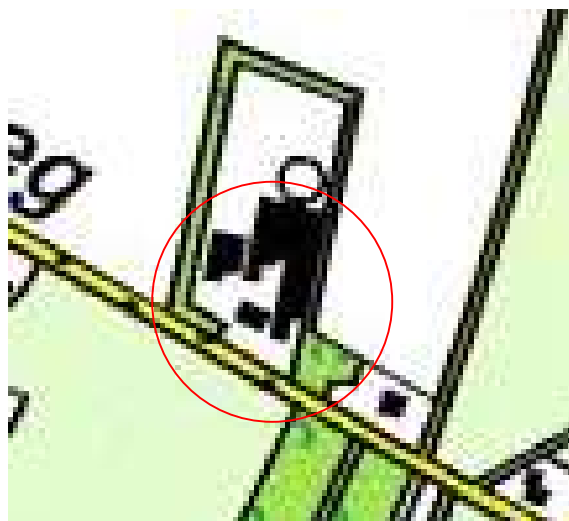
<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>1</b>
1.1 AANLEIDING .....	1
1.2 DOEL .....	3
1.3 STATUS .....	3
<b>2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT.....</b>	<b>3</b>
2.1 BEBOUWING SLOOPLOCATIES.....	3
2.2 HUIDIGE SITUATIE BERGLEIDINGWEG.....	4
2.3 HISTORIE EN LANDSCHAP.....	4
2.4 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN .....	5
2.5 TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	5
2.6 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING .....	6
<b>3. BELEIDSKADER .....</b>	<b>7</b>
3.1 PROVINCIAAL BELEID .....	7
3.2 GEMEENTELIJK BELEID.....	9
<b>4. ONDERZOEKSKADER .....</b>	<b>13</b>
4.1 ARCHEOLOGIE.....	13
4.2 BODEM .....	14
4.3 EXTERNE VEILIGHEID .....	14
4.4 FLORA EN FAUNA.....	14
4.5 GELUID .....	15
4.6 LUCHTKWALITEIT .....	15
4.7 WATER .....	16
4.8 INFRASTRUCTUUR EN VERKEER.....	16
4.9 BEDRIJVEN.....	16
<b>5. MOTIVATIE VRIJSTELLING .....</b>	<b>17</b>
5.1 STEDENBOUW .....	17
5.2 PLANOLOGISCHE EN MILIEUASPECTEN .....	17
<b>6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>17</b>
6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	17
6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	17

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Raamsweg 24 te Haarle worden landschapontsierende schuren gesloopt, zie figuur 1. Op de tweede locatie aan de Wittebroeksweg 15 te Haarle wordt ook agrarische bebouwing gesloopt, zie figuur 2. Het is op geen van beide locaties mogelijk een compensatiewoning te realiseren gezien de voormalige agrarische bedrijven in het landbouwontwikkelingsgebied zijn gelegen. De eigenaren, respectievelijk de familie Giesen en de familie Venneman, stellen deze schuren beschikbaar voor de Rood voor Rood-regeling.

In het kader van de Rood voor Rood-regeling kunnen twee woningbouwkavels worden gerealiseerd in ruil voor sloop van de schuren en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De geplande woningbouwkavels zijn beiden gesitueerd op twee percelen aan de Bergleidingweg te Nijverdal, zie figuur 3. Familie Van Soest is voornemens een woning te bouwen op het perceel kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie L, nummer 4487. Familie Geerdink is voornemens een woning te bouwen op het perceel kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie L, nummer 4488.



Figuur 1: Locatie Raamsweg 24 te Haarle



Figuur 2: Locatie Wittebroeksweg 15 te Haarle

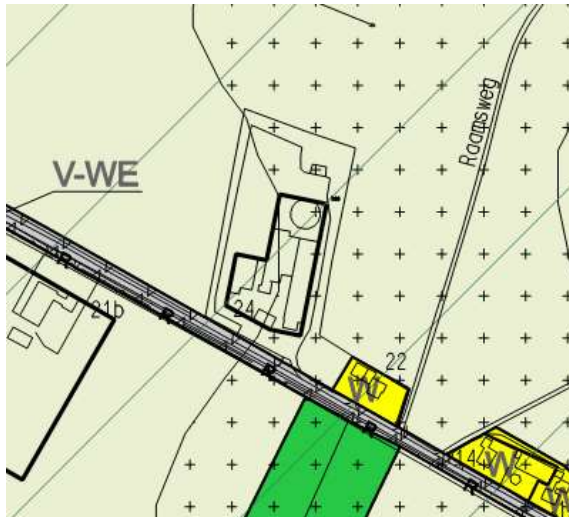


Figuur 3: Locaties woningbouwkavels Bergleidingweg te Nijverdal

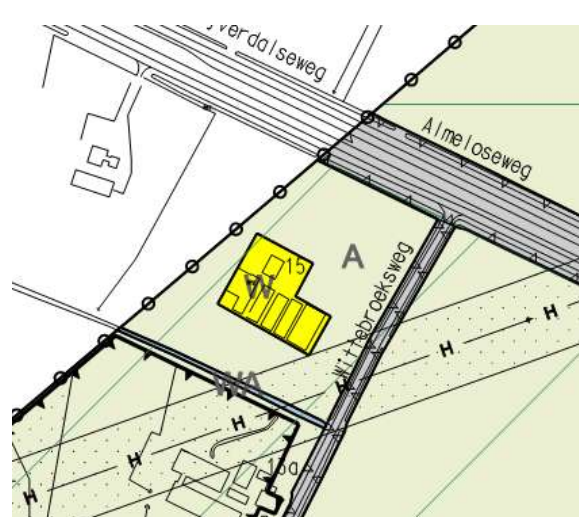
Zowel de beide slooplocaties als de bouwlocaties zijn gelegen binnen de plangrenzen van het destijds vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' van de gemeente Hellendoorn.

Op 20 april 2009 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" vastgesteld en in werking getreden op 3 december 2009. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' heeft de slooplocatie aan de Raamsweg 24 de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak, zie figuur 4. Aan de slooplocatie aan de Wittebroeksweg 15 is de bestemming 'Wonen' toegekend, zie figuur 5.

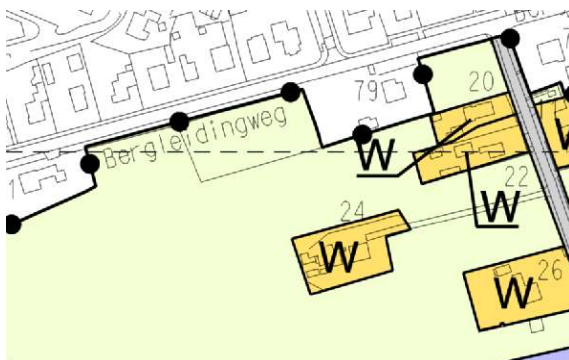
In het voorontwerpbestemmingsplan was de betreffende locatie aan de Bergleidingweg, waarop de compensatiekavels worden gerealiseerd, voorzien van de bestemming 'Agrarisch', zie figuur 6a. Aanvankelijk was in het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2009" – vooruitlopend op deze procedure – aan de percelen de bestemming 'Wonen' toegekend, zie figuur 6b. Met de vaststelling is door de raad alsnog gekozen voor de bestemming 'Agrarisch', zie figuur 6c. Tegen deze gewijzigde vaststelling hebben de families Van Soest en Geerdink beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij uitspraak van 15 juni 2011 heeft de Afdeling hun beroepen gegrond verklaard met onder andere de overweging dat de raad niet inzichtelijk heeft gemaakt op grond van welke planologische afweging de in het ontwerp voorgestelde woonbestemming voor de percelen niet aanvaardbaar is en of de toegekende agrarische bestemming binnen de planperiode zal worden verwezenlijkt. De Afdeling neemt daarbij in aanmerking dat in andere situaties waarin ook de Rood voor rood regeling is toegepast wel is gekozen voor een woonbestemming.



Figuur 4: uitsnede vastgesteld bestemmingsplan  
Locatie Raamsweg 24



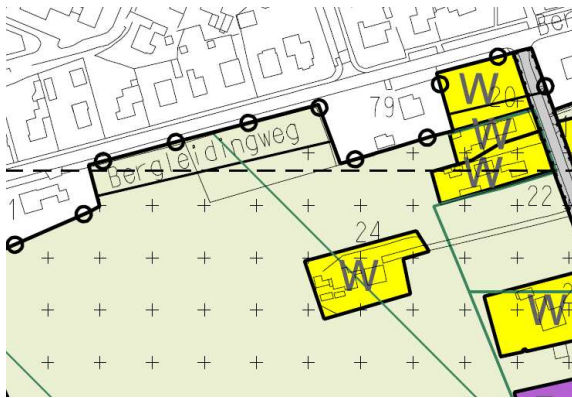
Figuur 5: uitsnede vastgesteld bestemmingsplan  
Locatie Wittebroeksweg 15



Figuur 6a: uitsnede voorontwerpbestemmingsplan  
Locatie Bergleidingweg



Figuur 6b: uitsnede ontwerpbestemmingsplan  
Locatie Bergleidingweg



Figuur 6c: uitsnede vastgesteld bestemmingsplan  
Locatie Bergleidingweg

## 1.2 Doel

Voor het realiseren van beide woningen op de voorgenomen bouwlocaties is een aanvraag bouwvergunning ingediend op 30 juni 2008. De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is van toepassing op deze aanvragen. De WRO geeft de mogelijkheid om door middel van een vrijstelling projecten te realiseren. Om realisering van de projecten mogelijk te maken zal een artikel 19, lid 2 WRO procedure (vrijstelling van het geldende bestemmingsplan) gevolgd moeten worden. Een verzoek tot vrijstelling ex artikel 19 WRO is vóór 1 juli 2008 ingediend en valt daarmee onder het oude WRO beleid.

## 1.3 Status

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat in het kader van artikel 19, lid 2 WRO, deel uitmaken van het vrijstellingsbesluit voor de percelen aan de Bergleidingweg. Het doorloopt, samen met dat besluit, de in dat artikel aangegeven procedure (met ter inzage legging en gelegenheid tot indienen van zienswijzen). Deze ruimtelijke onderbouwing gaat daarom enkel uitgebreid in op de nieuwbouwlocatie in het kader van Rood voor Rood en niet zozeer op de slooplocaties.

## 2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

### 2.1 Bebouwing slooplocaties

Op de percelen aan de Raamsweg 24 en de Wittebroeksweg 15 bevinden zich, naast woningen, agrarische opstallen en verhardingen, zie figuren 7 en 8. De agrarische activiteiten op de bedrijven zijn beëindigd. In de gebouwen vinden geen activiteiten meer plaats. Dit betekent dat niet langer geïnvesteerd zal worden in het onderhoud van deze gebouwen, waardoor de staat van onderhoud van deze gebouwen op termijn zal verslechteren. In het kader van de Rood voor Rood-regeling worden alle, op de erven aanwezige bedrijfsgebouwen, gesloopt. De schuren hebben een gezamenlijke oppervlakte van 3.008 m<sup>2</sup>. De schuren verdwijnen en het vrijkomende perceel zal landschappelijk worden aangesloten bij de omliggende gronden. Er zijn geen karakteristieke gebouwen aanwezig op de erven.

De woningen aan de Raamsweg 24 en de Wittebroeksweg 15 blijven behouden en worden voorzien van een bijgebouw. Familie Giesen is voornemens een bijgebouw van 200 m<sup>2</sup> aan de Raamsweg 24 te bouwen. Familie Venneman is voornemens een bijgebouw van 75 m<sup>2</sup> aan de Wittebroeksweg 15 terug te bouwen.



Figuur 7: foto huidige erf Raamsweg 24



Figuur 8: foto huidige erf Wittebroeksweg 15

## 2.2 Huidige situatie Bergleidingweg

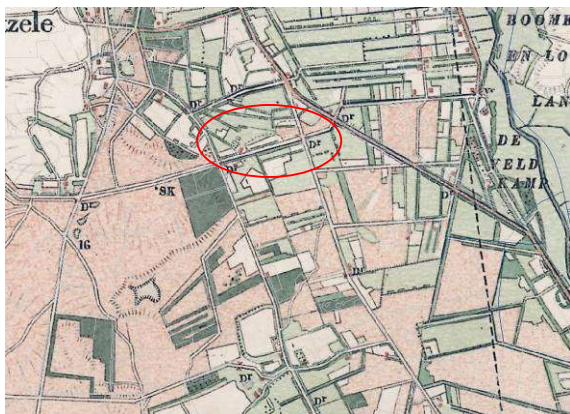
De percelen aan de Bergleidingweg, gemeente Hellendoorn grenzen aan de zuidkant van de kern Nijverdal. De locatie ligt in de bebouwde kom op de grens van het stedelijk gebied met het buitengebied. De percelen worden omgeven door kleinschalige, agrarische percelen en burgerwoningen. Ten oosten van de locatie ligt de Sallandse Heuvelrug; een bosrijk gebied op de stuwwal.

Op de percelen staat momenteel geen bebouwing. Lage begroeiing en enkele solitaire bomen zijn aanwezig op de percelen.

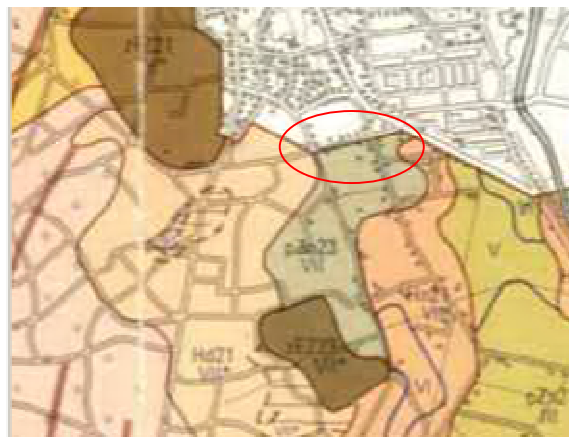
## 2.3 Historie en landschap

Op de historische kaart van 1900, figuur 9, is te zien dat het gebied rond de Bergleidingweg vroeger een kleinschalig, agrarisch gebied was met weinig bebouwing. Nijverdal is in de loop der tijd flink uitgebreid. Op het perceel treft men een smal, langgerekt perceel aan, omzoomd door begroeiing. Echter, deze karakteristieke elementen zijn momenteel niet terug te vinden op het perceel. Op de historische kaart is tevens te zien dat de omgeving in het verleden een meer besloten karakter had. Dat betekent dat er meer houtwallen en singels waren langs de kavels.

Het object is gelegen in een kleinschalig landschap, grenzend aan de kern Nijverdal en op korte afstand van de bosrijke Sallandse Heuvelrug. De omgeving wordt gekenmerkt door een transparant landschap, enkele houtwallen en singels, verspreide bebouwing en kleinschalig, agrarisch gebruik. Tevens is de opbouw in het landschap rationeel en liggen de woningen aan de zuidkant van de Bergleidingweg veelal op één lijn. Op de bodemkaart, figuur 10, is goed te zien dat de locatie is gelegen op lemig fijn zand (beekerdgrond).

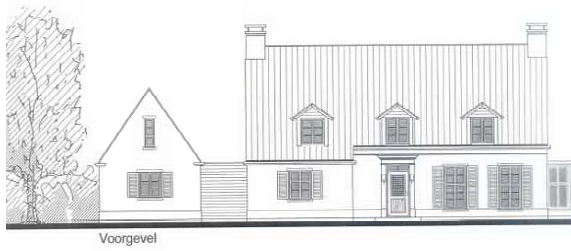


Figuur 9: historische kaart Bergleidingweg omstreeks 1900

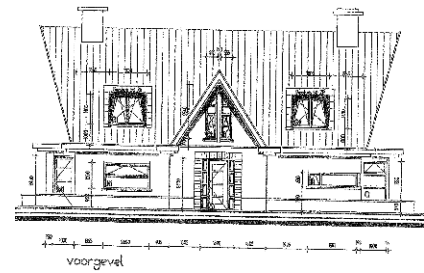


Figuur 10: bodemkaart Bergleidingweg





Figuur 13: Impressie nieuwe woning Van Soest



Figuur 14: Impressie nieuwe woning Geerdink

## 2.6 Landschappelijke inpassing

Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor het landschap en het ontwerp zijn enkele uitgangspunten gehanteerd. Het ontwerp moet aansluiten op het bestaande landschap en de ruimtelijke kwaliteit moet worden verbeterd. Op de ontwerp-tekening is aangegeven waar de landschappelijke inpassing in de vorm van beplanting wordt gesitueerd en in welke vorm, zie figuur 15.



Figuur 15: Impressie landschappelijke inpassing.

Bij het maken van de inrichtingsschets zijn de nieuwe kavels als één geheel ingepast in de omgeving. Er is rekening gehouden met doorzichten naar het landschap vanaf de Bergleidingweg. De erven sluiten nauw op elkaar aan, zodat aan beide kanten zichtlijnen blijven bestaan.

De woningen krijgen beiden een aparte ontsluiting aan de Bergleidingweg. Deze ontsluitingen worden zo aangelegd dat bestaande bomen daarvoor niet gekapt hoeven te worden.

De erven worden omgeven door een haag van een inheemse soort. Bestaande bomen blijven behouden en enkele solitairen worden toegevoegd voor beschutting en een goede overgang naar het landschap.



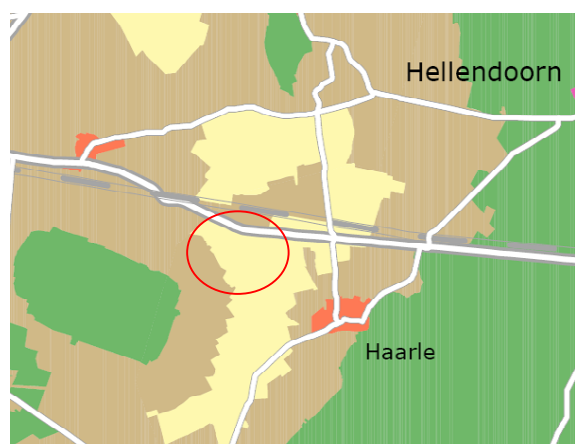
### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1 Provinciaal beleid

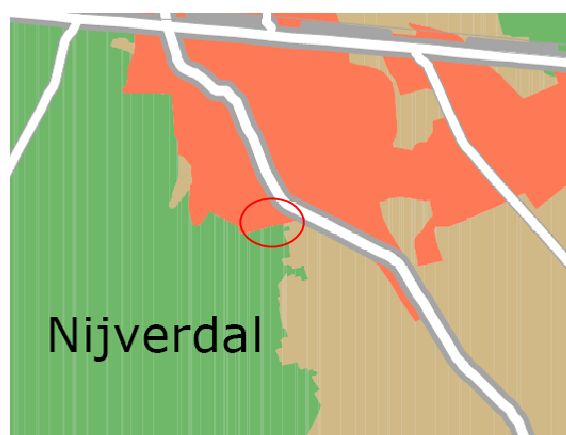
##### Reconstructieplan Salland-Twente (2004)

Het Reconstructieplan Salland-Twente is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Overijssel op 15 september 2004. De slooplocaties aan de Raamsweg 24 en de Wittebroeksweg 15 zijn gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied van het reconstructieplan, figuur 16. Hier is nieuwbouw van woningen niet mogelijk, omdat dit in strijd is met de ontwikkeling van de agrarische sector in dit gebied. Dit is de reden waarom de compensatiekavels zijn verplaatst naar de Bergleidingweg.

De nieuwbouwlocaties aan de Bergleidingweg zijn gelegen in het extensiveringsgebied, figuur 17. Op deze locatie gaan natuur, wonen, recreatie en in mindere mate landbouw samen. Vestiging van nieuwbouwlocaties wordt toegestaan als wordt aangesloten bij bestaande kernen of linten.



Figuur 16: Reconstructiekaart slooplocaties



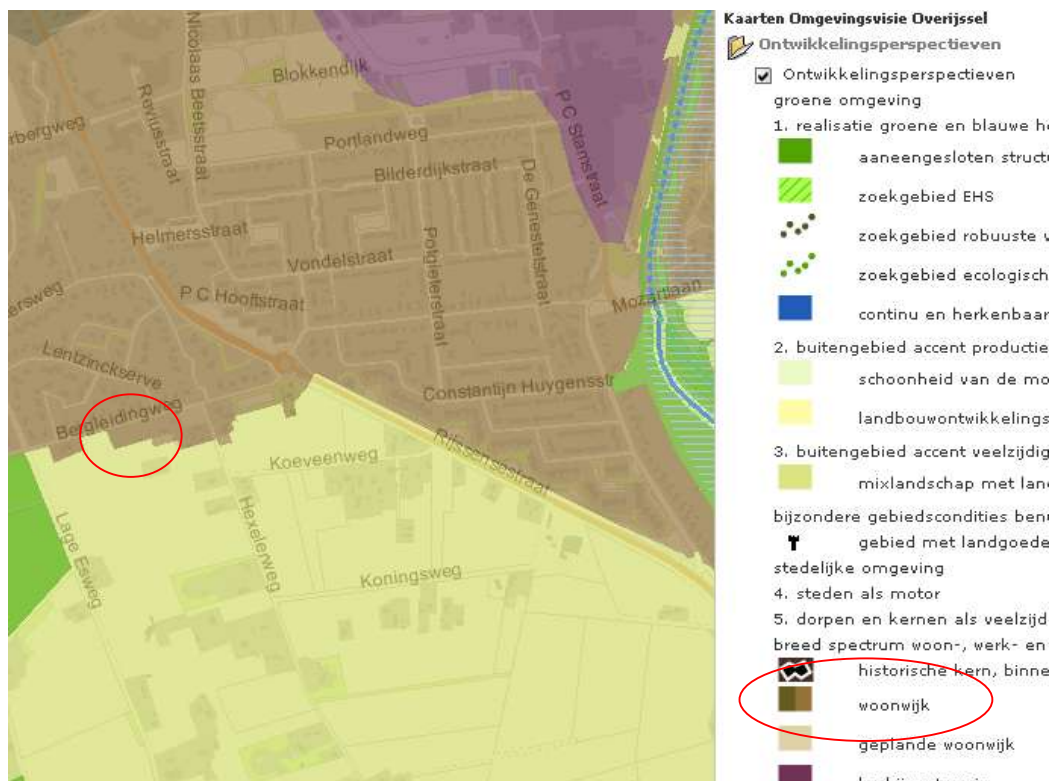
Figuur 17: Reconstructiekaart nieuwbouwlocatie

##### Conclusie voor het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid van het reconstructieplan. Door de compensatiekavels te verplaatsen van het landbouwontwikkelingsgebied naar een overgangsggebied, in aansluiting bij een kern, wordt voldaan aan de regels van de Reconstructiewet.

##### Partiële herziening Rood voor Rood met gesloten beurs van het Streekplan Overijssel 2000+ en Omgevingsvisie Overijssel 2009.

In de partiële streekplanherziening, zoals in maart 2005 door Provinciale Staten van Overijssel goedgekeurd, is aangegeven dat het hoofddoel van de kaders voor Rood voor Rood met gesloten beurs het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied is. Uitgangspunt daarbij is de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Bij de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen kan, onder voorwaarden, een bouwkaavel voor één of meerdere compensatiewoningen worden verkregen. De inhoudsmaat van de woning op de compensatiekavel mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>. Compensatie ter plekke in een landbouwontwikkelingsgebied is niet mogelijk.



Figuur 18: Deelkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009, Ontwikkelingsperspectieven

Dit streekplanbeleid is doorgezet in de door Provinciale Staten van Overijssel op 1 juli 2009 vastgestelde provinciale Structuurvisie "Omgevingsvisie Overijssel 2009", die op 1 september 2009 in werking is getreden. Op de daarbij horende kaart, figuur 18, met de Ontwikkelingsperspectieven zijn de beide nieuwbouwlocaties aan de Bergleidingweg gelegen in een gebied dat is aangeduid als woonwijk. In de gebieden aangeduid als woonwijk in de omgevingsvisie is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

**Conclusie voor het plangebied**

De voorgenomen ontwikkeling wordt met een goede landschappelijke inpassing gerealiseerd. Ontstening van het buitengebied vindt plaats door het slopen van de opstallen. De compensatiekavels worden gerealiseerd buiten het landbouwontwikkelingsgebied. De compensatiekavels voldoen aan de gestelde beleidsuitgangspunten als opgenomen in de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

**Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen (2005)**

De percelen zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied aan de rand van Nijverdal en sluiten direct aan op bebouwing van de bebouwde kom. De realisatie van de beide woningen valt daarmee onder de categorie II.A.a. van de provinciale vrijstellingenlijst opgenomen in de handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen. Omdat gebouwd wordt aan de rand van de kern Nijverdal, is een verklaring van geen bezwaar nodig voor de toepassing van artikel 19 lid 2 WRO. Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel heeft in de brief, verzonden op 26 januari 2006, met kenmerk RWB/2005/3581, aanpassingen in het provinciale vrijstellingsbeleid geformuleerd. Bepaald is, dat de inhoud van kelderruimtes onder burgerwoningen niet meegeteld hoeven te worden voor de inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>. Voorwaarde is, dat de kelders van buiten niet zichtbaar zijn. De bodem mag niet speciaal voor de aanleg van de kelderruimte worden verhoogd.

Op 6 april 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel voor beide woningbouwlocaties de verklaring van geen bezwaar afgegeven.

**Conclusie voor het plangebied**

De artikel 19 lid 2 WRO procedure kan gevolgd worden op basis van deze verklaringen van geen bezwaar.

## 3.2 Gemeentelijk beleid

### Bestemmingsplan buitengebied 1995

Het 'Bestemmingsplan buitengebied 1995' van de gemeente Hellendoorn is door de Raad vastgesteld bij besluit van 23 mei 1995 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op d.d. 19 december 1996. De percelen waarop de nieuwbouwkavels worden gerealiseerd hebben in dit plan de bestemming 'Agrarisch gebied'. De nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen past niet binnen deze bestemming. Met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 juni 2011 is het Bestemmingsplan buitengebied 2009 weliswaar onherroepelijk geworden, maar door de vernietiging van het vaststellingsbesluit ten aanzien van de beide nieuwbouwlocaties aan de Bergleidingweg is daarvoor de agrarische bestemming volgens het Bestemmingsplan buitengebied 1995 blijven gelden.

#### *Conclusie voor het plangebied*

Deze bestemming laat de voorgenomen ontwikkeling niet toe. Daarom is een vrijstelling nodig om het realiseren van de ontwikkeling mogelijk te maken.

### Bestemmingsplan Buitengebied 2009

De vrijstellingsprocedure is aanvankelijk voorbereid op basis van de beleidsnotitie "Vrijkomende gebouwen in het buitengebied". De uitgangspunten van deze notitie zijn deels gewijzigd verwerkt in het Bestemmingsplan Buitengebied 2009. De beleidsnotitie "Vrijkomende gebouwen in het buitengebied" en de Rood voor rood-regeling zijn geïmplementeerd in het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 door daarvoor in artikel 32.9 een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders op te nemen.

Het bestemmingsplan buitengebied 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2009 en in werking getreden op 3 december 2009. Bij het nemen van de beslissing op bezwaar had de gemeente moeten toetsen aan deze wijzigingsbevoegdheid in plaats van aan de beleidsnotitie "Vrijkomende gebouwen in de buitengebied". Deze tekortkoming wordt nu hierbij hersteld. Onderstaand is de tekst van de wijzigingsbevoegdheid weergegeven en per onderdeel beoordeeld (cursief weergegeven) of aan de voorwaarden wordt voldaan.

#### **Artikel 32.9 Wijziging naar "Wonen" na beëindiging agrarisch of niet-agrarisch bedrijf, met extra woningen.**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in de artikelen 3 (Agrarisch) en 4 (Agrarisch met waarden) of in een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in artikel 5 (Bedrijf), artikel 8 (Maatschappelijk), artikel 11 (Recreatie) en artikel 13 (Sport), geen bedrijf, voorziening of instelling meer is gevestigd, en binnen het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak een of meer bedrijfswoningen aanwezig zijn, het plan als volgt te wijzigen:

1. de bestemming binnen het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak wordt gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikel 17 (Wonen) of
2. in het bouwvlak op gronden als bedoeld in artikelen 3 (Agrarisch) en 4 (Agrarisch met waarden) of in een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in artikel 5 (Bedrijf), artikel 8 (Maatschappelijk), artikel 11 (Recreatie) en artikel 13 (Sport), wordt een extra aanduiding "bedrijfswoning" aangegeven,

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bij elke wijziging als bedoeld onder 1, wordt tegelijkertijd het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak verwijderd;

*Het agrarisch bouwvlak van de locatie Wittebroeksweg 15 is met de vaststelling van de bestemmingsplan al verwijderd. Voor de locatie Raamsweg 24 geldt, dat deze verwijderd zal worden in een separate procedure. Daarover liggen de afspraken vast.*

- b. binnen een (voormalig) bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet worden vergroot, doch mag voor elke 850 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing die wordt gesloopt, ten hoogste één woning of bedrijfswoning extra worden gebouwd;

*In ruil voor de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> (2x) worden de twee woningen gebouwd niet binnen het voormalig bouwvlak maar op grond van de hierna volgende bepaling elders, namelijk aan de Bergleidingweg te Nijverdal.*

- c. indien het niet mogelijk of gewenst is om de woning te realiseren in het voormalige bouwvlak, respectievelijk bestemmingsvlak als genoemd onder b. is het mogelijk de woning te realiseren als bedrijfswoning als bedoeld onder 2., of als woning als onderdeel van een bestaand bebouwingscluster of direct aansluitend op een van de woonkernen binnen de gemeente;

*Het is niet mogelijk om de compensatiewoningen te bouwen op de slooplocatie vanwege de ligging van beide slooplocaties in het Landbouwwontwikkelingsgebied. Op grond van deze bepaling is het toegestaan de twee woningen te bouwen aan de rand van de woonkern Nijverdal binnen de gemeente Hellendoorn.*

- d. voor elke woning, niet zijnde een extra bedrijfswoning, worden gronden met een oppervlakte van maximaal 1500 m<sup>2</sup> aangewezen voor "Wonen", zodanig dat de bestemmingsgrens aan de naar de weg gekeerde zijde van het perceel zoveel mogelijk aansluit aan de weg;

*Na uitvoering ontstaan twee bestemmingvlakken "Wonen" van respectievelijk 1067 m<sup>2</sup> (Bergleidingweg 79a) en 1136 m<sup>2</sup> (Bergleidingweg 79b), welke grenzen aan de Bergleidingweg en aldaar direct aansluiten op de bestemming "Verkeer en Verblijf" binnen het bestemmingsplan Nijverdal West Noetsele.*

- e. op geen van de gevels van een woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarden krachtens de Wet geluidshinder overschrijden;

*De Bergleidingweg wordt gebruikt door de wijk en door de achterliggende camping. De dichtstbijzijnde doorgaande weg is de Rijssensestraat, die op ongeveer 260 m ten oosten van het plangebied ligt. De toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidshinder wordt niet overschreden door uitvoering van de bouwplannen.*

- f. De overige gronden binnen het voormalig bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak worden aangewezen als "Agrarisch", "Agrarisch met waarden" of "Natuur" al naargelang de eerstbedoelde gronden grotendeels grenzen aan die laatstbedoelde, tenzij het een extra bedrijfswoning betreft;

*Voor de locaties Wittebroeksweg 15 en Raamweg 24 geldt, dat er een bestemmingsvlak "Wonen" ontstaat. De overige gronden binnen deze vlakken blijven de bestemming "Agrarisch" houden.*

- g. het bepaalde in artikel 17 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing, niet zijnde een extra bedrijfswoning;

*Volgens artikel 17 zijn de aangewezen gronden bestemd voor wonen en beroep aan huis en voor tuinen en erven. Dit stemt overeen met het voorgenomen gebruik van de percelen. In het bestemmingsvlak mag gebouwd worden de woning, bijgebouwen en overkappingen en andere bouwwerken, zoals erf- of perceelsafscheidingen en tuinmeubilair. Binnen elk bestemmingsvlak mag één woning gebouwd worden, de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan bestaande inhoud indien die meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt, met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 10 m. De bijgebouwen dienen minimaal 1 m achter de voorgevel gebouwd te worden en de gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>. De maximale goot- en nokhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m. Aan deze eisen wordt voldaan.*

*Bij de berekening van de maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> dienen volgens het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 kelders niet meegerekend te worden, daar het bestemmingsplan een duidelijk onderscheid maakt tussen ondergrondse en bovengrondse bouw. Artikel 1.23 van de in de Inleidende Regels opgenomen Begrippen definieert een bouwlaag als een voor menselijk toegankelijk deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt*

*begrensd, zulks met uitzondering van onderbouwen, kelders en kappen; de eerste bouwlaag is de bouwlaag op de begane grond.*

*Dit betekent, dat kelders onder woningen niet als bouwlaag aangemerkt worden en de inhoud daarvan ruimtelijk niet relevant is. Daarom wordt met kelders bij de in de het bestemmingsplan opgenomen wijze van meten van de inhoud van een bouwwerk geen rekening gehouden.*

*Gemeentelijk beleid was in het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" om de inhoud van ruimtes onder de begane grondvloer niet mee te tellen bij de inhoud van een bouwwerk. In Artikel 2 Wijze van meten, lid 4 van dit bestemmingsplan is voor de inhoud van een bouwwerk de volgende regel opgenomen:*

*"tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidingsmuren) en de onderzijde panlat; voor wat betreft woningen, niet meegerekend aangebouwde bijgebouwen en dakkapellen met een inhoud van minder dan 4 m<sup>3</sup> (maximaal 1 per dakvlak). Wel meegerekend worden inpandige bergingen en buitenruimten die gelegen zijn onder de verdiepingsvloer en loggia's Bij de inhoud wordt ook meegerekend een ondergronds bouwwerk, dat deel uitmaakt van het bouwwerk en waarvan het plafond (onderkant begane grondvloer) is gelegen op meer dan 0,15 meter boven het gemiddelde afgewerkte terrein ter plaatse."*

*De inhoud van een kelder onder een woning wordt niet meegeteld bij de inhoudsberekening. Dit uitgangspunt is consistent gevolgd binnen de gemeentelijke vergunningverlening. Tevens heeft de provincie in haar brief van 26 januari 2006 (zie ook paragraaf 3.1 onder het kopje handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen) aangegeven, dat kelders onder woningen geen deel uitmaken van de inhoudsmaat van maximaal 750 m<sup>3</sup>, mits deze niet zichtbaar zijn. Voor de beide woningen geldt, dat de kelders geheel zijn gelegen onder de woningen, niet toegankelijk zijn van buiten en daarmee niet zichtbaar zijn.*

*In paragraaf 2.7 van de Aanvulling nota beoordeling zienswijzen april 2009 bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" wordt aangegeven, dat een kelder onder de woning geen onderdeel meer is van de inhoud van de woning. De raad heeft het bestemmingsplan vastgesteld inclusief de zienswijzennota en de aanvulling er op en daarmee als planwetgever nadrukkelijk besloten om de kelder niet mee te nemen bij de inhoud van een woning.*

*In artikel 2.3 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" is de wijze van meten opgenomen voor de inhoud van een bouwwerk en luidt:*

*"De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen."*

*Deze wijze van meten is in overeenstemming met het in het bestemmingsplan opgenomen onderscheid tussen ondergrondse en bovengrondse bouw. De begane grondvloer is de vloer van de eerste bouwlaag.*

*Deze opgenomen wijze van meten in artikel 2.3 omtrent de inhoud van een gebouw is ook in overeenstemming met de "Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008". In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is in bijlage 12 voorgeschreven.*

*Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk na behandeling van de ingestelde beroepen en de gemeente moet als planwetgever uitvoering geven aan de gestelde regels, en ook zeker nu deze regels dwingend worden voorgeschreven via landelijke regelgeving. Bij de behandeling van de beroepen door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de wijze van meten niet in de uitspraak betrokken en daarmee onherroepelijk geworden.*

*Conclusie is, dat de kelders onder woningen niet meegerekend worden bij het vaststellen van de inhoud van de woningen.*

*De bouwplannen zijn ontwikkeld op basis van het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Hellendoorn, gedateerd 16 februari 2007. Op basis van de wijze van meten als opgenomen in het voorontwerp bedraagt de inhoud van de woning Bergleidingweg 79a 750 m<sup>3</sup> en van de woning Bergleiding 79b 706 m<sup>3</sup>.*

*Op basis van de wijze van meten als opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2009" is de inhoud van de woning Bergleidingweg 79a 801 m<sup>3</sup> en de inhoud van de woning Bergleidingweg 79b 746 m<sup>3</sup>.*

*De woning aan de Bergleidingweg 79b voldoet aan de maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>. De woning aan de Bergleidingweg 79a voldoet daar weliswaar niet aan, maar wel aan het bepaalde dat de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud indien die meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt. Volgens artikel 1.16 wordt onder bestaande inhoud verstaan de inhoud, zoals die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. In samenhang met artikel 1.15 bezien, gaat het er om dat de aanvraag om bouwvergunning voor het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is ingediend. De bouwaanvraag voor de Bergleidingweg 79a is voor dat tijdstip ingediend, zodat ook de inhoud van 801 m<sup>3</sup> volgens het bepaalde van artikel 17.2.2. sub c. ten 1e kan worden toegestaan.*

*Bovendien kan middels artikel 31.3 onder d ontheffing verleend worden voor afwijkingen van maten en percentages tot ten hoogste 10% van de maatvoering, derhalve tot ten hoogste een inhoudsmaat van 825 m<sup>3</sup>. De ontheffings-/afwijkingsmogelijkheid als opgenomen in artikel 31.3 onder d kan zo nodig op de woning Bergleidingweg 79a eveneens worden toegepast.*

*Er wordt gebouwd in lijn met de voorgevel van de naastliggende woningen aan de Bergleidingweg. Aldus wordt gebouwd op ongeveer 13,50m vanuit de as van de weg. Daarmee wordt niet voldaan aan de voorwaarde, dat op minimaal 20 m vanuit de as van de weg wordt gebouwd. Artikel 28.3.2 geeft echter B&W de bevoegdheid na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, ontheffing te verlenen/af te wijken van de afstandseis ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg.*

*De gemeente heeft als wegbeheerder aangegeven, dat het beheer van de weg en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast door een geringere afstand tot de weg dan de 20 m, op grond van onderstaande argumenten. De woningen naast en tegenover de bouwlocaties zijn op een vergelijkbare afstand gesitueerd. Ter plaatse zijn er geen kruisingen met andere wegen. Het zicht wordt ook niet gehinderd vanwege bochten in de weg. De Bergleidingweg is gelegen binnen de bebouwde kom. De maximum snelheid bedraagt derhalve 50 km/u. Na realisatie van de woningen blijft de Bergleidingweg een veilige weg. De ontheffings-/afwijkingsmogelijkheid in artikel 28.3.2 kan worden toegepast.*

*Aan de in artikel 17 van het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 opgenomen bouwvoorschriften wordt voldaan.*

- h. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak te omvatten, tenzij het een extra bedrijfswoning betreft;*

*Alle woonruimten komen te liggen binnen het bestemmingsvlak "Wonen" voor zowel de locaties aan de Bergleidingweg als de locatie Raamweg 24. Voor de locatie Wittebroeksweg 15 geldt, dat alle woonruimten binnen de bestemming "Wonen" zijn gelegen.*

- i. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.*

*De aangrenzende gronden van alle locaties worden niet beperkt in het normaal agrarisch gebruik."*

#### *Conclusie voor toepassing bestemmingsplan Buitengebied 2009*

*De nieuwe ontwikkelingen passen binnen de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 32.9 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009". Tevens wordt voldaan aan de voorwaarden als opgenomen in artikel 17 met toepassing van een ontheffing/afwijking voor de afstand tot de weg en zo nodig de inhoud van de woning.*

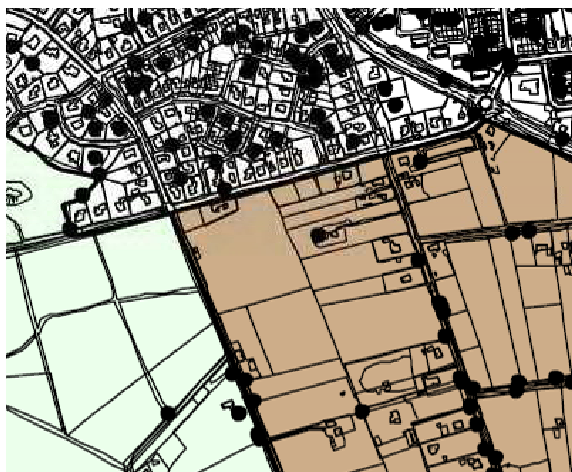
#### **Welstandsnota Hellendoorn (2004)**

*De nieuwbouwlocatie valt in de Welstandsnota onder het buitengebied Hexel, zie figuur 19.*

*Voor dit gebied gelden de volgende, specifieke gebiedscriteria:*

<i>Situering</i>	<i>Hoofdvorm</i>
<i>- Verspreide ligging</i>	<i>- Zadeldak of wolfskap met lage gootlijn</i>
<i>- Bebouwingscluster op erf</i>	<i>- Rechthoekige basisplattegrond</i>
<i>- Oriëntatie op erf</i>	
	<i>Aanzichten</i>

- Gesloten gevels
  - Bijgebouwen eventueel in donker gekleurd hout
- Opmaak*
- Hoofdgebouwen in roodbruine baksteen
  - Geen glimmende materialen voor grote vlakken toepassen
  - Donkergrijze of rode dakpannen of riet
  - Bescheiden detaillering



Figuur 19: Welstandsnota Hexel

#### *Beleidsintenties*

Voor dit gebied geldt een beleid van respecteren. Het gebied heeft echter mogelijkheden om plaats te bieden aan toekomstige ontwikkelingen. Vooral nog zal erop worden toegezien dat de kenmerkende eigenschappen behouden blijven. De bebouwing zal zich in het landschap moeten inpassen, waarbij recht wordt gedaan aan de huidige karakteristiek van bebouwingsclusters, terwijl de architectuur refereert aan die van de bestaande boerderijen en schuren.

#### *Conclusie voor het plangebied*

Bij de landschappelijke inpassing en vormgeving van de twee woningen is rekening gehouden met het beleid uit de Welstandsnota. De nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij bestaande bebouwing en de gebiedscriteria worden gerespecteerd. De welstandscommissie heeft ingestemd met beide bouwplannen.

## **4. ONDERZOEKSKADER**

### **4.1 Archeologie**

In het kader van het verdrag van Valetta dienen in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming de belangen van de archeologie te worden meegenomen. Uitgangspunt is het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem ter plekke.

Gezien het plangebied is gelegen aan de rand van de kern van Nijverdal is het gebied aangemerkt als stedelijk gebied. Stedelijk gebied is door de tijd dermate geroerd dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De archeologische verwachtingswaarde voor het gebied ten zuiden van de kavels wordt aangeduid als hoog. Dit heeft echter geen invloed op de ontwikkelingen, omdat het bebouwingsoppervlakte op de percelen beperkt is (minder dan 2.500 m<sup>2</sup>) en daarmee nader onderzoek niet noodzakelijk maakt.

## 4.2 Bodem

Voor de aanvraag van een bouwvergunning is het, op grond van de gemeentelijke bouwverordening, verplicht dat er voorafgaand aan het verlenen van een bouwvergunning een onderzoek wordt uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem. Op 13 juni 2007 is daarin een Verkennend Milieutechnisch Bodemonderzoek NEN 5740 door Hoogveld Milieutechniek B.V. uitgevoerd. Doel van het verkennend bodemonderzoek is na te gaan of vroegere en/of recente activiteiten op het terrein een eventuele negatieve invloed hebben gehad op de kwaliteit van de grond en/of het grondwater.

De bij de aanvang van het onderzoek gehanteerde hypothese, dat het terrein onverdacht is, dient strikt formeel verworpen te worden. Uit de toetsing van de resultaten van de chemische analyse van de grondmengmonsters aan de toetsingswaarden blijkt dat:

- in de bovengrond geen verhoogde waarden zijn aangetroffen;
- in de ondergrond geen verhoogde waarden zijn aangetroffen;
- in het grondwater voor chroom, koper en zink (zware metalen) licht verhoogde waarden zijn aangetoond.

De bodem op de onderzoekslocatie is uit milieuhygiënisch oogpunt strikt genomen niet geheel vrij van milieuvreemde stoffen, zoals vermeld in de "Leidraad Bodembescherming" van het Ministerie van VROM en voldoet niet geheel aan de hierin gestelde criteria voor "multifunctionaliteit".

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem van de locatie niet is verontreinigd en daarom de hypothese "onverdacht" geldt voor het onderzochte terrein. Op basis van de analysesresultaten dient deze hypothese strikt formeel verworpen te worden.

De aangetroffen licht verhoogde waarden chroom, koper en zink (zware metalen) in het grondwater bevinden zich ruim beneden de  $\frac{1}{2}$  \* (S+I) waarde waarbij nader onderzoek wordt aanbevolen.

Vanwege het feit dat de concentraties chroom, koper en zink (zware metalen) in het grondwater de streefwaarde slechts licht overschrijden wordt nader onderzoek of andere vervolgstappen niet noodzakelijk geacht. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit waarop de bouwvergunningaanvraag betrekking heeft, geen belemmering vormt voor het verkrijgen van een bouwvergunning.

In een standaard verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 wordt de grond niet geanalyseerd op asbest. Tijdens de uitvoering van het veldwerk is de onderzoekslocatie vanwege een zeer dichte begroeiing niet visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbestdeeltjes. Tijdens het boren en de monsternamen heeft wel een visuele beoordeling plaatsgevonden, waarbij in de bodem geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen.

## 4.3 Externe veiligheid

In het "Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer" (Bevi) zijn normen voor de maximaal toelaatbare/aanvaardbare risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of vervoersassen van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water en via buisleidingen vastgelegd.

Op basis van de provinciale risicokaart kan gesteld worden dat in het plangebied en directe omgeving zich geen risicovolle inrichtingen bevinden die van invloed zouden kunnen zijn op de voorgestane ontwikkelingen.

## 4.4 Flora en fauna

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, namelijk in de Flora- en faunawet en in de Natuurbeschermingswet. De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten, terwijl de Natuurbeschermingswet is gericht op de bescherming van leefgebieden.



Ruimtelijke plannen dienen in overeenstemming te zijn met de Flora- en Faunawet. In verband met de bouw van twee woningen heeft Ecologisch Adviesbureau Schröder, op 30 oktober 2008, een veldbezoek in de vorm van een quick-scan uitgevoerd. De conclusie is dat er geen ontheffing voor bijzondere soorten noodzakelijk is.

Op de onderzoekslocatie zijn geen beschermende soorten aangetroffen. Het gevonden nest van de Houtduif is niet jaarrond beschermd. Uitsluitend in het broedseizoen zijn nesten van Houtduif beschermd. De te verwachten soorten staan, uitgezonderd (broed)vogels, allen vermeldt in Tabel 1 van de Flora- en faunawet. Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten in Tabel 1 voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor de bouw van twee woonhuizen op de locatie hoeft daarom geen ontheffing aangevraagd te worden.

Het plangebied vormt waarschijnlijk wel een foerageergebied van vleermuizen. Hoewel in de directe omgeving bomen aanwezig zijn is het behoud van de oudere bomen, zijde twee Zomereiken binnen de begrenzing van het plangebied en één gewone esdoorn net buiten deze begrenzing, sterk aan te raden vanwege voedselvoorziening en oriëntatiemogelijkheid voor foeragerende vleermuizen. Indien dit advies wordt opgevolgd behoeft voor deze zwaar beschermende soortgroep geen ontheffing aangevraagd te worden.

Alle vogels in Nederland (behalve exoten) zijn beschermd middels de Flora- en faunawet en de Vogelrichtlijn. Voor deze groep kan in de meeste gevallen geen ontheffing worden aangevraagd. In de praktijk betekent dit dat verstoren, verontrusten, doden en dergelijke niet is toegestaan. Voor vogels geldt dat deze tijdens de broedperiode het meest gevoelig zijn voor verstoring. In de overige periode zijn zij flexibeler en is de kans op nadelige effecten door werkzaamheden voor de individuen aanzienlijk minder. Hierdoor is het noodzakelijk met de werkzaamheden te starten ruim buiten het broedseizoen. Globaal kan worden gezegd dat het broedseizoen voor vogels ligt tussen 15 maart en 15 juli. In het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum.

#### **4.5 Geluid**

De voorgenomen ontwikkeling van twee woningen op de percelen aan de Bergleidingweg wordt gerealiseerd langs een kleine ontsluitingsweg langs de kern Nijverdal. De ontsluitingsweg wordt gebruikt door de wijk en door de achterliggende camping. De hoofdontsluiting van de camping is echter de Holterweg, omdat een gedeelte van de Bergleidingweg een zandweg is. De dichtstbijzijnde, doorgaande weg is de Rijssensestraat, die op enkele honderden meters ten oosten van het plangebied ligt. Enig toenemend autoverkeer dat van en naar de nieuw te realiseren woningen plaatsvindt, is niet noemenswaardig. Een toename van geluid zal dus ook niet plaatsvinden. Akoestisch onderzoek voor het plangebied is derhalve niet nodig.

#### **4.6 Luchtkwaliteit**

In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de "Wet luchtkwaliteit" (voorheen het Besluit Luchtkwaliteit 2005).

Deze wetgeving is vastgelegd in de Wet milieubeheer welke gelijktijdig is aangepast. Het doel van de luchtwetgeving is om mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor zwavel- en stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De wet geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. In Nederland dient iedere ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de luchtwetgeving.

Op basis van de nieuwe wetgeving is er een Algemene Maatregel van Bestuur vastgesteld welke aangeeft welke ontwikkelingen als "niet in betekende mate" gezien kunnen worden en verdere

toetsing aan de normen niet hoeft plaats te vinden. Zo is aangegeven dat de ontwikkeling van een woonwijk met maximaal 500 woningen zonder meer toelaatbaar wordt geacht.

De luchtwetgeving staat daarom de planologische procedure niet in de weg.

## **4.7 Water**

### *Algemeen*

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Het aanwezige watersysteem vormt een belangrijke randvoorwaarde voor wat in een bepaald gebied wel of juist niet mogelijk is en stelt daarmee eisen aan de inrichting van een beperkte ruimte. Naar aanleiding van het advies 'Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw' van 2000 heeft het kabinet op 3 juli 2003 besloten tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met de gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding.

De watertoets is een instrument om te komen tot een juiste afstemming tussen water en ruimtelijke ordening. De watertoets heeft tot doel om in een vroegtijdig stadium een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met ruimtelijke relevante aspecten van duurzaam waterbeheer en biedt de mogelijkheid om alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. Dat advies omvat alle waterhuishoudkundige aspecten: veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De inbreng van water en daarmee ook het doel en de inhoud van de waterparagraaf hangt sterk af van het type bestemmingsplan.

### *Locatiespecifiek*

In het kader van de watertoets is het verzoek voorgelegd aan het waterschap Regge en Dinkel. Zij merken op dat hemelwater- en afvalwaterafvoer geschiedt conform het vigerend beleid van het waterschap: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Hierbij is het uitgangspunt dat de afvoer van het afvalwater plaatsvindt naar de riolering. Het dak- en terreinwater wordt zoveel mogelijk op het eigen terrein in de bodem geïnfiltreerd. Een regenbui van 40 millimeter moet in 75 minuten opgevangen kunnen worden. Dit gebeurt door een ondergrondse voorziening met een berging tot een maximum van ca. 10 millimeter. Het resterende hemelwater wordt via een overloop in de tuin geïnfiltreerd en zo lang mogelijk op het perceel vastgehouden.

Het waterschap stemt daarom in met de voorgestelde ontwikkelingen.

## **4.8 Infrastructuur en verkeer.**

De beide woningen worden apart ontsloten door een uitrit. De uitritten zijn een toevoeging op de bestaande uitritten aan de Bergleidingweg. Echter, gezien de uitritten worden ontsloten op een weg gelegen in het stedelijk gebied, heeft deze toevoeging geen negatieve gevolgen voor de veiligheid. Parkeren vindt plaats op eigen erf.

## **4.9 Bedrijven**

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd. Het realiseren van de woningen belemmert andere bedrijven daarom niet in hun milieuzonering.

## **5. MOTIVATIE VRIJSTELLING**

### **5.1 Stedenbouw**

Aan de Bergleidingweg te Hellendoorn zijn twee initiatiefnemers voornemens om twee woningen nieuw te bouwen, in het kader van de Rood voor Rood-regeling. De nieuwe woningen worden gerealiseerd ter compensatie van de sloop van meerdere opstallen aan de Raamsweg 24 en de Wittebroeksweg 15 te Haarle. De ontwikkeling op alle betrokken percelen draagt bij aan de gewenste kwaliteitsimpuls binnen de gemeente Hellendoorn. De nieuwe woningen passen qua vormgeving en materiaalgebruik goed in het buitengebied en binnen de eisen van Welstand. De woningen worden zorgvuldig ingepast in het landschap, zodat doorzichten naar het achterliggende landschap behouden blijven.

### **5.2 Planologische en milieuaspecten**

De diverse planologische aspecten leveren geen problemen op voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het projectgebied. Door de sloop van de opstallen aan de Raamsweg en de Wittebroeksweg treedt ontstening op. De bouw van de woningen aan de Bergleidingweg gebeurt met een zorgvuldige landschappelijke inpassing die de ruimtelijke kwaliteit respecteert. Het beleid van de provincie is erop gericht om de kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied te bevorderen. De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale Rood voor Rood-beleid. De diverse milieuaspecten (hoofdstuk 4) leveren geen problemen op voor het uitvoeren van de ontwikkeling.

## **6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Onderhavige ontwikkeling wordt in het kader van de Rood voor Rood-regeling uitgevoerd. De beurs is bijna sluitend gemaakt. Een bedrag van € 71.726,- komt ten goede aan het gemeentelijk plattelandsfonds van de gemeente Hellendoorn. Het uitvoeren van het plan heeft verder geen financiële gevolgen voor de gemeente. Eventuele gevolgen die ontstaan als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemers. De gemeente heeft met de initiatiefnemers Rood voor rood-overeenkomsten gesloten. Dat betekent dat de exploitatie sluitend is en dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 is met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 juni 2011 onherroepelijk geworden. Bij die uitspraak is het vaststellingsbesluit vernietigd ten aanzien van de beide nieuwbouwlocaties aan de Bergleidingweg, waardoor deze de bestemming "Agrarisch" volgens het Bestemmingsplan Buitengebied 1995 behouden hebben.

Uit de motivering van de Afdeling van de vernietiging in dit opzicht mag afgeleid worden dat een woonbestemming voor de beide locaties niet onaanvaardbaar is.

Deze ruimtelijke onderbouwing is aangepast naar aanleiding van de twee tussenuitspraken van 20 juli 2011 van de meervoudige kamer van de Rechtbank Almelo, Sector bestuursrecht. Onder toepassing van het bepaalde in artikel 8:51a, eerste lid, van de Awb, heeft de Rechtbank het college in de gelegenheid gesteld het gebrek dat de ruimtelijke onderbouwing niet is afgestemd op de in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" opgenomen wijzigingsbevoegdheid te herstellen. Het college kan dit volgens de Rechtbank doen, door een gewijzigde ruimtelijke onderbouwing op te stellen, waarbij wordt ingegaan op de in de wijzigingsbevoegdheid neergelegde criteria. Hieraan is in deze gewijzigde ruimtelijk onderbouwing uitvoering gegeven.