

**Toelichting
bestemmingsplan
“Buitengebied 2009 Herziening Lage Esweg 85/87 - 90”**

Planstatus: vastgesteld
Datum: 3 juli 2012
IMRO code: NL.IMRO.0163.BPBULAGEESWEG90-ON01
Auteur: CLOse-Up RO-Advies B.V.

Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding voor de planherziening	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	5
1.4	De bij het plan behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Ontstaanswijze en ontwikkeling	6
3	De beschrijving van het plangebied	8
3.1	Ruimtelijke structuur	8
3.2	Functionele structuur	8
4	Beleid	8
4.1	Inleiding	8
4.2	Rijk	8
4.3	Provincie	9
4.4	Waterschap	11
4.5	Gemeente	11
4.6	Conclusie beleidskader	11
5	Uitgangspunten bestemmingsregeling	12
5.1	Algemeen	12
5.2	Bestemmingsregels	12
5.3	Verbeelding (voorheen plankaart)	12
6	Planopzet	12
7	Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten	13
7.1	Milieu	13
7.1.1	Geluid	13
7.1.2	Bodem	13
7.1.3	Geur	13
7.1.4	Externe veiligheid;	14
7.1.5	Luchtkwaliteit.	15
7.2	Ecologie	15
7.3	Boscompensatie	15
7.4	Water	15
7.5	Archeologie	16
8	Juridische aspecten	16
8.1	Inleidende regels	16
8.2	Bestemmingsregels	16
8.3	Algemene regels	17
8.4	Overgangs- en slotregels	17

9	Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid	17
9.1	Economische uitvoerbaarheid	17
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
10	Bijlagen bij de toelichting	17

Advies commissie(s):

Er zijn geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld. Derhalve kan het bestemmingsplan zonder tussenkomst van de commissie ingebracht worden in de raadsvergadering ter vaststelling.

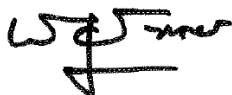
Nr. 12INT01147

Nijverdal, 3 juli 2012

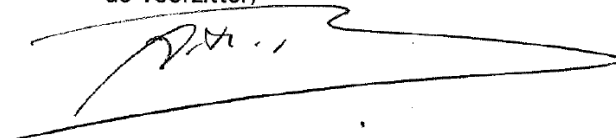
Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,



de voorzitter,



1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor de planherziening

De familie Hobert had op de locatie Raamsweg 4/4a te Haarle gedurende vele jaren een agrarische bedrijf met melkvee en vleesvarkens. Bij het agrarische bedrijf behoren twee bedrijfswoningen. De gestopte agrarische ondernemer, H.W.J. Hobert woont in één van de woningen en zijn broer is met zijn gezin gaan wonen in de andere woning, de vroegere bedrijfswoning. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en de familie wil gebruik maken van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. Uit ruimtelijke overwegingen is het niet wenselijk geacht een extra woning aan de slooplocatie toe te voegen. De rechten zijn verkocht aan de familie Broeze, Lage Esweg 90 te Nijverdal. Deze familie exploiteert ter plaatse een loonwerkbedrijf. Het bedrijf wordt geleid door vader en twee zoons, waarbij vader aan het afbouwen is en het bedrijf overdraagt aan zijn zoons. De familie Broeze wenst een bedrijfswoning te bouwen voor één van de zoons, die van plan is binnen afzienbare tijd in het huwelijk te treden.

De familie Hobert had op de locatie Raamsweg 4/4a te Haarle gedurende vele jaren het agrarische bedrijf met melkvee en vleesvarkens. Bij het vroegere agrarische bedrijf horen twee bedrijfswoningen. De gestopte agrarische ondernemer, H.W.J. Hobert woont in één van de woningen en zijn broer L. Hobert is met zijn gezin gaan wonen in de andere woning, de vroegere bedrijfswoning van hun beider ouders. Het agrarische bedrijf is beëindigd en aanvrager wil deelnemen aan de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. In ruil voor de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende agrarische bebouwing kan onder voorwaarden een extra woning gebouwd worden. Aanvankelijk is de doelstelling geweest om bij op de kavel een extra woning te realiseren. Dit is financieel niet haalbaar gebleken. Tevens is uit nader onderzoek gebleken, dat het realiseren van de compensatiewoning aan de westzijde van de bestaande bebouwing leidt tot een geurbelasting van 20,7 OU/m³ uitgaande van de lopende aanvraag voor uitbreiding van het bedrijf Haarlerveldweg 2a te Haarle. Vanuit het voormalige agrarische bouwvlak lag de ruimte voor uitbreiding aan de westzijde en daarmee de eerst aangewezen plek voor een compensatiewoning. Daarbij is de omgekeerde werking toegepast. Dat wil zeggen, dat de geuremissie op de rand van het bouwblok is geprojecteerd en vervolgens de geurbelasting is bepaald via het verspreidingsmodel V-stacks-vergunningen. Daarmee is deze locatie voor de compensatiewoning niet duurzaam voor de verdere toekomst.

Daarna zijn er via de adviseur van de familie Hobert contacten ontstaan met het loonwerk- en grondverzetbedrijf van de familie Broeze. Wens van de familie Broeze is om een extra bedrijfswoning te realiseren voor één van de zoons, die in het bedrijf werkzaam is.

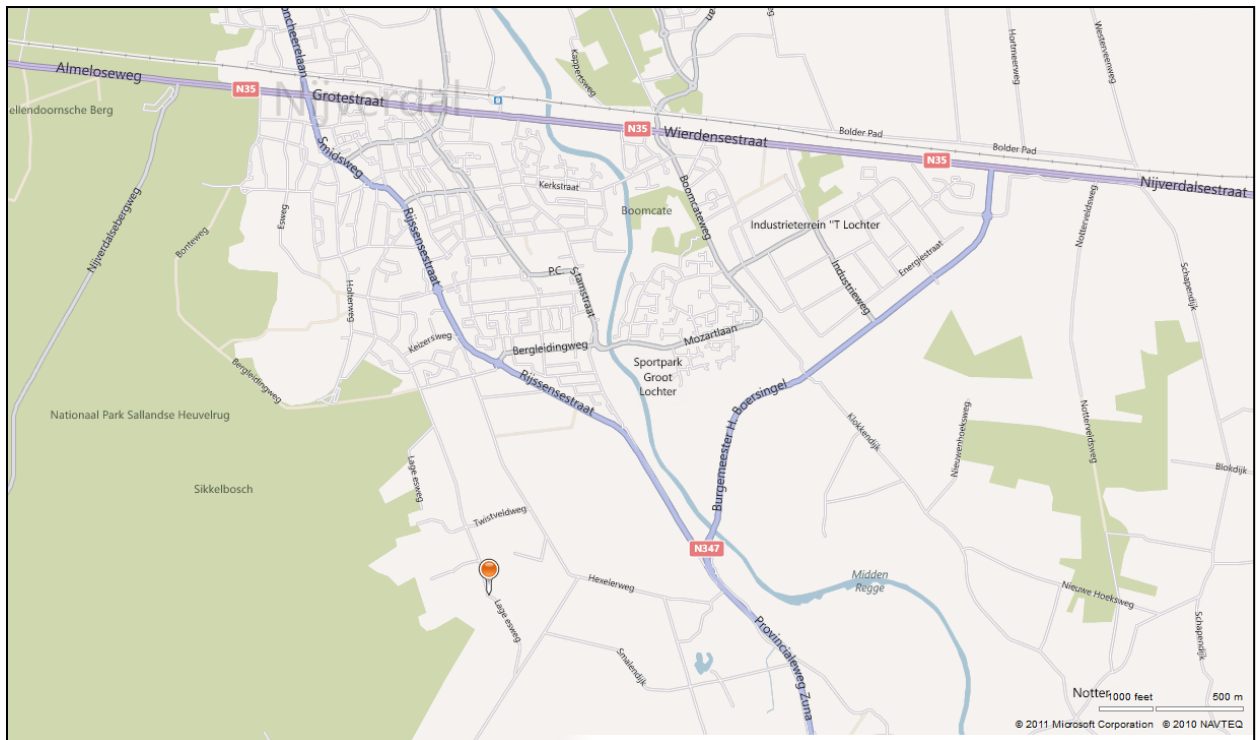
Het plan behelst de sloop van 1.494 m² aan bebouwing op de locatie Raamsweg 4/4a te Haarle en het realiseren van de nieuwe woning. In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een extra bedrijfswoning te realiseren bij een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied.

De gemeente Hellendoorn heeft op 15 april 2011 besloten haar medewerking aan deze ontwikkeling te verlenen. Dit bestemmingsplan is de uitwerking van dat besluit.

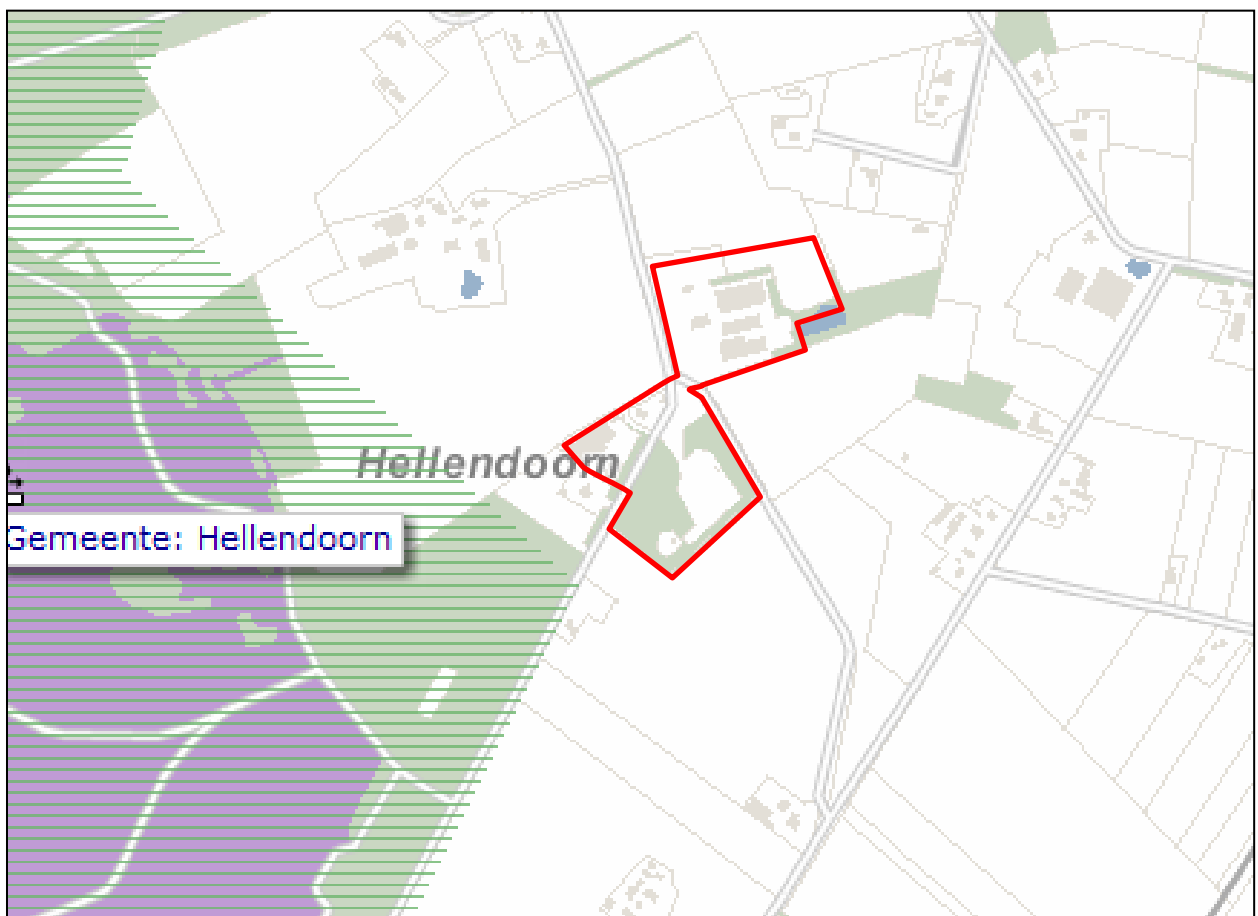
Vanwege de norm-afstanden tussen burgerwoningen en agrarische bouwblokken dient het bouwblok van het agrarisch bedrijf Landeweerd aan de overzijde van de weg (nr. 87 – 89) aangepast te worden. De heer Landeweerd heeft schriftelijk verklaard dit deel van het bouwblok niet voor bebouwing te gaan benutten en heeft ingestemd met de aanpassing van de vorm van het bouwvlak.

1.2 Plangebied

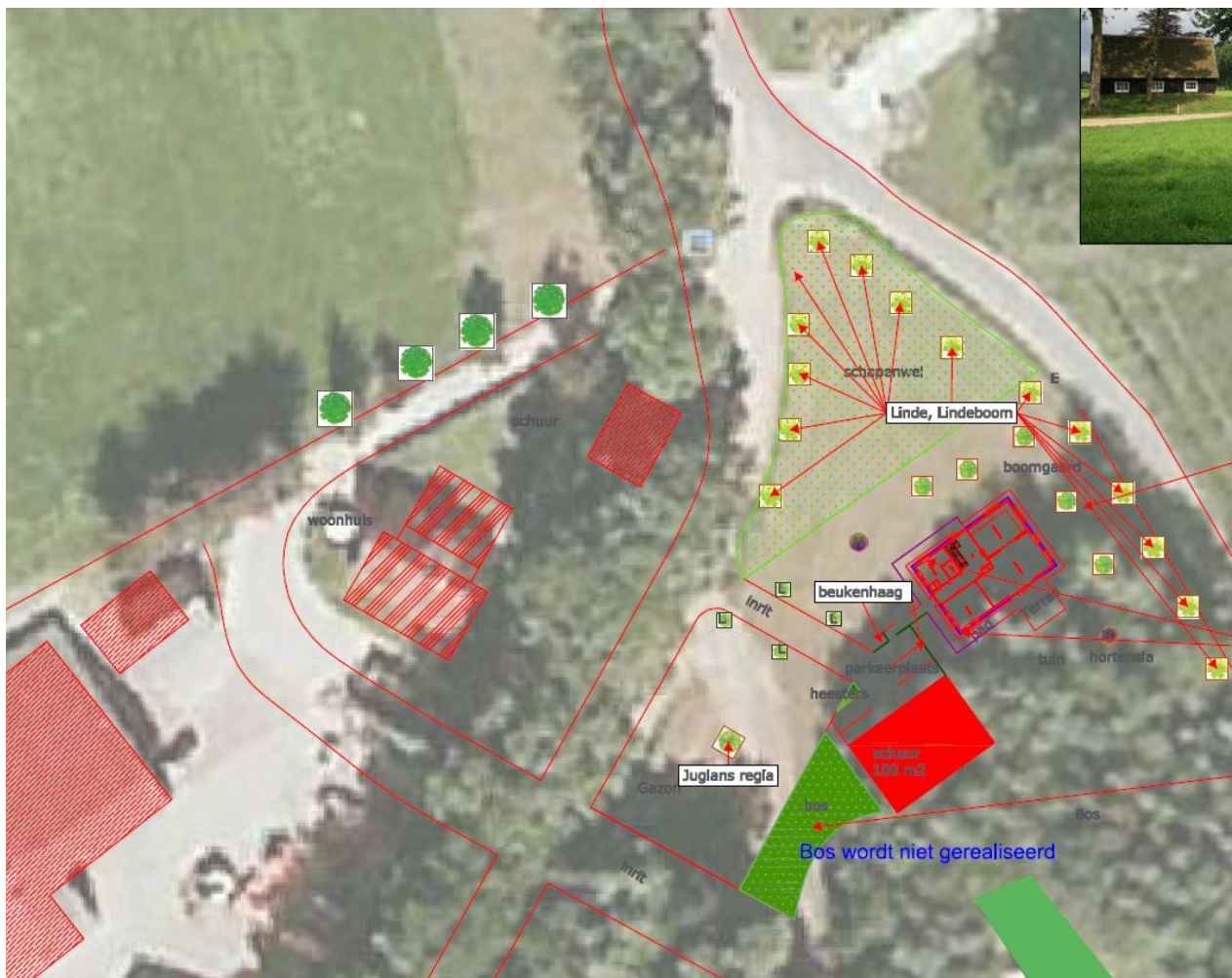
Het plangebied betreft het perceel Lage Esweg 90 te Nijverdal, het aan de andere zijde van de zandweg gelegen eigendom met de bouwlocatie en het bouwblok van de heer Landeweerd aan de overzijde van de weg. Het plangebied is groter dan de bouwlocatie, omdat op het open terrein in het bosje, boscompensatie gaat plaatsvinden. Het open gebied heeft de bestemming "Bedrijf".



Figuur 1: Ligging in groter verband (Bron: www.bing.com/maps)



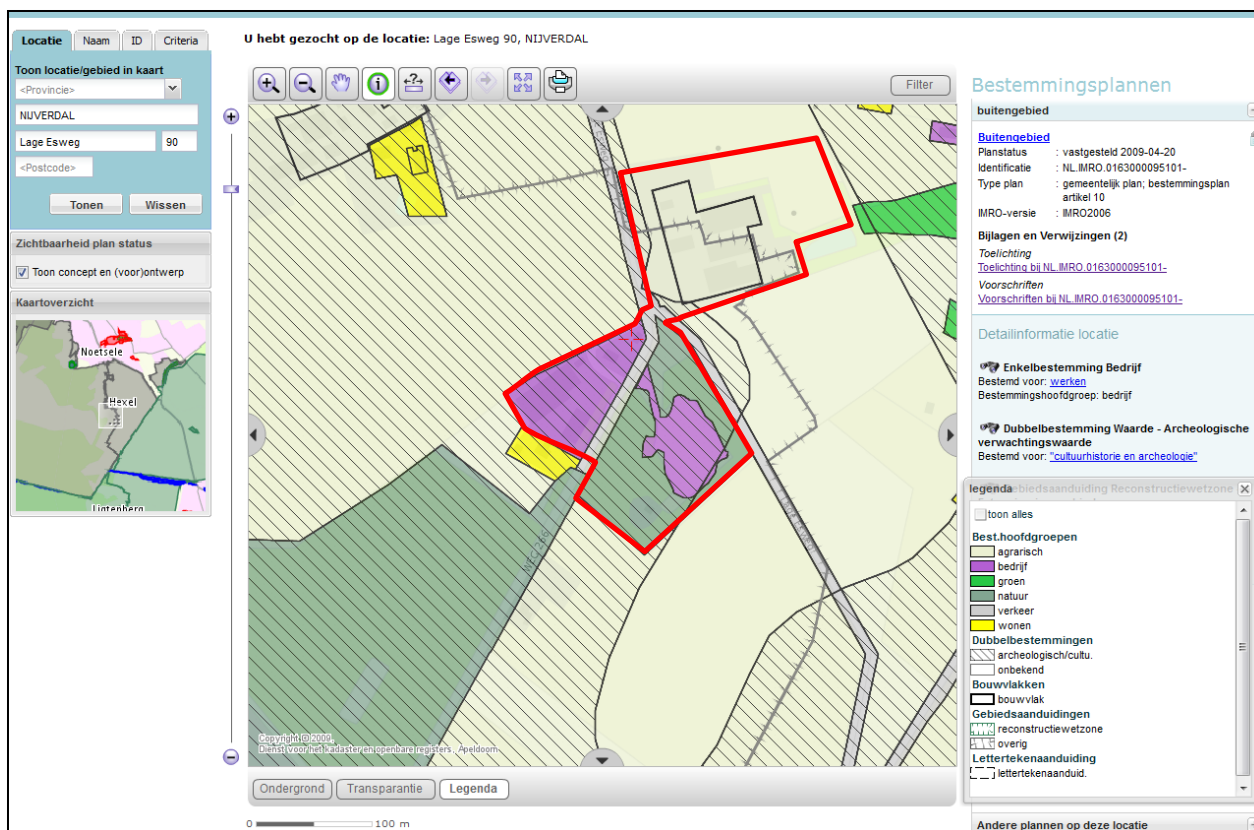
Figuur 2: Ligging plangebied (Bron: www.bing.com/maps)



Figuur 3: Uitsnede inrichtingsschets (Bron: Groenvoorziening Avereest)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied en heeft daarin de bestemmingen "Natuur" en "Bedrijf". Het bedrijf kent twee bestemmingsvlakken, waarbij in het vlak bij Lage Esweg 90 de bedrijfswoning is gesitueerd. Het meer zuidoostelijk gelegen bestemmingsvlak is een opslaglocatie voor het bedrijf. Op het terrein wordt grond opgeslagen en periodiek worden er ook machines gestald. Deze locatie heeft geen bebouwingsmogelijkheden. De bestemming "Bedrijf" laat de bouw van een extra bedrijfswoning niet toe. De beoogde bouwlocatie heeft de bestemming "Natuur", maar is niet meer dan een weilandje, dat ook als zodanig wordt beheerd.



Figuur 4: Vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2009 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Broeze Lage Esweg” bestaat uit de volgende stukken:

- De verbeelding (plankaart). ID-nr: NL.IMRO.0163.BPBULAGE-ESWEG90-ON01, bestaande uit plankaart en een renvooi, schaal 1:1000 (analoog) ;
- De planregels;
- De toelichting.

Op de verbeelding (plankaart) zijn de bestemmingen en aanduidingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de planregels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggend onderzoek en een planbeschrijving zijn opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk 1 als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader voor het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 3 doet verslag van het verrichte onderzoek naar de bestaande situatie en toekomstige ontwikkelingen.
- Hoofdstuk 4 omvat de gemeentelijke beleidsuitgangspunten, die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 5 geeft een nadere toelichting op de planregels (juridisch-technisch).
- Hoofdstuk 6 omvat een korte beschouwing over de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 7 omvat de resultaten van de inspraak en het vooroverleg (p.m.).

2 Ontstaanswijze en ontwikkeling

Het plangebied ligt op de oostelijke rand van de Sallandse Heuvelrug. Deze heuvelrug is ontstaan tijdens twee ijstijden. Ruim 150.000 jaar geleden, tijdens het Saalien, bedekte een ijskap van 100 tot 400 m hoog de noordelijke helft van Nederland. Dit landijs verplaatste grote hoeveelheden zand en

klei, waaruit de Heuvelrug werd gevormd. Toen de ijstijd op zijn einde liep en het klimaat verwarmde, stroomde het smeltwater van de Heuvelrug af en vormde enkele laagten of slenken. In de laatste ijstijd (ruim 10.000 jaar geleden), het Weichselien, kwam de ijskap niet meer tot aan de Heuvelrug. De bodem was permanent bevroren. De wind zette een dikke laag fijn zand af op de stuwwal. In het reliëf van de Sallandse Heuvelrug zijn de erosiegeulen uit deze tijd nog goed herkenbaar. Het bodemtype in de omgeving van het plangebied bestaat grotendeels uit podzolgronden.

Aan de rand van de Sallandse Heuvelrug ligt het landschapstype Zoomgebied Heuvelrug, waar het plangebied binnen valt. Het zoomgebied vormt een belangrijke overgang tussen de natuurgebieden van de Sallandse Heuvelrug en het omliggende landbouwgebied. Op de flank van de Heuvelrug liggen enkele karakteristieke esstructuren, waaronder bij Nijverdal.



Figuur 5: Huidige situatie plangebied en omgeving (Bron: www.bing.com/maps)

Het loonbedrijf Broeze is een familiebedrijf dat van vader op zoon is overgegaan en nu wordt gerund door de twee zoons, met ondersteuning van vader. Gezien zijn leeftijd is hij langzamerhand het bedrijf aan het overdragen aan zijn twee zoons, die met hart en ziel aan het loonwerkbedrijf zijn verbonden.

3 De beschrijving van het plangebied

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Op circa een kilometer ten noorden van het plangebied ligt de bebouwingsgrens van Nijverdal en op circa 150 meter ten westen het Nationaal Park de Sallandse Heuvelrug (afbeelding - ligging plangebied). In de omgeving van het perceel vinden hoofdzakelijk agrarische activiteiten plaats. Spoor-, vaar- en/of grote autowegen komen niet in de directe nabijheid voor.

Het plangebied is gelegen aan de voet van de Sallandse Heuvelrug en het gelijknamige nationaal park. Het bedrijf omvat een tweetal bedrijfspanden en een bedrijfswoning. Aan de overzijde van de weg ligt het agrarisch bedrijf van de heer Landeweerd. Het is een klein mestvarkensbedrijf met daarnaast een caravanstalling en een (groot)handel in oliën en vetten voor agrarisch gebruik. Bij het bedrijf staan twee bedrijfswoningen, bestaande uit de oorspronkelijke boerderij met deelruimte en een nieuwe woning die gebouwd is ter vervanging van een oude tweede bedrijfswoning die dicht op de weg stond.

Het gebied heeft een hoge landschappelijke waarde vanwege de aanwezige hoogteverschillen en landschapselementen

3.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied is grotendeels in gebruik voor wonen. In de directe omgeving vindt daarnaast zowel agrarisch gebruik als recreatie (op de Heuvelrug) plaats.

Een deel van het plangebied is in gebruik voor het loonwerkbedrijf en het andere gebruik is deels agrarisch, deels v\caravanstalling en deels (groot)handel in agrarische oliën en vetten. Een deel van het plangebied is bos met de kwalificatie EHS.

4 Beleid

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke beleid voor dit bestemmingsplan op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Het bovengemeentelijke beleid is het kader voor het gemeentelijke beleid in dit bestemmingsplan en stelt de randvoorwaarden waarbinnen de gemeentelijke beleid ontwikkeld kan worden.

4.1 Inleiding

In de keuze van het te voeren ruimtelijk beleid moet een gemeente rekening houden met het door hogere overheden uitgestippelde beleid. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het ruimtelijk relevante rijks-, provinciaal en regionaal beleid met betrekking tot het plangebied.

4.2 Rijk

Nota Ruimte (2005)

Het kabinet richt zich op versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Om het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden te vergroten, wil het kabinet de mogelijkheden voor zowel hergebruik als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging.

Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

De Europese Kaderrichtlijn Water verplicht de waterschappen om maatregelen te nemen om tot een goed ecologisch functioneren van het watersysteem te komen. Daarvoor zijn het verminderen van verontreinigende uitstoot en een ecologisch verantwoorde inrichting nodig.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

Directe aanleiding voor deze nota is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de waterspiegel. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast, moet tenminste behouden blijven. Belangrijk onderdeel in het nieuwe waterbeleid is de watertoets. Alle ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten en aan een watertoets te worden onderworpen. De watertoets is geen toets achteraf, maar een procedure om tot een optimale inbreng van het waterbelang in ruimtelijke plannen te komen.

Natura 2000 / Natuurbeschermingswet

Het natuurgebied op de Sallandse Heuvelrug is aangewezen als Natura 2000-gebied.

Wet Milieubeheer

In het kader van deze wet is een vormvrije mer-beoordeling gemaakt, waarbij Bijlage 3 van de Europese richtlijn wordt gevolgd.

4.3 Provincie

Omgevingsvisie Overijssel (2009)

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie, het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie Overijssel geeft de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen weer voor de provincie en heeft de status van een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

De provincie heeft twee thema's die leidend zijn voor alle beleidskeuzes die worden gemaakt: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Ruimtelijke kwaliteit is: de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving.

Het plangebied ligt in de Groene omgeving.

Het gaat daarin om behoud en versterking van het landschap en om het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur samen te laten gaan met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

Het deel van het plangebied waar de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt (bouw compensatiewoning) en dat de aanleiding is voor deze planherziening, betreft een weiland dat aan de rand van de EHS ligt. Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS, waarbij ook rekening wordt gehouden met de andere belangen in het gebied. De voortzetting van het loonbedrijf en de ruimtelijke kwaliteitswinst aan de Raamsweg zijn hier de andere belangen waar het beleid op doelt.

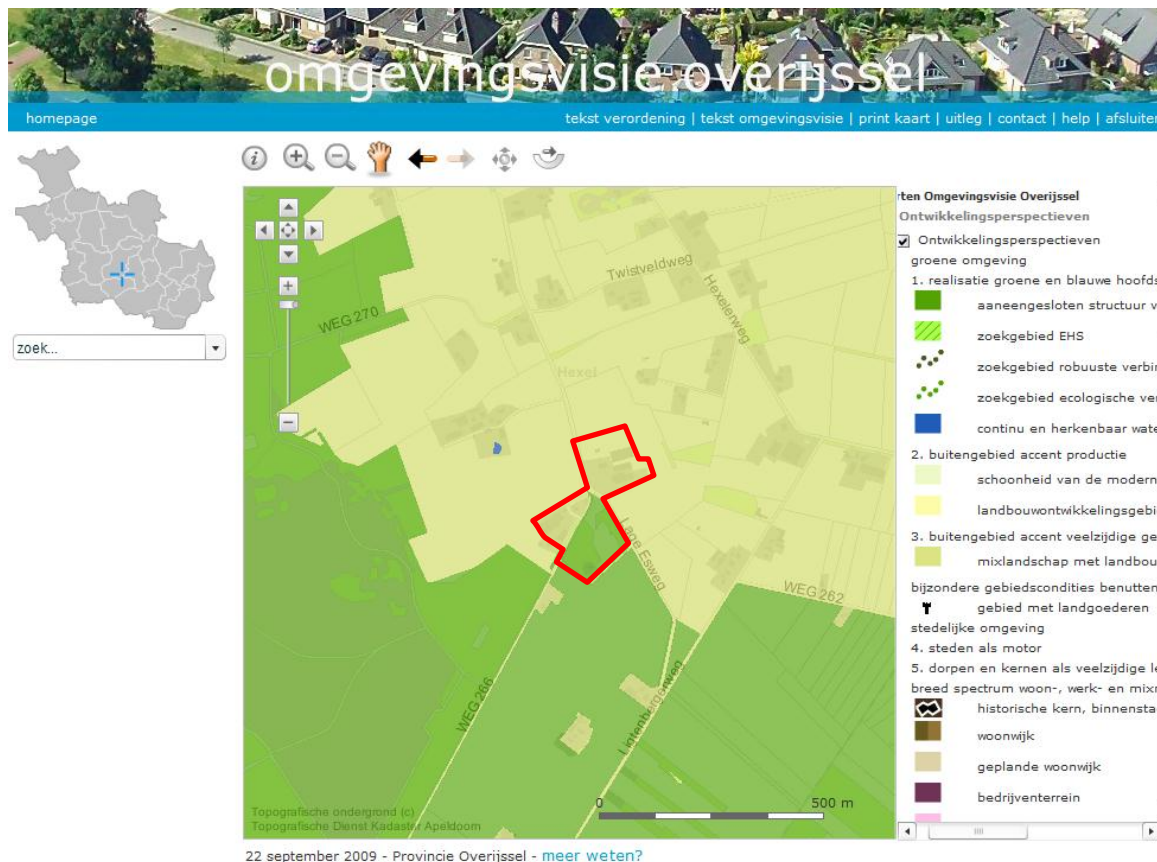
De kernkwaliteiten binnen de EHS zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Daarbij hanteert de provincie zogenaamde EHS-spelregels: herbegrenzing van de EHS, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het 'nee, tenzij'-principe en de overige spelregels zijn verankerd in de provinciale Omgevingsverordening

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Ontwikkelingen in de Groene omgeving moeten samengaan met een impuls in kwaliteit. Daarom ontwikkelt de provincie de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving', als eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's en landgoederen.

De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving maakt het onder meer ook mogelijk om landschapontsierende opstellen te slopen door de mogelijkheid te bieden een gebouw met woonbestemming toe te voegen (Rood voor rood). Hoofddoel hierbij is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt een woning toegevoegd, eigenlijk een gebiedsvreemde functie. Als compensatie gaan we slopen aan de Raamsweg. Dit aspect moet hier terugkomen en is ook de drager van het feit om de extra woning toe te laten.

We volgen hier een herziening bestemmingsplan, deze moet voldoen aan de Omgevingsvisie en daarmee ook aan de omgevingsverordening.



Het plangebied valt binnen twee ontwikkelingsperspectieven:

1. Perspectief 1. "Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur".
Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden "concreet begrensde EHS en bestaande natuur". Het behouden en ontwikkelen van de natuur- en landschapskwaliteiten staan hier voorop. Behoud en waar mogelijk toename van de biodiversiteit is een belangrijk doel.
2. Perspectief 3: 'Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte'.
Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden met als hoofddaccent gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie, zorg, natuur, water).

Het gebied wordt provinciaal gekenmerkt als: "Agrarisch cultuurlandschap: oude hoevenlandschap".

Het oude hoevenlandschap heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als het essenlandschap, maar is jonger, ontstaan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal.

Watercondities voor natuurwaarden

Naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn water zetten we voor de relatie water en natuurwaarden in op het volgende:

- Binnen het deel van het ontwikkelingsperspectief groen-blauwe hoofdstructuur dat ligt in de EHS (zie kaart Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie) en de ecologische verbindingzones is het waterbeheer gericht op het belang van de natuurwaarden.
- In het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied, accent veelzijdige gebruikruimte' geldt als uitgangspunt dat het waterbeheer wordt afgestemd op het aanwezige grondgebruik, veelal landbouw. Binnen dit ontwikkelingsperspectief is er wel de ambitie om te streven naar een

natuurlijk, veerkrachtig en landschappelijk ingepast watersysteem (zie paragraaf 2.6.1). Daarom wordt in dit ontwikkelingsperspectief van de waterbeheerder gevraagd om ontwikkelingen en kansen te benutten die bijdragen aan het realiseren van deze ambitie. Er ligt in dit perspectief een duidelijke ontwikkelopgave.

Omgevingsverordening Overijssel (2009)

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de verordening. Hierin worden regels gegeven omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Ook worden regels gegeven voor grondwaterbescherming, kwantitatief en kwalitatief waterbeheer en verkeer.

Het plangebied ligt aan de rand van de EHS en is al sinds jaar en dag in gebruik als weiland en opslagterrein. De voorgenomen ontwikkeling met als basis de sanering van het bedrijf van Hobert en de sloop van de stallen aldaar geven invulling aan het beleid.

Reconstructieplan Salland-Twente (2004)

Het reconstructieplan Salland-Twente is op 15 september 2004 door Provinciale Staten van Overijssel vastgesteld. Het plan is op 4 november 2004 formeel van kracht geworden. Het plangebied vormt een onderdeel van het reconstructiegebied Salland-Twente.

In het Reconstructieplan wordt onderscheid gemaakt tussen landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. De locatie voor de woning ligt in het extensiveringsgebied. In een extensiveringsgebied ligt het primaat bij wonen of natuur. Uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij is hier in principe niet mogelijk.

Het bouwblok van de Lage Esweg 87 wordt door dit Reconstructieplan opgesplitst in twee delen. De boerderij met varkensstal en voormalige rundveestal ligt in het Extensiveringsgebied en de rest in het Verwevingsgebied. Aangezien aan de bedrijfsvoering niets verandert speelt dit bij het plan geen rol van betekenis. Het heeft alleen een positief effect; de kans dat de varkensstal dichterbij de weg gebouwd wordt, wordt nagenoeg uitgesloten.

4.4 Waterschap

Het plangebied ligt in het werkgebied van het waterschap Regge & Dinkel. Het waterschap doet mee aan het landelijke project www.dewatertoets.nl waarin een groot aantal waterschappen de watertoets digitaal aanbieden. Deze watertoets is uitgevoerd en de conclusie is dat de korte procedure kan worden doorlopen.

4.5 Gemeente

Plattelandvisie (2006)

De Plattelandvisie is een instrument om de leefbaarheid van het landelijk gebied van de gemeente, in al haar facetten, te vergroten. Het geeft inzicht op de wenselijke ontwikkelingen in het gebied. De gemeente wil positief meedenken met initiatieven en plannen van (individuele) inwoners, maar heeft ook een verantwoordelijkheid om bovenlokale beleidsdoelen te bereiken.

Waterplan Hellendoorn (2007)

Eén van de maatregelen om de gewenste waterkwaliteit in het buitengebied te krijgen, is het optimaal benutten van de watertoets en waterparagraaf. De wettelijk verplichte watertoets en het opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen worden ingezet om water optimaal te integreren in de ruimtelijke planvorming.

4.6 Conclusie beleidskader

Met de ontwikkeling van het plangebied dient te worden ingespeeld op ruimtelijke kwaliteitswinst van het landelijk gebied. Daarbij moet onder andere aandacht worden besteed aan hoe er wordt omgegaan met het water in het plangebied in het kader van bouwmaterialen, toename van verharding en hoe wordt omgegaan met hemel- en afvalwater.

Uit de omgevingsvisie blijkt dat het perceel binnen een "mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens" ligt. Een woonfunctie binnen deze aanduiding ligt in lijn met het provinciaal beleid.

De locatie valt tevens binnen het Extensiveringsgebied, waar met name wordt gewoond en waar natuur voorkomt. Belangrijk is dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor omliggende functies, de gemeente zal hier tevens aan toetsen. In het kader van een goede integratie van water in de ruimtelijke planvorming dienen de watertoets en waterparagraaf te worden opgenomen in het plan. De ontwikkeling vindt plaats in de Concreet begrensde EHS en is gekwalificeerd als Bestaande natuur. Die kwalificatie is niet op zijn plaats, omdat binnen die aanduiding de bestemming Bedrijf is toegekend aan het open gebied op basis van het bestaande gebruik. Die gronden zijn dus geen bestaande natuur. De ontwikkeling gaat dus nauwelijks ten koste van bestaande natuur. Daar waar dit het geval is zal volgens de regels ter plaatse moeten worden gecompenseerd.

Binnen de Kwaliteitsimpuls Groene ruimte is het mogelijk om bij sloop van overtollige agrarisch bebouwing een woning ter compensatie terug te bouwen. De locatie waar de bebouwing is gesloopt heeft inmiddels de bestemming Wonen gekregen, waardoor de herbouw van de gesloopte bebouwing niet meer mogelijk is, evenmin als het opstarten van een nieuw agrarisch bedrijf.

5 Uitgangspunten bestemmingsregeling

5.1 Algemeen

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

Bij de opzet van de regels is aangesloten op de wettelijke regelingen, namelijk de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Tevens sluiten de regels aan bij de eisen conform Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Het bestemmingsplan is overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening vervaardigd in:

- een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- een beschrijving van die bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.

5.2 Bestemmingsregels

In het plan zijn 14 bestemmingen opgenomen.

De verschillende bestemmingen hebben een vaste opbouw en volgorde:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;

en voor zover nodig:

3. Nadere eisen;
4. Afwijking van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijking van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van karakteristieke panden;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Algemene regels

Naast de begrippen, de wijze van meten en de bestemmingsregels zijn nog algemene gebruiks- en afwijkingsregels, overige regels en overgangs- en slotregels opgenomen.

5.3 Verbeelding (voorheen plankaart)

De verbeelding sluit zoveel mogelijk aan bij het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Nu echter nieuwe afspraken zijn gemaakt ten aanzien van de verbeelding zullen die gevolgd worden.

6 Planopzet

Er wordt in het kader van de Rood voor Rood-regeling een tweede bedrijfswoning gebouwd op het weilandje tussen de Lage Esweg en de zandweg. De woning wordt voorzien van een bijgebouw en

een bijbehorende tuin. Vanwege de kap van een beperkt stukje bos, wordt een deel van het bedrijfsterrein omgezet naar natuur. Omdat de afstandsnormen van het bouwblok van het agrarische bedrijf aan de overzijde van de weg tot een ruimtelijk ongewenste situering van de woning zou leiden wordt het bouwblok in overleg met de eigenaar aangepast, zodat gebouwd kan worden zoals gewenst is.

7 Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten

7.1 Milieu

Op basis van de checklist Vormvrije mer-beoordeling is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige effecten heeft op de beschermde natuur van het Natura 2000-gebied De Sallandse Heuvelrug.

7.1.1 Geluid

Voor het aspect Geluid zijn twee onderdelen relevant: 1. Verkeer en 2. Bedrijvigheid. Beide aspecten spelen hier geen rol, omdat de verkeersintensiteit van de Lage Esweg erg gering is en het enige bedrijfsmatig geluid van het eigen bedrijf afkomstig is.

7.1.2 Bodem

In het kader van de ruimtelijke ordening en de Bouwverordening moet beoordeeld worden of de locatie waarop de woning wordt gerealiseerd geschikt is voor dat doel. Daarvoor is een Verkennend bodemonderzoek verricht door Hunneman Milieu-advies Raalte B.V.. Uit het onderzoek kwam naar voren dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen realisatie van de woning (zie [Bijlage 1](#)).

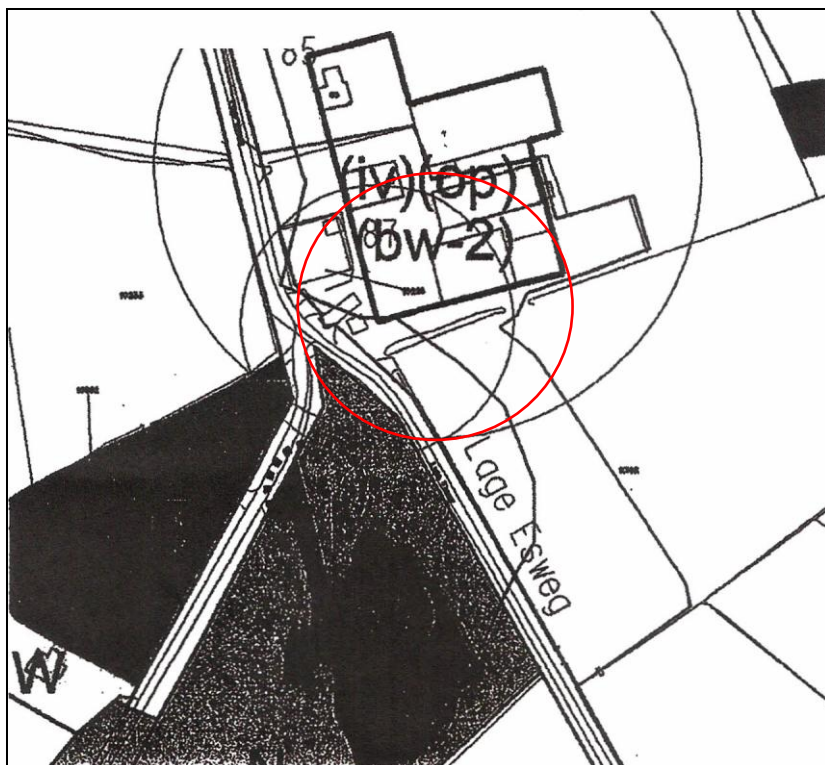
7.1.3 Geur

Het naastliggende agrarische bedrijf (Lage Esweg 85/87) is op voldoende afstand gelegen voor de ontwikkeling van een woning.

De minimaal benodigde afstand tot het agrarische bouwvlak dient minimaal 50 m te bedragen. Op het bedrijf is nu nog een tak intensieve veehouderij aanwezig, welke op termijn wordt beëindigd. Zoals aangegeven in de bijgevoegde brief wordt deze in ieder geval niet uitgebreid of intern verplaatst. Daarmee kan voor dit bedrijfsonderdeel uitgegaan worden van de rand van de schuur, waarin de intensieve veehouderij is gehuisvest in plaats van de rand van het bouwblok. De geurbelasting op de nieuwe woning bedraagt dan 11,6 OU/m³ en voor de bestaande woning 7,7 OU/m³. De maximale toegestane geurbelasting bedraagt 14 OU/m³ (zie [bijlage 2](#)).

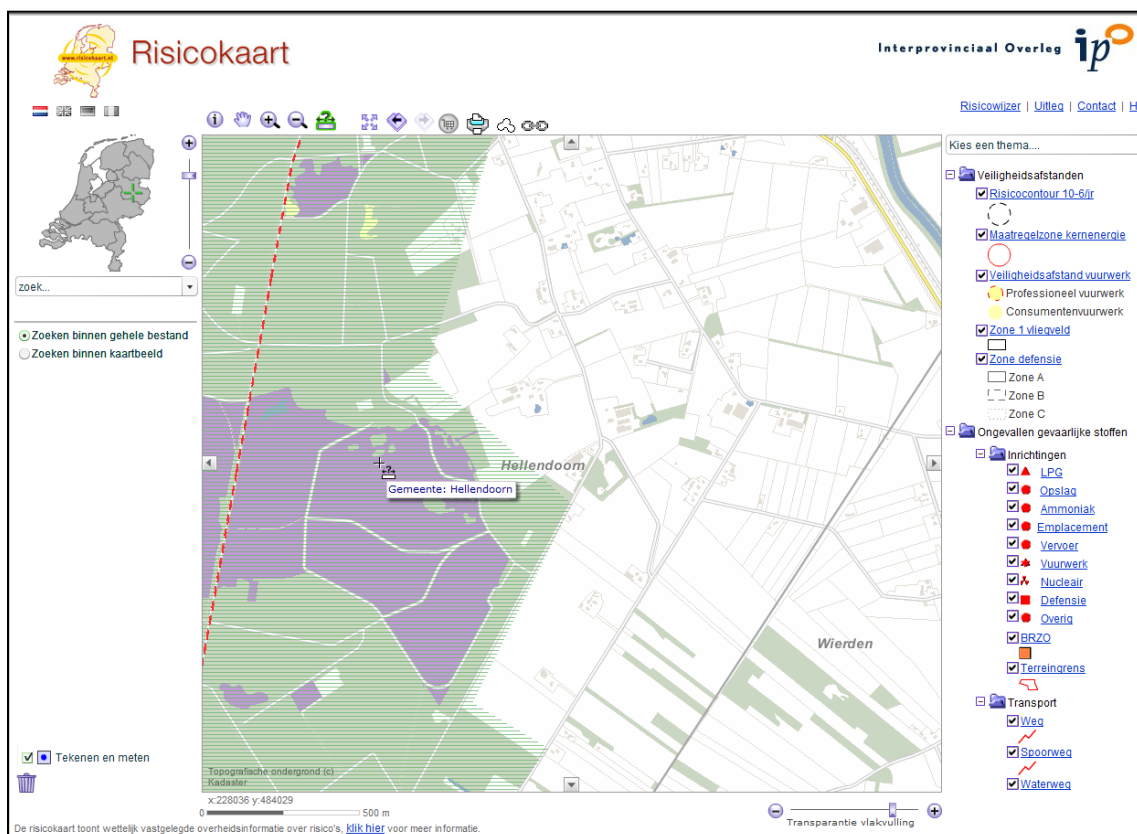
Op deze locatie is een ontwikkeling gaande waarbij een olie/ en vettengroothandel wordt gevestigd. Deze oliën en vetten zullen worden opgeslagen in de meest noordelijke schuur (boven het woordje "op" van opslag). De hiervoor benodigde afstand bedraagt 100 m. De beide cirkels voor de minimaal benodigde afstand zijn op de kaart weergegeven.

Nu de heer Landeweerd heeft aangegeven niet ten zuiden van de boerderij te gaan bouwen bestaan er geen bezwaren het bouwblok aan te passen, zodat de woning op de gewenste plaats kan worden gerealiseerd. De heer Landeweerd heeft ingestemd met deze aanpassing mits het bouwblok aan de achterzijde wordt vergroot. De oppervlakte wordt achter de stallen gecompenseerd. Daarmee verschuift de afstand van 50 meter van het bouwvlak zodanig dat dit geen belemmeringen meer opwerpt voor het bouwen op de gewenste locatie. Deze nieuwe cirkel is in rood op het volgende kaartje weergegeven.



7.1.4 Externe veiligheid;

Externe veiligheid is op deze locatie volgens de Risicokaart Nederland geen aspect van belang. Het dichtstbij gelegen risico-object vormt de gasleiding in de Holterweg, maar deze ligt op een afstand van 1.165 meter. Een nog niet op de kaart opgenomen risico vormt de oliën en vettenopslag van de heer Landeweerd. Daarmee is echter rekening gehouden zoals in voorgaande paragraaf is aangegeven.



7.1.5 Luchtkwaliteit.

Op de rekenpunten langs wegen is de jaargemiddelde concentratie fijn stof in microgram per kubieke meter langs wegen weergegeven. Fijn stof is een vorm van luchtvervuiling. Tot fijn stof worden in de lucht zwevende deeltjes kleiner dan 10 micrometer gerekend. Fijn stof bestaat uit deeltjes van verschillende grootte, herkomst en chemische samenstelling. Uit onderzoek blijkt dat fijn stof bij inademing schadelijk is voor de gezondheid. De wettelijke norm die niet overschreden mag worden bedraagt 40 µg/m³. Uit het beschikbare (kaart)materiaal blijkt dat de grenswaarden niet worden overschreden. Het gaat om metingen uit 2008.

[bron: provincie Overijssel – november 2011]

7.2 Ecologie

Voor de locatie is door Groenvoorziening Avereest een quickscan flora- en faunawet verricht (zie bijlage 3). Op basis van deze quickscan Flora- en faunawet wordt geconcludeerd dat er geen nader onderzoek naar soorten/soortgroepen hoeft te worden uitgevoerd. Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

7.3 Boscompensatie

Voor het realiseren van de woning moet er een klein deel van het naastliggende bos gekapt worden. In het kader van de compensatieregeling moet 1,7x de oppervlakte gecompenseerd worden. Er wordt 465 m² gekapt en er moet 790 m² gecompenseerd worden. In de overeenkomst met de gemeente is vastgelegd dat deze compensatieplicht wordt gerealiseerd op grond van de gemeente. Daarbij worden alle werkzaamheden door de familie Broeze uitgevoerd conform in de overeenkomst vastgelegde voorbereidings- en inplantwerkzaamheden en vastgestelde soorten. De kosten zijn voor rekening van de familie Broeze.

7.4 Water

Via de website www.dewatertoets.nl is op 5 december 2011 (aanvraagcode: 20111120-5-3873) een watertoets uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de **korte procedure** kan worden gevolgd. Daarnaast zijn de volgende uitgangspunten van belang.

Uitgangspunten waterschap Regge en Dinkel.

Het beleid van het waterschap Regge en Dinkel is vastgelegd in het vigerend waterbeheerplan. Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels.

Algemeen

- Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.
- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan.
- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden bezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

Afvalwater

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Hemelwater

- De afvoerpijk uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.
- De norm voor de maximale hoeveelheid te lozen water bedraagt 2,4 l/sec.ha bij een maatgevende neerslaghoeveelheid van 40 mm in 75 minuten.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.

- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceelsgootje - straatgoot - wadi.
- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.
- In het geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling verdient hemelwaterafvoer via een verbeterd gescheiden rioolstelsel met retentievijvers de voorkeur.
- Het ontwerp van een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgestemd op het risico op verontreiniging van het verhard oppervlak en het uitgangspunt dat de afvoer van relatief schoon hemelwater naar de rwzi wordt geminimaliseerd.

Grondwater

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
- Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

Oppervlaktewater

- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Regge en Dinkel leidend.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren.

De samenvatting van de Watertoets is opgenomen in [Bijlage 4](#).

7.5 Archeologie

Door Hamaland Advies VOF is op 8 september 2011 een archeologisch advies uitgebracht. Uit het advies blijkt dat de bodem zodanig is verstoord, dat er geen samenhangende archeologische resten zijn te verwachten. Een verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht (zie [bijlage 5](#)).

8 Juridische aspecten

8.1 Inleidende regels

In de inleidende regels is de omschrijving opgenomen van een aantal begrippen, die in de regels zijn gebruikt. Een deel van de begripsomschrijvingen is als zodanig voorgeschreven in de Ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 / SVBP2008. Ook wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de regels wordt gemeten.

8.2 Bestemmingsregels

De bestemmingsvlakken zijn bestemd als "Bedrijf", "Agrarisch met waarden", "Natuur" en "Verkeer – Wegverkeer".

Binnen "Bedrijf" is geregeld hoe de gronden mogen worden gebruikt en welke bouwwerken er opgericht mogen worden en wat de maatvoering is. De bestemming is geschikt voor bedrijf, wonen, tuin en erf. Ook is beroep aan huis hier mogelijk. Omdat de locatie van de woning vast dient te liggen vanwege de afstand naar het bouwblok van de heer Landeweerd, wordt binnen de bestemming Bedrijf een aanduiding "Bedrijfswoning"(bw) opgenomen voor zowel de bestaande als de nieuwe woning. Daarmee is de locatie en dus de milieutechnische afstand vastgelegd.

De bestemming "Agrarisch met waarden" is opgenomen voor de gronden waar agrarische bedrijvigheid mogelijk is, met het bijbehorende bouwvlak. Daarbinnen zijn twee functieaanduidingen opgenomen (iv) voor de intensieve veehouderij en (op) voor de aanwezige caravanstalling en groothandel in oliën en vetten.

De bestemming "Natuur" beschermd de op het terrein aanwezige en/of te ontwikkelen natuurwaarden.

De bestemming "Verkeer – Wegverkeer" regelt de functie en de inrichting van de wegen.

Naast de enkelvoudige bestemmingen is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde" opgenomen. Deze bestemming regelt het behoud en de bescherming van mogelijke archeologische waarden in de grond. Voor bepaalde werkzaamheden, waarvoor in de grond gegraven moet worden, geldt een aanlegvergunningplicht.

Op de verbeelding zijn de Reconstructiezones Extensieveringsgebied en Verwevingsgebied aangegeven. In de regels zijn de bijbehorende bepalingen opgenomen.

Wat betreft regelingen is aangesloten bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" van de gemeente Hellendoorn.

8.3 Algemene regels

In de algemene regels worden onder andere vormen van verboden gebruik genoemd en het mogelijk maken van nutsvoorzieningen op het perceel. Ook het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen door middel van een wijzigingsbevoegdheid is hierin opgenomen.

8.4 Overgangs- en slotregels

In de slotregel is aangegeven wat de officiële naam van het plan is.

9 Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Alle kosten worden door de initiatiefnemers betaald en middels een anterieure overeenkomst vastgelegd. De economische uitvoerbaarheid van het plan hoeft derhalve niet te worden aangetoond.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is over het plan vooroverleg gevoerd met de provincie Overijssel op 19 april 2011. Het plan is niet strijdig met het provinciaal belang.

10 Bijlagen bij de toelichting

- 1 [Bodemonderzoek](#)
- 2 [Geurberekening](#)
- 3 Quick scan Flora en fauna
- 4 [Samenvatting Watertoets](#)
- 5 [Archeologisch inventariserend veldonderzoek](#)
- 6 (Checklist) Vormvrije mer-beoordeling