

Bestemmingsplan
**Herziening buitengebied, Lage
Esweg Nijverdalen en Esweg Daarle**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
'Herziening buitengebied, Lage Esweg Nijverdal en Esweg Daarle'

Plannaam: Herziening buitengebied, Lage Esweg Nijverdal en Esweg Daarle
IMRO-nummer: NL.IMRO.0163.BPBULGESWGNDESWGDA-VG01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	8
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	8
1.5	LEESWIJZER	10
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	11
2.1	LAGE ESWEIG 72 EN ONG. (NAAST NR. 72).....	11
2.2	ESWEG 2.....	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	SLOOP	13
3.2	INRICHTING ERF & LANDSCHAP	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1	GELUID	33
5.2	BODEMKWALITEIT.....	34
5.3	LUCHTKWALITEIT	35
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	36
5.5	MILIEUZONERING	38
5.6	GEUR	40
5.7	ECOLOGIE.....	41
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	43
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	46
6.1	ALGEMEEN	46
6.2	WATERTOETS.....	48
6.3	WATERPARAGRAAF	48
6.4	WATERTOETSPROCES.....	49
6.5	WATERHUISHOUDKUNDIGE ASPECTEN IN HET PLANGEBIED	49
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	50
7.1	INLEIDING.....	50
7.2	OPZET VAN DE REGELS	50
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	51
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	54
9.1	VOOROVERLEG	54
9.2	INSPRAAK	54
9.3	ZIENSWIJZEN.....	54

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 55

BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN LAGE ESWEГ ONG., NIJVERDAL.....	55
BIJLAGE 2	ERFINRICHTINGSPLAN ESWEГ 2, DAARLE.....	56
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	57
BIJLAGE 4	STIKSTOFONDERZOEK.....	58
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	59
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT LAGE ESWEГ ONG. NIJVERDAL	60
BIJLAGE 7	WATERTOETSRESULTAAT ESWEГ 2 DAARLE	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op drie locaties in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn, te weten de Lage Esweg 72 en de Lage Esweg ong. (naast nr. 72) in Nijverdal en de Esweg 2 in Daarle.

Aan de Lage Esweg ong. (naast nr. 72) is een voormalig agrarisch erf aanwezig. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd. Het voornemen is om de voormalige agrarische bebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van 442 m², te slopen in het kader van de Rood voor Rood regeling¹ van de gemeente Hellendoorn om ter plaatse een compensatiewoning te realiseren. Ten behoeve van de compensatiewoning blijft een deel van de bestaande bebouwing behouden. Het gaat hierbij om de bestaande kapschuur die zal worden opgeknapt.

Opgemerkt wordt dat de gemeente Hellendoorn in juni 2020 de beleidsregel 'Beleid Nieuw Buitengebied' heeft vastgesteld. Door vaststelling van dit beleid is het beleid 'Vrijkomende agrarische gebouwen in het buitengebied' komen te vervallen. Echter is voor dit voornemen voor vaststelling van het nieuwe beleid een verzoek ingediend. Vanuit de overgangsbepaling, zoals opgenomen in de beleidsregel 'Beleid Nieuw Buitengebied' dient in dit geval het verzoek te voldoen aan het beleid 'Vrijkomende agrarische gebouwen in het buitengebied'.

Ingevolge de Rood voor Rood regeling zoals opgenomen in het beleid 'Vrijkomende agrarische gebouwen in het buitengebied', dient minimaal 850 m² gesloopt te worden om in aanmerking te komen voor een compensatiewoning met bijbehorend bijgebouw.

Het overige benodigde slooppoppervlak (408 m²) is gevonden aan de Esweg 2 in Daarle. Ter plaatse is eveneens een voormalig agrarisch erf aanwezig. Hier wordt 650 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Hiervan wordt 500 m² ingezet ten behoeve van de Rood voor Rood ontwikkeling aan de Lage Esweg ongenummerd. Hiermee bedraagt het gezamenlijke slooppoppervlak (442+550=) 942 m², voldoende voor het verkrijgen van een compensatiekavel. Opgemerkt wordt dat, in het kader van voorgenomen ontwikkeling, de schuren aan de Esweg 2 reeds zijn gesloopt.

De overige sloopmeters aan de Esweg 2 (150 m²) zullen ter plaatse worden herbouwd als bijgebouwen bij de bedrijfswoning. Daarnaast blijft aan de Esweg 2 de bedrijfswoning en één schuur (450 m²) behouden. Ter plaatse wordt een kleinschalig loonwerk-/landbouwmechanisatiebedrijf ten dienste van de agrarisch sector geëxploiteerd. Het betreffende agrarisch bedrijfsperceel wordt daarom herbestemd tot 'regulier' bedrijfsperceel om zo de juridisch-planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Tot slot maakt ook het woonperceel aan de Lage Esweg 72 onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Mede als gevolg van voorgenomen ontwikkeling aan de Lage Esweg ong. (naast nr. 72) zal het bestemmingsvlak behorend bij de ter plaatse geldende bestemming 'Wonen' worden verlegd. Aan de noord- en zuidzijde wordt het huidige bestemmingsvlak vergroot met circa 260 m². Aan de westzijde wordt het huidige bestemmingsvlak verkleind met circa 270 m². Per saldo neemt de oppervlakte van het bestemmingsvlak dus niet toe.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen bestaan in hoofdlijnen uit:

- Slopen van 442 m² aan voormalige agrarische schuren en sanering overtollige erfverharding aan de Lage Esweg ong. (naast nr. 72) en herbestemming van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming ten behoeve van beoogde compensatiekavel;
- Verlegging bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' behorend bij het woonperceel Lage Esweg 72;
- Het inzetten van 500 m² aan sloopmeters aan de Lage Esweg ongenummerd ten behoeve van de gewenste compensatiewoning;

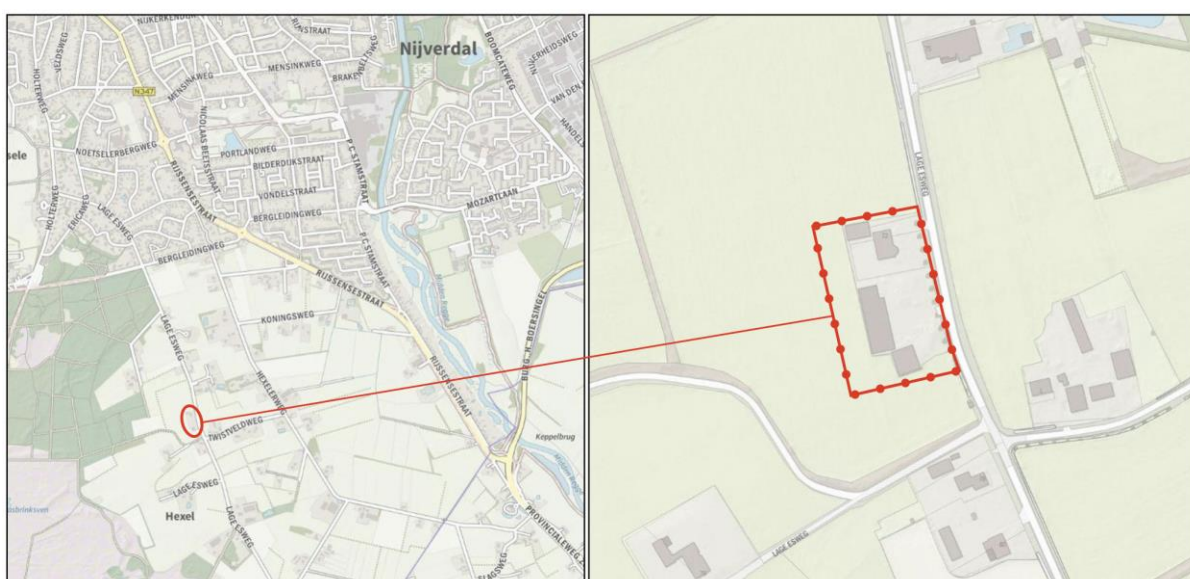
¹ Opgenomen in het beleid 'Vrijkomende agrarische gebouwen in het buitengebied' van de gemeente Hellendoorn

- Herbestemmen Esweg 2 van een agrarisch bedrijfsbestemming naar een 'reguliere' bedrijfsbestemming ten behoeven van een kleinschalige loonwerk-/landbouwmechanisatiebedrijf;
- De landschappelijk inpassing van de compensatiekavel aan de Lage Esweg en het woon- en bedrijfsperceel aan de Esweg 2 Daarle.

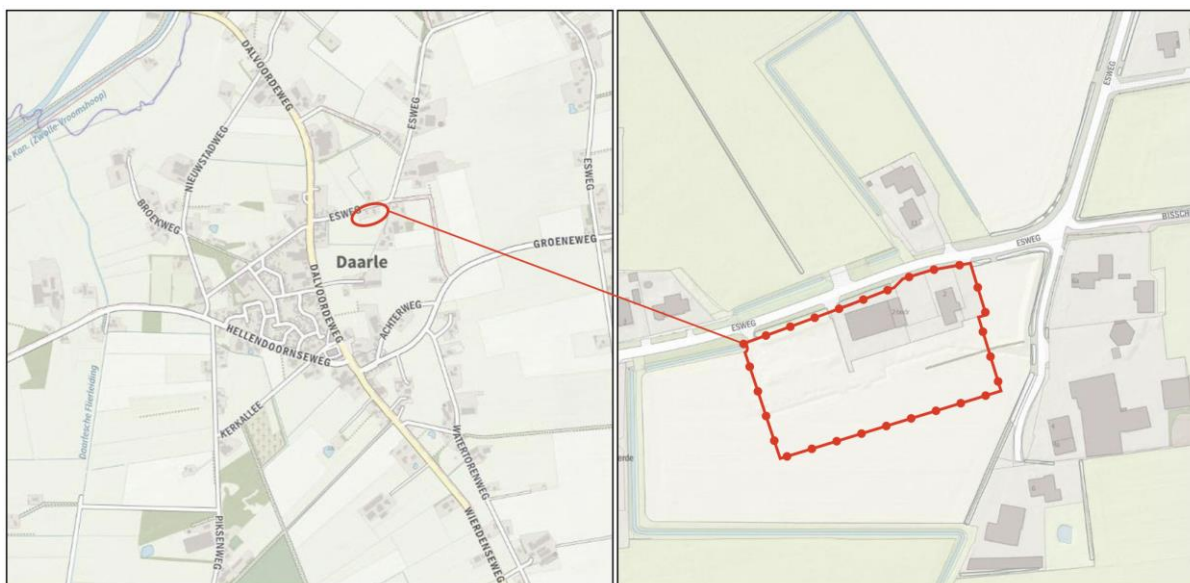
De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Dit plan heeft betrekking op een drietal locaties, namelijk de Lage Esweg 72 en de Lage Esweg ong. (naast 72) in Nijverdal en de Esweg 2 in Daarle. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locaties Lage Esweg 72 en ong. weergegeven. In afbeelding 1.2 is de ligging van de locatie Esweg 2 weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van de locaties Lage Esweg 72 (noordzijde) en Lage Esweg ong. (zuidzijde) (Bron: PDOK)



Afbeelding 1.2 Ligging van de locatie Esweg 2 (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Herziening buitengebied, Lage Esweg Nijverdal en Esweg Daarle" bestaat uit de volgende stukken:

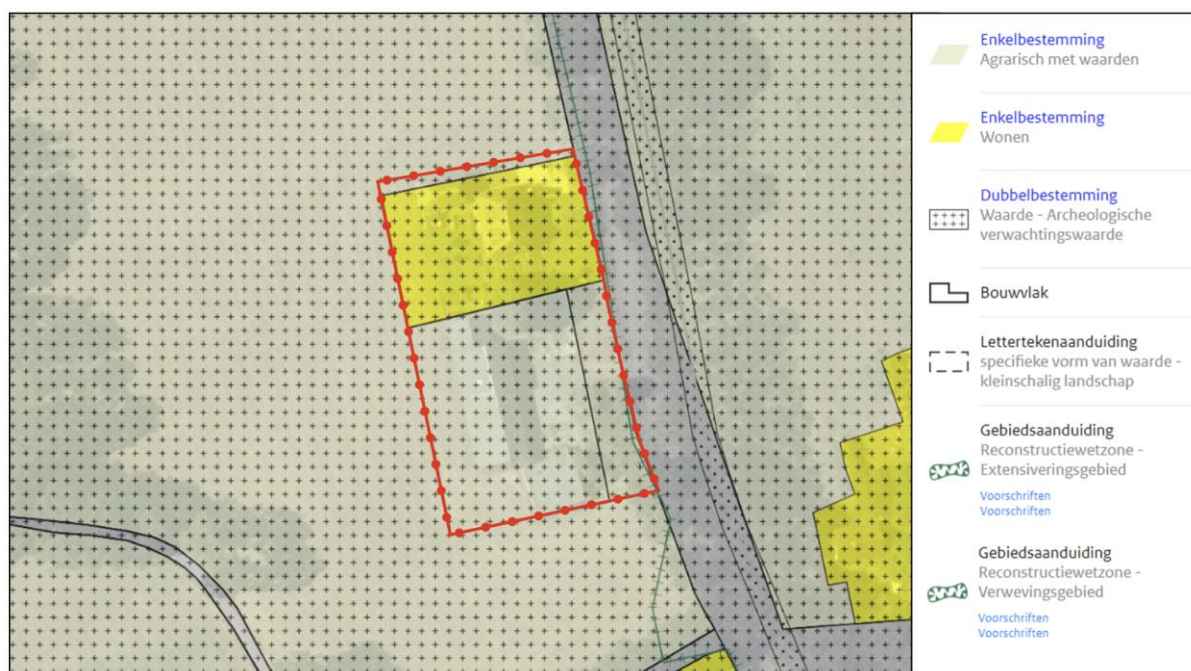
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.BPBULGESWGNDESWGDA-VG01) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

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.

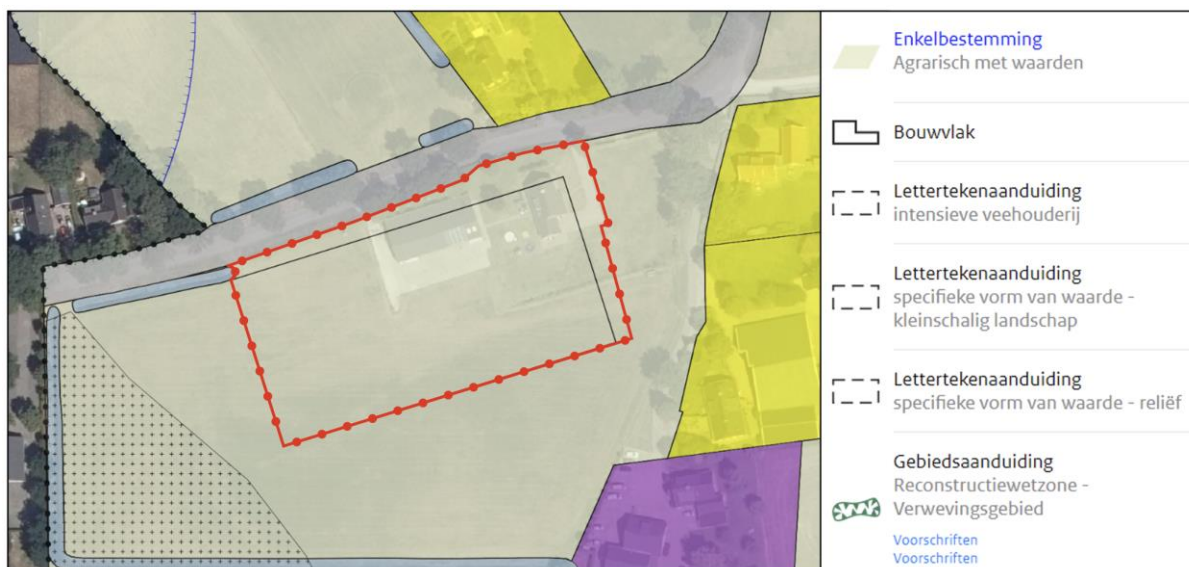
1.4 Huidig planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. In afbeelding 1.3 en 1.4 zijn uitsneden van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan opgenomen. Hierin is het plangebied indicatief met de rode contour aangegeven.



Afbeelding 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' Lage Esweg 72 en ong. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.4 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' Esweg 2 (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Ter plaatse van het woonperceel aan de Lage Esweg 72 zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Wonen'. De voormalige agrarische bedrijfspercelen aan de Lage Esweg ong. en Esweg 2 zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden' met grotendeel een bouwvlak. Verder geldt ter plaatse van de locaties aan de Lage Esweg 72 en ong. de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Daarnaast gelden er nog een aantal (gebieds)aanduidingen.

Het is in het kader van voorgenomen ontwikkeling niet relevant om nader in te gaan op de verschillende (gebied)aanduidingen. Hierna wordt wel ingegaan op de geldende (dubbel)bestemmingen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, beroep aan huis, tuinen en erven. In voorliggend geval is ter plaatse van de Lage Esweg 72 één woning toegestaan.

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Binnen het bouwvlak zijn de bij een agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen (niet zijnde rijhallen), één bedrijfswoning en andere bouwwerken waaronder begrepen mestplaten, mestsilo's en kuilvoeropslag toegestaan.

Opgemerkt wordt dat er ter plaatse van de Lage Esweg ong. (naast nr. 72) op dit moment geen bedrijfswoning aanwezig is. Deze kan/mag ook niet gerealiseerd worden omdat er geen volwaardig agrarisch bedrijf meer aanwezig is.

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. Er geldt een archeologische onderzoeksplicht bij ontwikkelingen met een oppervlakte van 2.500 m² of meer en waarbij de gronden dieper dan 0,3 meter onder het peil wordt geroerd.

1.4.3 Strijdigheid

Het voornemen is in strijd met het bestemmingsplan. Het is niet toegestaan om ter plaatse van de Lage Esweg ong. (naast nr. 72) een (compensatie) woning met bijgebouw te realiseren. Verder dient het bestemmingsplan

te worden herzien voor de uitbreiding van de woonbestemming behorend bij het woonperceel aan de Lage Esweg 72. Het is daarnaast niet toegestaan om aan de Esweg 2 een kleinschalig loonwerk-/landbouwmechanisatiebedrijf te exploiteren.

Gelet op het vorenstaande is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkelingen en toont aan dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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

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

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Zoals hiervoor beschreven bestaat het plangebied uit een drietal locaties, namelijk Lage Esweg 72 en ong. (naast nr. 72) te Nijverdal en Esweg 2 te Daarle. De huidige situatie van de plandelen wordt hierna beschreven.

2.1 Lage Esweg 72 en ong. (naast nr. 72)

De locaties aan de Lage Esweg 72 en ong. liggen op circa 700 meter afstand ten zuiden van de bebouwde kom van Nijverdal en op enkele honderden meters afstand ten westen van de Sallandse Heuvelrug. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden, natuurgronden, verspreid liggende woonerven en enkele agrarische bedrijfspercelen. De locaties worden aan de oostzijde begrensd door de Lage Esweg en aan de overige zijden door agrarisch gronden. De ligging en begrenzing van deze locatie wordt weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie Lage Esweg 72 en ong. (naast nr. 72) (Bron: Provincie Overijssel)

De Lage Esweg 72 betreft een woonperceel met woning, bijbehorende bouwwerken, erfverharding en tuinen. Dit erf wordt met een in- en uitrit ontsloten op de Lage Esweg.

De locatie ten zuiden van de Lage Esweg 72 (Lage Esweg ong.) betreft een agrarisch bedrijfsperceel. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd. De bebouwing ter plaatse bestaat uit verouderde bedrijfsgebouwen. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht als grasperceel. Het erf wordt met één in- en uitrit ontsloten op de Lage Esweg.

2.2 Esweg 2

De locatie aan de Esweg 2 ligt aan de rand van de bebouwde kom van Daarle. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied is divers en bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden, agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijfspercelen, verspreid liggende woonerven en geconcentreerde woonbebouwing in de kern Daarle. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Esweg en aan de overige zijden door agrarisch gronden. De ligging en begrenzing van deze locatie wordt weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.2. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie Esweg 2 (Bron: Provincie Overijssel)

Het erf bestaat uit het voormalig agrarisch erf en aangrenzende graslanden. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al volledig beëindigd op het erf. De bebouwing op het erf bestaat uit een bedrijfswoning en een schuur die in gebruik is genomen ten behoeve van een kleinschalig loonwerk-/landbouwmechanisatiebedrijf ten dienste van de agrarische sector. Rondom de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van deze locatie ingericht als grasperceel en tuin behorende bij de bedrijfswoning. De bedrijfswoning en de schuur worden door een separate in- en uitrit ontsloten op de Esweg.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 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, dient minimaal 850 m² landschapontsierende bebouwing te worden gesloopt. Door de agrarische bedrijfsbebouwing met een totale oppervlakte van 1.092 m² (442 m² aan de Lage Esweg ong. en 650 m² aan de Esweg 2) te slopen, wordt voldaan de minimale sloop eis en kan één bouwrecht voor een compensatiewoning worden verkregen. Opgemerkt wordt dat de te slopen bebouwing aan de Esweg 2 te Daarle in het kader van voorgenomen ontwikkeling reeds zijn gesloopt. Verder wordt niet alle bebouwing aan de Lage Esweg ong. (naast nr. 72) gesloopt. Een deel van de bestaande kapschuur (150 m²) blijft behouden, wordt gerenoveerd en zal ik gebruik worden genomen als bijgebouw bij de compensatiewoning.

In afbeelding 3.1 is de te slopen en behouden bebouwing aan de Lage Esweg ong. (naast nr. 72) weergegeven.



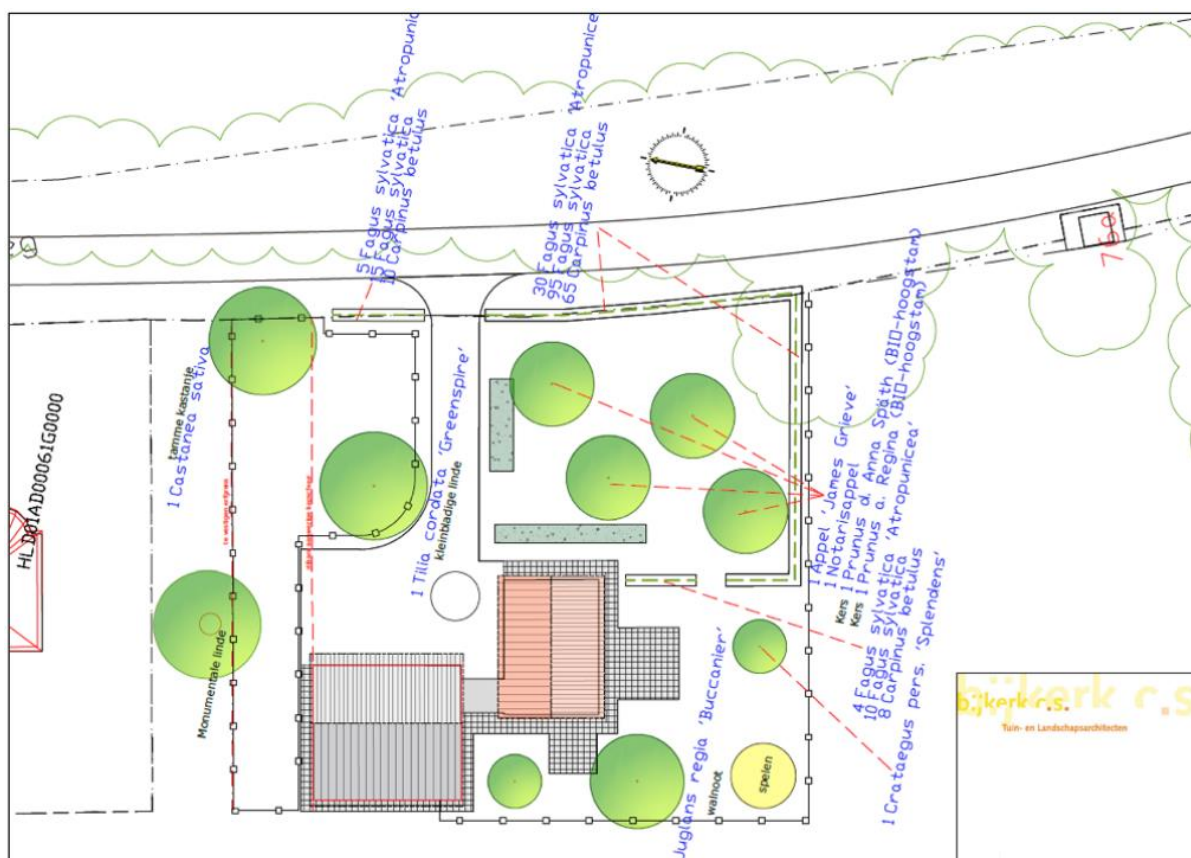
Afbeelding 3.1 Te slopen en te behouden bebouwing (Bron: PDOK)

3.2 Inrichting erf & landschap

3.2.1 Lage Esweg ong. (naast nr. 72)

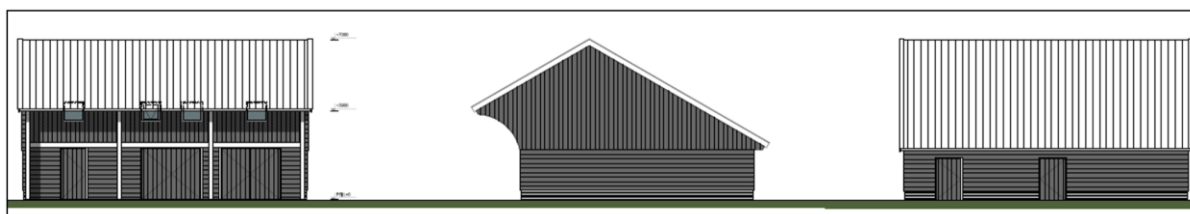
Na de sloop wordt locatie ingericht ten behoeve van de beoogde compensatiewoning. Om het nieuwe erf landschappelijk in te passen worden er verschillende landschapsmaatregelen getroffen (o.a. aanplanten hagen

en een aantal bomen). Een en ander is weergegeven in afbeelding 3.1 en bijlage 1. Daarnaast wordt er een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd die wordt aangesloten op de Lage Esweg.



Afbeelding 3.2 Erfinrichtingsplan Lage Esweg (Bron: Bijkerk c.s.)

Zoals reeds aangegeven blijft de bestaande kapschuur behouden. De kapschuur wordt omgebouwd naar een bijgebouw bij de compensatiewoning. Dit bijgebouw krijgt een uitstraling van een kapschuur, maar is wel aan alle zijden voorzien van gevels. Het voornemen is om de wanden te vernieuwen met zwarte planken (rabatdelen). Daarnaast wordt ook het dak vernieuwd. In afbeelding 3.3 is de beoogde te vernieuwen kapschuur weergegeven.



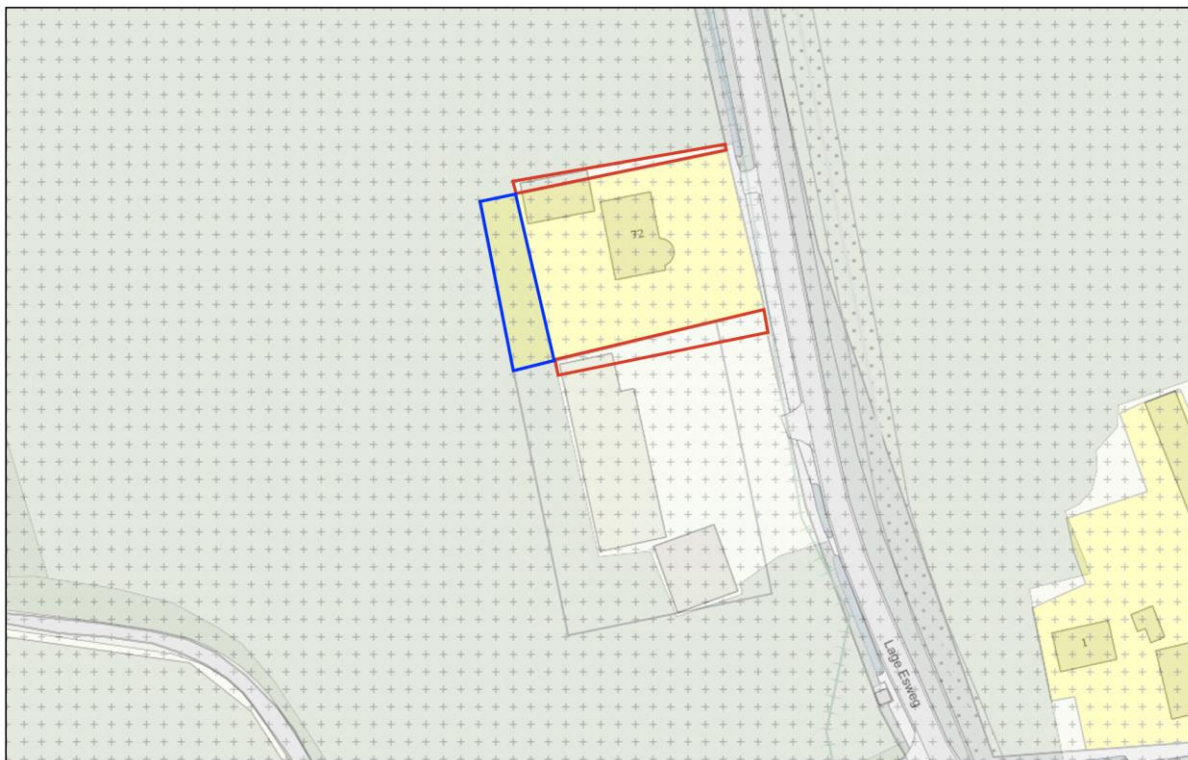
Afbeelding 3.3 Beoogde vernieuwde kapschuur Lage Esweg (Bron: Madmax Diesajn)

3.2.2 Lage Esweg 72

Zoals aangegeven in de aanleiding (paragraaf 1.1) wordt de woonbestemming behorend bij het woonperceel aan de Lage Esweg 72 in beperkte mate verlegd. Aan de noord- en zuidzijde van de woonbestemming wordt het bestemmingsvlak met circa 260 m² vergroot. Dit heeft deels te maken met de voorgenomen grondoverdracht met de Lage Esweg ong. (naast nr. 72). Daarnaast ligt op dit moment het bijgebouw behorend bij de woning Lage Esweg 72 voor een beperkt deel buiten de woonbestemming. Het is gewenst om hier de woonbestemming in beperkte mate te vergroten waarmee de juridisch-planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie.

Verder wordt het bestemmingsvlak behorend bij de woonbestemming aan de westzijde verkleind met circa 270 m². Op dit moment ligt dit deel van de woonbestemming namelijk op gronden die worden gebruikt voor agrarisch doeleinden. Deze gronden worden overeenkomstig de omliggende agrarische gronden voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

In afbeelding 3.4 is de beoogde vergroting van de woonbestemming indicatief weergegeven met de rode contouren. De gronden binnen de blauwe contour worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden'.



Afbeelding 3.4 Beoogde vergroting woonbestemming Lage Esweg 72 (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.2.3 Esweg 2

Het agrarisch bedrijfsperceel aan de Esweg 2 wordt herbestemd tot een 'regulier' bedrijfsperceel ten behoeve van het exploiteren van een kleinschalig loonwerk/landbouwlandbouwmechanisatiebedrijf. De gebouwen worden primair gebruikt als opslag en stallingsruimte.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen (exclusief bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen) vastgelegd op 450 m².

Verder zal ook dit deelgebied landschappelijk worden ingepast door het treffen van verschillende landschapsmaatregelen (o.a. aanplanten hagen en een aantal bomen). Een en ander is weergegeven in afbeelding 3.5 en bijlage 2.



Afbeelding 3.5 Erfinrichtingsplan Esweg 2 (Bron: Bijkerk c.s.)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een ontwikkeling. Hiervoor kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (oktober 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Er wordt qua verstedelijkingsgraad en stedelijk zone uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Hellendoorn (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied.

3.3.2 Lage Esweg 72 en ong. (naast nr. 72)

Specifiek voor de locaties Lage Esweg 72 en ong. (naast nr. 72) worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Parkeerbehoefte: minimaal 2,0 en maximaal 2,8 per woning
- Verkeersgeneratie: minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per woning

Ten aanzien van de bestaande woning aan de Lage Esweg 72 wordt opgemerkt dat het parkeren, net als in de huidige situatie, zal plaatsvinden op eigen terrein. Hier is (ruim) voldoende ruimte voor.

Ook ten aanzien van de compensatiewoning zal het parkeren op eigen terrein plaatsvinden. Ter plaatse wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren van ten minste twee auto's.

Gezien de beperkte verkeersintensiteiten wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen. De compensatiewoning wordt door middel van een eigen overzichtelijke in- en uitrit ontsloten op de Lage Esweg.

3.3.3 Esweg 2

Specifiek voor de locatie Esweg 2 worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie:
 - wonen, koop, vrijstaand
 - bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief
- Parkeerbehoefte woning: minimaal 2,0 en maximaal 2,8 per woning
- Parkeerbehoefte bedrijf: minimaal 0,8 en maximaal 1,3 per 100 m² bvo
- Verkeersgeneratie woning: minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per woning
- Verkeersgeneratie bedrijf: minimaal 3,9 en maximaal 5,7 per 100 m² bvo

Ten aanzien van de bestaande bedrijfswoning wordt opgemerkt dat het parkeren, net als in de huidige situatie, zal plaatsvinden op eigen terrein. Hier is (ruim) voldoende ruimte voor. Daarnaast is er geen sprake van een toename van de verkeersgeneratie, immers is de bedrijfswoning reeds aanwezig.

De toekomstige planologische bouw mogelijkheden ten behoeve van het kleinschalige loonwerk-/landbouwmechanisatiebedrijf heeft een oppervlakte van maximaal 600 m². Hierdoor is er sprake van een parkeerbehoefte van minimaal 4,8 en maximaal 7,8 parkeerplaatsen. Er is (ruim) voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein te realiseren.

De verkeersgeneratie behorend bij het kleinschalige loonwerk-/landbouwmechanisatiebedrijf bedraagt minimaal 23,4 en maximaal 34,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Daarbij dient opgemerkt te worden dat planologisch gezien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden opgeheven, alsmede de daarbij behorende verkeerbewegingen. Gesteld wordt dat, planologisch gezien, het aantal verkeersbewegingen als gevolg van voorgenomen ontwikkeling zal afnemen.

Gezien het vorenstaande en het feit dat er sprake is van twee overzichtelijk in- en uitritten, wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR 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.

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'.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkelingen raken geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing 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.*

Hierna wordt per nieuwe planologische functie, namelijk herbruik van een bedrijfsgebouw en toevoegen van één woning, ingegaan of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Hergebruik vrijkomende bebouwing: Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014²:

"12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden."

Dit wordt echter enigszins genuanceerd in een recente uitspraak van de Raad van State d.d. 18 februari 2015³, waarbij sprake is van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheid van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: *"Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt."*

Het onderstreepte "*zodanige functiewijziging*" suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – zijn die wel een zodanige omvang/impact kunnen hebben, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging "sec" die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als "*zodanige functiewijziging*", zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

² 201310814/1/R1

³ 201311211/1/R3

Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- er sprake is van een passende vervolfunctie;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en kan toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven.

Toevoegen van één woning: Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een planologische toevoeging van één woning.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

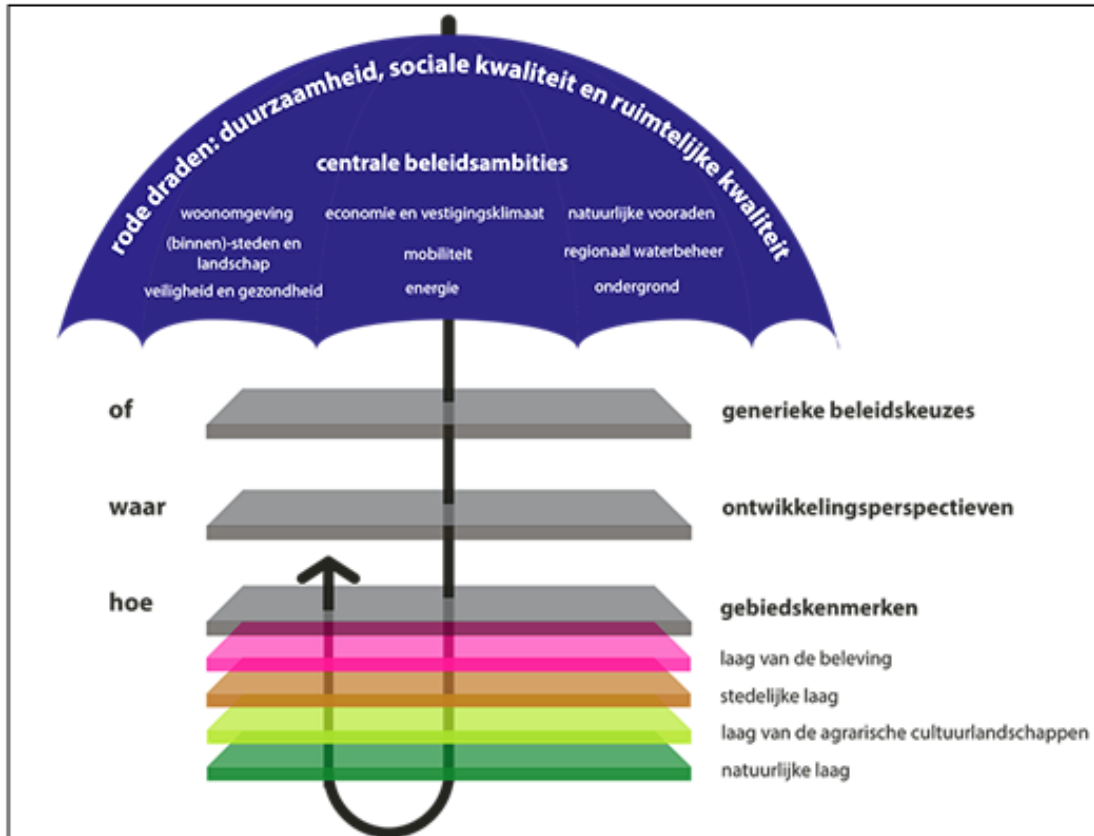
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 verharding 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 verharding op de groene omgeving. Er wordt namelijk een woning teruggebouwd ter compensatie van de sloop van 1.092 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Tevens wordt een bedrijfsgebouw herbenut ten behoeve van een passende vervolgfunctie. Daarbij wordt opgemerkt dat er ruimschoots meer bebouwing gesloopt dan teruggebouwd wordt, waardoor geen extra verstening aan de orde is. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 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 1.092 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- Sanering van alle aanwezige asbest;
- Sanering van overtollige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

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 één compensatiewoning op basis van het Rood-voor-Rood beleid van de gemeente Hellendoorn. De woning voldoet 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 de ontwikkelingsperspectieven “Woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken” en “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 weergegeven met de rode contour.



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

“Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

“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 “Ontwikkelperspectief”

In voorliggend geval wordt voormalige agrarische bebouwing gesloopt (met uitzondering van één bedrijfsgebouw aan de Esweg 2) en wordt het recht op een compensatiekavel in het kader van de RvR-regeling verkregen. De woonfunctie wordt als passend gezien in het mixlandschap. Het te handhaven bedrijfsgebouw wordt hergebruikt ten behoeve voor een kleinschalig loonwerk-/landbouwmechanisatiebedrijf. Deze functie draagt bij aan behoud en versterken van de sociaal-economische vitaliteit van het gebied en is functioneel passend in het buitengebied.

Uit paragraaf 5.5 en 5.6 blijkt dat er geen sprake is van een directe belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen in overeenstemming zijn 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' en de 'Laag van de beleving' worden 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 de gebiedstypen "Dekzandvlakte en ruggen" en "Stuwwallen". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



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.

"Stuwwallen"

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw. De van oorsprong voorkomende 'natuurlijke laag' is 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 "Essenlandschap" en "Oude hoevenlandschap".



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

"Essenlandschap"

Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

"Oude hoevenlandschap"

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde 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 contrastrijk 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.

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 kwaliteit van het landschap. Voor een nadere beschrijving op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar paragraaf 3.2. Tevens is rekening gehouden met een passende uitstraling van de nieuwe woning. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De "Stedelijke laag"

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. De locatie aan de Esweg 2 te Daarle is op gebiedskenmerkenkaart in de "Stedelijke laag" deels aangeduid met het gebiedstype "Woonwijken 1955 - nu". In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 Uitsnede "Stedelijke laag" (Bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijken 1955 - nu"

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Ter plaatse van de kern Daarle is geen sprake van planmatige opgezette structuur maar een organische ontwikkelde kern met kleine eenheden. Het perceel aan de Esweg 2 wordt hergebruikt ten behoeve voor een kleinschalig loonwerk/landbouwmechanisatiebedrijf. Deze functie, aan de rand van stedelijk gebied, wordt vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt als passend/ aanvaardbaar aangemerkt. Opgemerkt wordt dat dit

plan geen invloed heeft op de verkavelingstructuur of het wegennetwerk. Geconcludeerd wordt dat het gebiedskenmerk vanuit de "Stedelijke laag" zich niet tegen de ontwikkeling verzet.

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 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

4.3.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' omvat de planologische bouw- en gebruiksregels van de gronden in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. In het bestemmingsplan zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen op basis waarvan onder voorwaarden bestemmingswijzigingen mogelijk kunnen worden gemaakt. In deze paragraaf wordt ingegaan op relevante wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkelingen.

4.3.1.2 Rood-voor-Rood

4.3.1.2.1 Algemeen

De gemeente Hellendoorn heeft in 2006 de beleidsnotitie 'Vrijkomende gebouwen in het buitengebied', ook wel bekend als de Rood-voor-Rood regeling opgesteld. Deze beleidsnotitie is in 2009 geïmplementeerd in het bestemmingsplan.

In voorliggend geval geldt er ter plaatse van de Lage Esweg ong. (naast nr. 72) de bestemming 'Agrarisch met waarden'. In artikel 32.9 van dit bestemmingsplan (Algemene wijzigingsregels) is het rood voor rood beleid in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om verscheidene bestemmingen (waaronder 'Agrarisch met waarden') om te zetten naar een woonbestemming en onder voorwaarden een extra woning toe te staan, indien is gebleken dat er geen reëel agrarisch bedrijf meer is gevestigd. In de volgende subparagraaf wordt op de criteria ingegaan en getoetst.

4.3.1.2.2 Criteria en toetsing

- a) bij elke wijziging wordt tegelijkertijd het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak verwijderd;

Het ter plaatse aanwezig bouwvlak wordt verwijderd.

- b) binnen een (voormalig) bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet worden vergroot, doch mag voor elke 850 m² aan bedrijfsbebouwing die wordt gesloopt, ten hoogste één woning of bedrijfswoning extra worden gebouwd;

Ter plaatse van het perceel aan de Lage Esweg ong. (naast nr. 72) wordt 442 m² gesloopt. Om aan voldoende sloopmeters te komen wordt daarnaast 650 m² aan reeds gesloopte landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen aan de Esweg 2 te Daarle ingezet. Hiermee wordt voldaan aan de minimale sloopeis voor het verkrijgen van één compensatiewoning.

- c) indien het niet mogelijk of niet gewenst is om de woning te realiseren in het voormalig 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;

De compensatiewoning wordt gebouwd binnen het voormalige agrarische bouwvlak.

- d) voor elke woning, niet zijnde een extra bedrijfswoning, worden gronden met een oppervlakte van maximaal 1.500 m² aangewezen voor "Wonen", zodanig dat de bestemmingsgrens aan de naar de weg gekeerde zijde van het perceel zoveel mogelijk aansluit aan de weg;

De compensatiekavel krijgt een oppervlakte van circa 2.000 m². Dit is niet in overeenstemming met de gestelde voorwaarde. Echter is met het nieuwe beleid 'Nieuw buitengebied' deze oppervlaktebepaling losgelaten. Hierdoor kan de beoogde oppervlakte van de compensatiekavel toegestaan worden. De bestemmingsgrens zal aansluiten aan de naar de weg gekeerde zijde van het perceel.

Gelet op de oppervlakte van de compensatiekavel kan dan ook niet volledig aan dit punt worden voldaan.

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

In paragraaf 5.1 wordt ingegaan op de aspecten weg- en railverkeerslawaai. Hier wordt geconcludeerd dat ten aanzien van weg- en railverkeerslawaai sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

De westzijde van het voormalig bouwvlak behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het bouwvlak wordt opgeheven.

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

In het nieuwe bestemmingsplan zijn de regels van het bepaalde in artikel 17 (Wonen) van toepassing. Aangezien er een kapschuur wordt behouden, is de maximale oppervlakte aan bijgebouwen specifiek bepaald. Aan dit punt van de wijzigingsbevoegdheid kan dan ook niet volledig worden voldaan.

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

Aan de Lage Esweg ong. (naast nr. 72) zijn op dit moment geen woonruimten aanwezig.

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

De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing worden niet onevenredig aangetast. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven liggen op ruim voldoende afstand. In paragraaf 5.5 en 5.6 zal hier uitvoerig op worden ingegaan.

In dit geval wordt niet geheel aan alle voorgenoemde criteria voldaan. Om het één en ander specifiek te kunnen regelen, is in dit geval gekozen voor een bestemmingsplanherziening in plaats van een wijzigingsplan.

4.3.2 Beleidsnotitie 'Vrijkomende gebouwen in het buitengebied'

4.3.2.1 Algemeen

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

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

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

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

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

Van bovenstaande spelregels kan worden afgeweken. In dergelijke gevallen is sprake van een maatwerkoplossing.

Aan de Lage Esweg ong. (naast nr. 72) wordt nagenoeg alle bebouwing gesloopt (om te bouwen kapschuur blijft behouden en wordt in gebruik genomen als bijgebouw bij de compensatiewoning). Hier wordt voldaan aan de 50% eis en het minimum van 200 m².

Aan de Esweg blijft een bedrijfsgebouw van circa 450 m² aanwezig voor hergebruik en is 650 m² gesloopt. Van dit slooppoppervlak wordt 150 m² teruggebouwd in het kader van het programma 'Hergebruik vrijkomende agrarische gebouwen'. Hiermee is er dus sprake van 500 m² sloop en 600 m² aan te behouden bebouwd oppervlak. Hiermee wordt strikt formeel niet aan de 50% voorwaarde voldaan. In dit geval is er dan ook sprake van een maatwerkoplossing. In geval van voorgenomen ontwikkeling is sprake van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst door sloop van veelvoud aan landschapsontsierende bebouwing en landschappelijk inpassen van de deelnemende locaties. Daarnaast worden de planologische mogelijkheden om nabij de kern Daarle een intensieve veehouderij te exploiteren opgeheven.

Gelet op het vorenstaande wordt het aanvaardbaar geacht dat aan de Esweg 2 circa 45% van de (voormalige) bedrijfsgebouwen wordt gesloopt.

In paragraaf 4.3.2.1 is reeds getoetst aan de Rood-voor-Rood criteria. De criteria vanuit het VAB-beleid (programma 'Hergebruik vrijkomende agrarische gebouwen') worden hierna behandeld.

4.3.2.2 Programma 'Hergebruik vrijkomende agrarische gebouwen'

In dit geval wordt het bestaande bedrijfsgebouw (450 m²) aan de Esweg 2 hergebruikt voor een kleinschalig loonwerk/landbouwmechanisatiebedrijf. Daarbij wordt 150 m² extra toegestaan. Het gaat hierbij om meters die reeds zijn gesloopt en waarvan het de wens is om deze op den duur terug te bouwen. Dit is in overeenstemming met de randvoorwaarden die gelden voor het programma 'Hergebruik vrijkomende agrarische gebouwen'.

Het kleinschalige loonwerk/landbouwmechanisatiebedrijf staat ten dienste van de agrarische sector en wordt als passend beschouwd. Deze vorm van hergebruik is in overeenstemming met het beleid 'Vrijkomende gebouwen in het buitengebied'. In paragraaf 5.5 en 5.6 zal worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er geen sprake is van (onevenredige) belemmering van de ontwikkelmogelijkheden van omliggende milieubelastende functies.

4.3.3 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk'

4.3.3.1 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.

4.3.3.2 Identiteit, Context en Kernvisie

4.3.3.2.1 Identiteit: 'Avontuur in de natuur'

De gemeente Hellendoorn is ingedeeld in zes identiteitsgebieden. Onderhavig plangebied bevindt zich in het identiteitsgebieden 'Rond boeren'. Hierna zijn de beschrijving van het identiteitsgebied opgenomen.

Het agrarisch gebruik geeft identiteit aan dit gebied. Niet zozeer een identiteit die juist voor deze gemeente bijzonder is, maar wel maatschappelijk gezien van belang. De kleine kernen zijn sterk verweven met het buitengebied. De gebruikers, voornamelijk agrariërs, zijn bepalend (geweest) voor de verschijningsvorm van het landschap. Bij de ontwikkeling van cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Mensen zijn echter het landschap in de loop der tijd wel gaan waarderen om zijn ruimtelijke kwaliteiten.

In de Catalogus Gebiedskenmerken, behorende bij de Omgevingsvisie Overijssel, is binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap (zie ook het deel Context) aangegeven welke type landschappen in de gemeente voorkomen. De gemeente wordt gedomineerd door landschappen die gerelateerd zijn aan het zandgebied. Binnen de landschapstypes komen bepaalde structuurdragers en bepaalde nederzettingvormen voor. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het landschap een inspiratiebron zijn.

Plan-ingredienten:

- niet-agrarische functies koppelen aan de agrarische sector (in functioneel of ruimtelijke opzicht);
- beleefbaarheid van agrarische activiteiten of van het bedrijf vergroten.

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

4.3.3.2.3 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.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk'

De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsdoelen zoals verwoord in de 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk'. Gesteld kan worden dat de ontwikkelingsrichting zoals opgenomen in de omgevingsvisie geen rekening houdt met de huidige ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied. Binnen het plangebied gaat het namelijk om (voormalige) agrarische bedrijfspercelen. Voorliggende ontwikkeling zal niet direct bijdragen aan het ontwikkelen van de landbouw, maar zal bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. De beoogde compensatiewoning wordt gebouwd voor lokale behoefte en vormt daarmee geen belemmering voor de woningbouwprogrammering. Het exploiteren van een kleinschalig loonwerk-/landbouwmechanisatiebedrijf in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing draagt bij aan behoud en versterken van de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied.

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 en nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragrafen 5.5 en 5.6.

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 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 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.

5.1.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van een geluidgevoelig object, namelijk de compensatiewoning aan de Lage Esweg ong. (nabij nr. 72). De (bedrijfs)woning(en) aan de Lage Esweg 72 en Esweg 2 betreffen bestaande woningen en kan 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)woning aan Esweg 2 naar een reguliere woning.

Hierna wordt de compensatiewoning getoetst aan de onderdelen opgenomen in de Wet geluidhinder.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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).

De Lage Esweg en omliggende wegen betreffen verkeersluwe wegen waarbij hoofdzakelijk sprake is van bestemmingsverkeer. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de geluidsbelasting L_{DEN} op de gevels van de compensatiewoning lager ligt dan de ambitie/voorkeurswaarde van 48 dB.

Voor de compensatiewoning is ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.3 Railverkeerslawaai

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

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN-5740.

5.2.2 Situatie plangebied bouwlocatie Lage Esweg ong.

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

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Gezien het aantreffen van de asbestverdachte materialen kan worden gesteld dat de locatie verdacht is op het voorkomen van asbest in de bodem.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem veel asbest verdacht materiaal aanwezig. In het opgeboorde materiaal is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op zintuiglijke wijze is ter plaatse van boring 5 (van 0-50 cm-mv) puin (sporen)aangetroffen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- de vaste bodem (plaatselijk) licht verontreinigd is met Lood, PAK en PCB;
- het grondwater licht verontreinigd is met Koper en Zink en matig verontreinigd is met Barium.

De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door antropogene bestandsdelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

PCB's werden onder andere toegepast als isolatievloeistof in transformatoren, als hydraulische vloeistof, koelvloeistof en weekmaker in kunststoffen. De PCB is mogelijk gerelateerd aan het (voormalige) gebruik van het terrein. De aangetroffen waarde overschrijdt het criterium voor een nader onderzoek niet.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden. Mogelijk komt het verhoogde gehalte barium van nature voor in de bodem. Zeker gezien het feit dat er meerdere metalen verhoogd zijn aangetroffen. Ook zijn er geen opvallende verhoogde gehalten aan barium in de grond aangetroffen, welke zouden kunnen duiden op een potentiële bron.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels verworpen te worden. Aanbevolen wordt om geen grondwater op te pompen en te gebruiken voor consumptie doeleinden. Mochten er eventuele bronneringswerkzaamheden worden uitgevoerd, dient met de aanwezigheid van de bariumverontreiniging rekening gehouden te worden.

Gezien het aantreffen van de asbestverdachte materialen kan worden gesteld dat de locatie verdacht is op het voorkomen van asbest in de bodem. Geadviseerd wordt om een asbest onderzoek conform de NEN 5707 te laten verrichten.

5.2.3 Situatie plangebied Lage Esweg 72 en Esweg 2

Op de locatie Lage Esweg 72 en Esweg 2 vinden in beginsel geen (nieuwe) bodemingrepen plaats. Daarnaast voorziet het voorliggende bestemmingsplan niet in het toevoegen van functies waarbij sprake is van langdurig menselijk verblijf. Het verrichten van een bodemonderzoek op deze locaties is dan ook niet noodzakelijk.

5.2.4 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de nieuwe bestemmingen, met uitzondering van het gebruik van grondwater aan de Lage Esweg ong. (naast nr. 72). Verder wordt geadviseerd om voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de beoogde compensatiewoning, een asbest onderzoek conform de NEN 5707 uit te voeren.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (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:

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

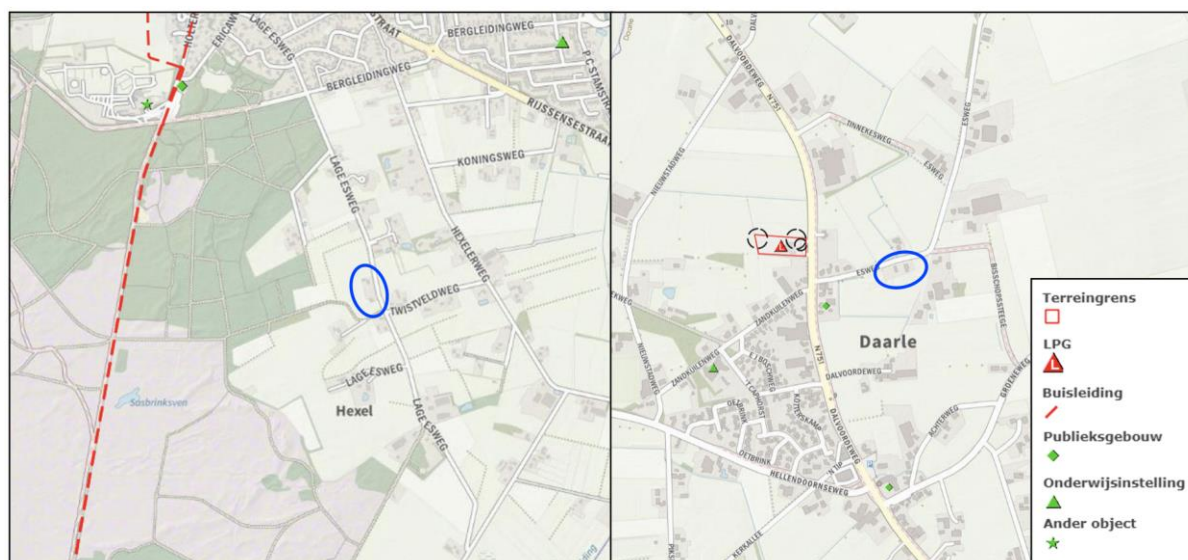
Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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 en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

Gasleiding Gasunie Transport Services B.V.

Ten westen van het deelgebied aan de Lage Esweg lopen twee gasleidingen. In onderstaande tabel is zijn de betreffende gasleidingen aangegeven en de daarbij behorende 1% letaliteitsgrens.

Gasleiding	Uitwendige diameter (inch)	Werkdruk (bar)	1% letaliteitsgrens (m)
N-557-32	6,26	40	70
N-557-37	8,62	40	100

Het deelgebied aan de Lage Esweg ligt op circa 840 meter afstand van de betreffende gasleidingen en valt daarmee buiten het groepsrisico-aandachtsgebied. Een berekening en nadere verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Autobedrijf Dalvoordeweg 27a, Daarle

Ten westen van het deelgebied aan de Esweg 2 is een autobedrijf aanwezig. Ter plaatse is een LPG-vulpunt, LPG-reservoir en een LPG-afleverinstallatie aanwezig. De afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico bedraagt ten hoogste 150 meter. Het deelgebied aan de Esweg 2 ligt op circa 180 meter van de

betreffende inrichting. Een berekening en nadere verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 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.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. In dit geval wordt aan de Esweg 2 een loonwerk/landbouwlambouwmechanisatiebedrijf toegestaan, met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 600 m². Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" wordt deze functie aangemerkt als 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw- algemeen (o.a. loonbedrijven b.o. > 500 m²) SBI 2008: 016'. Deze inrichting valt onder milieucategorie 3.1, waarbij uitgaande van een 'rustige woonwijk' een grootste richtafstand van 50 meter geldt voor het aspect geluid. Voor het aspect geur geldt een richtafstand van 30 meter en voor de aspecten stof en gevaar geldt een richtafstand van 10 meter.

De meest nabij gelegen woning aan de Esweg 13 ligt op circa 33 meter afstand van het kleinschalige loonwerk/landbouwlambouwmechanisatiebedrijf. Hiermee wordt strikt formeel niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Echter wordt opgemerkt dat de VNG-brochure uitgaat van een gemiddeld modern volwaardig bedrijf. In geval van de Esweg 2 gaat het om een kleinschalig bedrijf waarbij de bedrijfsgebouwen primair worden gebruikt ten behoeve van opslag en stalling van werktuigen en landbouwmachines. De bedrijfsactiviteiten zijn daarom het best te vergelijken met een milieucategorie 2 bedrijf, waarvoor een vaste richtafstand geldt van 30 meter. Hieraan kan worden voldaan.

Bovendien biedt het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' op dit moment de planologische mogelijkheden om aan de Esweg 2 een intensieve veehouderij te exploiteren. Gesteld wordt dat door het opheffen van deze planologische mogelijkheden er sprake zal zijn van een vermindering van de milieubelasting op de omgeving, zo ook ter plaatse van de Esweg 13.

Overige woningen liggen op grotere afstanden (ten minste 50 meter). Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden. Geconcludeerd wordt dat er als gevolg van voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

In dit geval wordt uitsluitend aan de Lage Esweg ong. (naast nr. 72) een milieugevoelige functie (compensatiewoning) toegevoegd. Aan de Esweg 2 wordt uitsluitend een bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet tot 'reguliere' bedrijfswoning. Dit zorgt niet voor (verdere) belemmeringen voor de in de omgeving voorkomende milieubelastende functies.

Nabij de compensatiewoning zijn milieubelastende functies aanwezig, namelijk grondgebonden veehouderijen. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven. Daarom wordt hier het aspect geur buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.6 zal hier nader op in worden gegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt een richtafstand van 30 meter voor de overige aspecten. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bedraagt circa 240 meter. Aan de richtafstand van 30 meter tot aan de bedrijven wordt dus voldaan. Overige veehouderijen en bedrijvigheid zijn op ruime afstand (ten minste 300 meter) van de beoogde compensatiewoning gelegen en vormen geen belemmering.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal grondgebonden veehouderijen. Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object toegestaan, namelijk de compensatiewoning. Op basis van art. 14 lid 2 Wgv geldt een vaste afstand van 50 meter tussen veehouderijen (zowel intensief als grondgebonden) en de compensatiewoning. In dit geval is de dichtstbijzijnde veehouderij gelegen op circa 240 meter afstand van de woonbestemming van de compensatiewoning.

Ten aanzien van de herbestemming van de bedrijfswoning aan de Esweg 2 naar een reguliere woning, geldt op basis van art. 3 lid 2 van de Wgv een vaste afstand van 50 meter tussen veehouderijen (zowel intensief als grondgebonden) en de voormalige bedrijfswoning. Het meest nabij gelegen agrarische bedrijfsperceel waar een veehouderij is toegestaan, ligt op circa 135 meter van de woning aan de Esweg 2.

Gelet op de afstanden van de compensatiewoning aan de Lage Esweg ong. en de bedrijfswoning aan de Esweg 2 tot aan de veehouderijen, wordt geconcludeerd dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de betreffende woningen. Daarnaast is er geen sprake van (verdere) belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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 Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 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 beschermd.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

De deelgebieden Lage Esweg en Esweg liggen op respectievelijk circa 400 meter en 5,3 kilometer van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. 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 habitatypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j, maar niet groter dan 0,05 mol/ha/j⁴.

Doordat er sprake is van een tijdelijke stikstofdepositie die kleiner is aan 0,05 mol/ha/j voor een periode korter dan twee jaar, geldt landelijk de lijn dat deze geringe en tijdelijke depositie op voorhand niet leidt tot significante negatieve effecten voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Het vorenstaande betekent in dit geval dat de geringe stikstofdepositie niet leidt tot een vergunningsplicht voor het aspect stikstof.

Daarnaast is voor de gebruiksfase geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Gelet op het vorenstaande is hiermee dan ook geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.2.2 *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 dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 180 meter afstand van het plangebied. Gezien de afstand van de locatie tot het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 *Algemeen*

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 Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

5.7.3.2 *Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek*

De inrichting en het gevoerde beheer maken de deelgebieden tot een weinig geschikt leefgebied voor beschermde soorten. Het is aannemelijk dat er ieder voortplantingsseizoen vogels nestelen in de te slopen gebouwen en dat vleermuizen, amfibieën en grondgebonden zoogdieren rondom de gebouwen foerageren tijdens de nachtelijke uren. Geen van deze soorten bezetten vaste rust- of voortplantingslocaties in het plangebied en de functie als foerageergebied wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast.

Mits geen bezette vogelnesten beschadigd of vernield worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde dieren gedood en rust- en voortplantingsplaatsen beschadigd en vernield, maar voor het doden van deze soorten en het beschadigen/vernielen van deze functies geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

5.7.4 Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing van de Wnb aangevraagd te worden.

⁴ https://www.bij12.nl/onderwerpen/stikstof-en-natura2000/veelgestelde-vragen/Vergunningen_vraag_10

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Hellendoorn heeft de archeologische verwachtingswaarde doorvertaald in de dubbelbestemmingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Ter plaatse van de compensatiekavel aan de Lage Esweg ong. (daar waar gebouwd gaat worden) geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'.

Ter plaatse geldt er een onderzoeksplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en bij een verstoring dieper dan 30 cm. De totale bodemingrepen zullen de onderzoeksgrens van 2.500 m² niet overschrijden, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Ter bescherming van de archeologische waarden wordt de dubbelbestemming, conform geldend bestemmingsplan, overgenomen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, 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.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 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.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 400 meter van het plangebied (deelgebied aan de Lage Esweg 72). Zoals in paragraaf 5.7.2.1 en bijlage 4 (stikstofonderzoek) van deze toelichting is beschreven is er geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldend bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRVs 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Het gaat in dit geval om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e 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 21^e 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 21^e eeuw.

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt in het navolgende kort besproken.

Rijksbeleid

NWP, Nationaal Waterplan 2016-2021

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- **Integraal waterbeheer.** Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- **Afwenteling voorkomen.** Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de volgende tritsen:
 - **Vasthouden-bergen-afvoeren.** Op basis van deze trits wordt water zo lang mogelijk vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater, om wateroverlast en overstromingen te voorkomen en in droge periodes zo lang mogelijk te beschikken over gebiedseigen water. Zo nodig wordt water tijdelijk geborgen. Als vasthouden en bergen niet meer mogelijk zijn, wordt het water afgevoerd naar elders.
 - **Schoonhouden-scheiden-schoonmaken.** Bij deze trits gaat het er in de eerste plaats om het water zo schoon mogelijk te houden. In de tweede plaats blijven schoon en vuil water zo veel mogelijk gescheiden. Als laatste, wanneer schoon houden en scheiden niet meer mogelijk zijn, kan het schoonmaken van verontreinigd water aan de orde zijn.
- **Ruimte en water verbinden.** Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied.
- **Adaptieve aanpak.** De waterpartners anticiperen met een adaptieve aanpak op toekomstige ontwikkelingen: gefaseerde besluitvorming, flexibele strategieën en een integrale benadering. Daarmee minimaliseren zij de kans op over- of onderinvesteren.

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 Watertoets

De watertoets is het proces van vroegtijdig beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. De watertoets wordt via een waterparagraaf opgenomen in het bestemmingsplan. Doel van de watertoets is "te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding".

6.3 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.

Voor verder informatie wordt verwezen naar de in bijlage 6 van de regels opgenomen 'Handleiding watertoets 2020'

6.4 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat voor de Lage Esweg ong. (naast nr. 72) de 'korte procedure' van de watertoets wordt toegepast omdat er geen sprake is van een waterbelang. Ook ten aanzien van de locatie Esweg 2 is geen sprake van een waterschapsbelang. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 en 7 van deze toelichting.

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

6.5 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het project heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De locaties zijn niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. Op de locaties neemt het verhard oppervlakte af. Ter compensatie van de sloop wordt een woning met bijgebouw teruggebouwd en wordt in een bestaande schuur een kleinschalig loonwerk-/landbouwmechanisatiebedrijf toegestaan. In het gebied is geen wateroverlast aan de orde. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem. In de nieuwe situatie dient 30 mm van het verhard – en dakoppervlak te worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Bij het indienen van de plannen (omgevingsvergunning) dient de initiatiefnemer aan te geven op welke manier deze 30 mm waterberging op eigen terrein wordt gerealiseerd.

In de nieuwe situatie wordt uitsluitend huishoudelijk afvalwater geloosd via het gemeentelijke drukriool. De woning Lage Esweg nabij 72 dient hiertoe aangesloten te worden op het gemeentelijk drukriool.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;

- Specifieke gebruiksregels: (indien opgenomen) welk gebruik van gronden en opstellen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: (indien opgenomen) onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel (voormalige aanlegvergunningstelsel) die bepaalt wanneer een omgevingsvergunning benodigd is voor bepaalde werken en/of werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: (indien opgenomen) onder welke voorwaarden mag het plan worden gewijzigd.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
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 8)*
In dit artikel worden algemene bouwregels omtrent bestaande afmetingen en afstanden en afstand tot wegen beschreven.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
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 11)*
In dit artikel wordt aangegeven op welke punten en onder welke voorwaarden het bestemmingsplan gewijzigd kan worden.
- *Overige regels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Tevens zijn in dit artikel de parkeerregels en regels omtrent infiltratie van hemelwater 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 slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

"Agrarisch met waarden" (Artikel 3)

De gronden ter plaatse van het agrarisch bouwperceel aan de Esweg 2 die in het voorliggende bestemmingsplan niet zijn herbestemd hebben dezelfde bestemming en bijbehorende regels gekregen. Wel zijn hier de mogelijkheden om een agrarisch bedrijf te exploiteren opgeheven. Zo is bijvoorbeeld het bouwvlak verwijderd.

"Bedrijf" (Artikel 4)

Het perceel aan de Esweg 2 is voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonwerk en landbouwmechanisatie bedrijf' is een loonwerk-/landbouwmechanisatiebedrijf toegestaan.

De maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 450 m² (excl. de bedrijfswoning). De maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 4 en 7 meter. De maximale oppervlakte aan de bij de bedrijfswoning behorende vergunningsplichtige bijgebouwen mag niet meer dan 150 m² bedragen. De goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m.

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

"Wonen" (Artikel 5)

Zowel de compensatiewoning aan de Lage Esweg ong. en het bestaande woonperceel aan de Lage Esweg 72 zijn bestemd voor 'Wonen'. De gronden zijn bestemd voor het wonen, beroep aan huis, niet-agrarische nevenactiviteiten, tuinen en erven.

Voor woningen geldt onder andere dat deze uitsluitend op de bestaande locatie zijn toegestaan, dan wel ter plaatse van het bouwvlak. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangegeven aantal woningen is toegestaan.

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

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

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen, die gekoppeld is aan de compensatiewoning. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan (bijlage 2 van de regels).

"Waarde – Archeologische verwachtingswaarde" (Artikel 6)

Overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' zijn de gronden ter plaatse van de Lage Esweg voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Hierbij is voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels aan gesloten op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De voorgenomen ontwikkeling is een particulier initiatief. De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een rood-voor-rood overeenkomst (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 INSpraak, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en er sprake is van een ontwikkeling dat in overeenstemming is met het provinciaal beleid, wordt vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

9.2 Inspraak

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

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

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. Wel zijn er in de toelichting een aantal tekstuele ondergeschikte aanpassingen verricht. Hiervoor wordt verwezen naar het Raadsbesluit behorend bij voorliggend bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan is niet juridisch bindend. Het bestemmingsplan is daarom ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Lage Esweg ong., Nijverdal

Bijlage 2 **Erfinrichtingsplan Esweg 2, Daarle**

Bijlage 3 **Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 4 Stikstofonderzoek

Bijlage 5 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Watertoetsresultaat Lage Esweg ong. Nijverdal

Bijlage 7 Watertoetsresultaat Esweg 2 Daarle