



GEMEENTE HELLEDOORN

Bestemmingsplan Molenweg 16-18 Haarle

Januari 2017

Vastgesteld



Bestemmingsplan

Molenweg 16-18 Haarle

Plannaam: Molenweg 16-18 Haarle
IMRO-nummer: NL.IMRO.0163.BPBUMOLENWEG1618-VG01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Januari 2017



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@biz.nu
i. www.biz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	8
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	10
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HISTORIE PLANGEBIED	10
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	12
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	14
3.1	SLOOP	14
3.2	GEWENSTE SITUATIE	14
3.3	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	GELUID	30
5.2	BODEMKWALITEIT	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.5	MILIEUZONERING	34
5.6	GEUR	36
5.7	ECOLOGIE	36
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	38
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	40
6.1	WATERPARAGRAAF	40
6.2	WATERTOETS	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	43
7.1	INLEIDING	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	48
9.1	VOOROVERLEG	48
9.2	INSPRAAK	48
9.3	ZIENSWIJZEN	48

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	49
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN..... 50
BIJLAGE 2	VERKENNEND EN NADER BODEMONDERZOEK EN VERKENNEND ASBESTONDERZOEK 51
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK 52
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT - STANDAARD WATERPARAGRAAF..... 53

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Molenweg 16 in Haarle bevindt zich op het voorterrein een tweetal pakhuisen. Het kleinere karakteristieke pakhuis, welke behoorde bij de inmiddels verdwenen monumentale molen (De Molle), is aan te merken als cultuurhistorisch waardevol. Wel zijn de karakteristieke elementen in de loop der jaren aangetast. De pakhuisen, welke op dit moment grotendeels leegstaan, werden voorheen gebruikt ten behoeve van maatschappelijke functies (o.a. scoutinggebouw) en deels als recreatieve functie (verblijfsaccommodatie). Op het achterterrein is een camping met diverse landschapsontsierende gebouwen (12 stacaravans en 2 recreatiewoningen) aanwezig. De recreatieverblijven verkeren in matige tot slechte bouwkundige staat en hebben geen vervolgfunctie.

Op het naastgelegen woonperceel Molenweg 18 is een boerderij aanwezig. Bij deze woning is een paardenbak aanwezig.

Initiatiefnemer is voornemens de locatie met toepassing van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'-regeling (KGO) te herontwikkelen, waarbij:

- het grote pakhuis wordt gesloopt en ter plaatse een nieuwe woning gerealiseerd. Het kleine karakteristieke pakhuis zal grotendeels in oorspronkelijke staat worden teruggebracht, in het kader van het versterken van de cultuurhistorische waarde van de locatie (De Molle) en wordt als onderdeel van de woning in gebruik worden genomen;
- de camping wordt gesaneerd en alle landschapsontsierende bebouwing (535 m²) wordt gesloopt;
- een compensatiewoning wordt gerealiseerd naast het woonperceel Molenweg 18, ter plaatse van de bestaande paardenbak;
- de paardenbak wordt verplaatst naar de achterzijde van het perceel Molenweg 18;
- het bestaande woonperceel Molenweg 18 wordt in beperkte mate vergroot;
- de gehele locatie wordt op een adequate wijze landschappelijk wordt ingepast.

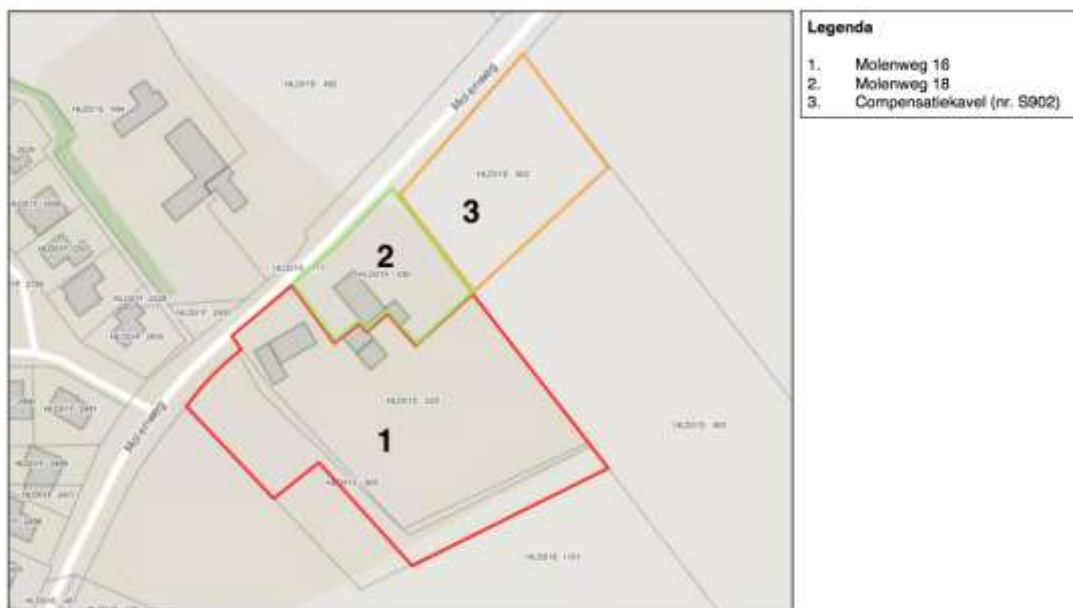
De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede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

1.2 Ligging van het plangebied

Het projectgebied omvat de percelen Molenweg 16 en 18, de beoogde compensatiekavel aan de Molenweg (perceelnr. 902) en enkele onbebouwde aangrenzende percelen. De locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van Haarle weergegeven. Afbeelding 1.2 omvat een topografische kaart waarin de verschillende percelen aan de Molenweg zijn aangegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van de locaties ten opzichte van Haarle (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 1.2 Percelen Molenweg onderdeel uitmakend van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Molenweg 16-18” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.BPBUMOLENWEG1618-VG01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de (dubbel)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

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan locaties Molenweg (Bron: Gemeente Hellendoorn)

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied als volgt bestemd.

Enkelbestemmingen

- Agrarisch met waarden (lichtgroen);
- Maatschappelijk (bruin);
- Recreatie (groen); en
- Wonen (geel).

Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologische verwachtingswaarde (gehele plangebied).

(Gebieds-)aanduidingen

- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied (gehele plangebied);
- Specifieke vorm van waarde – openheid (agrarische bestemming);
- Specifieke vorm van waarde – reliëf (agrarische bestemming);
- Specifieke vorm van groen - afschermend groen (recreatie bestemming).

Het voert in het kader van dit project te ver om uitgebreid op de bestemmingen in te gaan. In voorliggend geval is het realiseren van de woningen niet in overeenstemming met de ter plekke geldende maatschappelijke en agrarische bestemming. Het herbestemmen van deze gronden naar wonen is derhalve noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. Daarnaast komt het recreatieve gebruik te vervallen en is het wenselijk om aan deze gronden een passende bestemming toe te kennen.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om zodoende de voorgenomen herontwikkeling mogelijk te maken. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de herontwikkeling 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 de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Landschapskarakteristiek en historie plangebied

2.1.1 Landschapskarakteristiek

Onderhavig plangebied is gelegen in een essenlandschap. Opvallend in het essenlandschap is het sterk wisselende reliëf. De hogere dekzandruggen en de beekdalen veroorzaken de hoogteverschillen. Op de hoogtes werden ooit akkerkampen of eenmansessen aangelegd, terwijl de lagere delen bestonden uit grasland of woeste grond. Het gebied kent vele kleinere eenmansessen (kampen) verspreid in het gebied, landgoederen en bos- en natuurgebieden. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Deze beplantingen bepalen nog grotendeels het karakter van het gebied. De houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap aantrekkelijk. In de houtopstanden komen bovendien veel soorten planten en dieren voor.

De verkaveling die mede gevormd is door de loop van de beken, de hoogteverschillen en de tracering van de wegen is de afgelopen eeuw weinig veranderd. De kavels zijn klein en onregelmatig van vorm. De ontwikkelingen in de laatste decennia worden gekenmerkt door de transformatie van agrarische erven naar particuliere erven. De kansen voor het gebied liggen met name in de versterking identiteit en ruimtelijke structuur.

In afbeelding 2.1 zijn (historische) kaarten uit 1900, 1950 en 2015 van de omgeving van het plangebied weergegeven. De vroege aanwezigheid van bebouwing binnen het plangebied is duidelijk waarneembaar evenals de forse uitbreiding van de kern Haarle in de afgelopen eeuw.



Afbeelding 2.1 Historische kaarten uit 1900 en 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

2.1.2 Historie plangebied

Binnen het plangebied bevond zich voorheen een molen (De Mölle, Loenink-Geerman). Kort na de afschaffing van het recht op wind zag de Haarlenaar Gerrit Loenink zijn kans schoon. In 1801 diende hij een verzoek in bij de kort daarvoor opgerichte Eerste Kamer in Den Haag, waarna hij toestemming verkreeg tot het bouwen van een windkorenmolen op de Haarler enk, die spoedig daarna in gebruik genomen werd. Tevens bouwde Loenink een molenhuis dat voor de pachter bestemd was die de molen draaiende hield en een katerstede die werd bewoond door één van de knechten die op de molen werkzaam was. In de daaropvolgende decennia werden ook elders in de gemeente Hellendoorn molens gebouwd.

In de jaren dertig van de twintigste eeuw dreven drie broers gezamenlijk de molen, de bakkerij en bijbehorende boerderij. Bij gebrek aan eigen opvolging kwam uit Heeten een achterneef en –niet richting Haarle. Zo was zowel de bakkerij, wat later kruidenierswinkel werd, als de boerderij van opvolging verzekerd. De meeste molens verdwenen er in de eerste helft van de twintigste eeuw. Zo ook in Haarle. Op de dag van de Haarler bevrijding, 9 april 1945, werd de molen - vanwege een Duitse uitkijkpost bovenin de molen - door overvliegende Canadese vliegtuigen in brand geschoten. Ook het molenaarshuis, dan bewoond door de familie Geertman (nageslacht van Loenink), brand tot de grond toe af. Op de plek van de molen werd een pakhuis

(grote pakhuis) gebouwd. Gemalen werd er niet meer in Haarle, het graan van de Haarler boeren werd op de molen in Heeten gemalen. De kruidenierswinkel sloot uiteindelijk in 1975 (Bron: www.ervealferink.nl).

Hierna zijn een drietal foto's van de voormalige molen opgenomen. Opgemerkt wordt dat op de onderste foto aan de linkerkant de kleine karakteristieke pakhuis waarneembaar is, welke in de huidige situatie nog steeds bestaat.



Afbeelding 2.2 Foto's van de voormalige molen Loenink-Geerman (Bron: www.ervealferink.nl/www.regiocanon.nl/gemeente-hellendoorn.mijnstadmijndorp.nl)

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

De bestaande percelen Molenweg 16 en 18 zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Haarle. De compensatiekavel bevindt zich officieel in het buitengebied van Haarle.

De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de directe omgeving van het plangebied zijn de Molenweg, de bebouwde kom van Haarle en de karakteristieke landschapkenmerken (o.a. reliëf) behorend bij het essenlandschap. De functionele structuur van de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit wonen, bedrijvigheid en agrarische cultuurgronden. Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door infrastructuur, te weten de Molenweg. De overige zijden van het plangebied worden begrensd door agrarische cultuurgronden.

Op het perceel Molenweg 16 zijn diverse gebouwen aanwezig. Het gaat hierbij om een tweetal pakhuizen op het voorterrein en 12 stacaravans en 2 recreatiewoningen op het achterterrein. De twee pakhuizen zijn aaneengebouwd, waarbij het grote pakhuis medio vorige eeuw is gebouwd op de locatie van de voormalige molen. Het kleine pakhuis, welke voorheen behoorde bij de molen, is vanwege haar historie en uiterlijke verschijningsvorm aan te merken als karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol. Wel is het pakhuisje door menselijke ingrepen (wit verven van de gevels) ernstig aangetast in haar oorspronkelijke karakteristiek. Het grote pakhuis heeft geen karakteristieke of monumentale waarde. De pakhuizen werden voorheen grotendeels gebruikt ten behoeve van maatschappelijke functies, waaronder meest recent door een scoutingvereniging. Een beperkt deel van de kleine pakhuis wordt op dit moment nog gebruikt als recreatiewoning. Op het achterterrein is een camping aanwezig bestaande uit 12 stacaravans en 2 recreatiewoningen. De recreatieverblijven verkeren in matige tot slechte bouwkundige staat, staan op dit moment leeg en hebben geen vervolgfunctie. Deze gebouwen zijn ontsierend en hebben geen karakteristieke of monumentale waarden. De gebouwen zijn op dit moment functioneel (afschermend) ingepast door niet-streekeigen groenvoorzieningen.

Op het woonperceel Molenweg 18 bevindt zich in de huidige situatie een boerderij met enkele bijgebouwen. Ten noordwesten van dit erf is op dit moment een paardenbak aanwezig welke bij de woning behoort.

In afbeelding 2.3 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen. In afbeelding 2.4 en 2.5 zijn respectievelijk foto's van de pakhuizen en het recreatieterrein opgenomen.



Afbeelding 2.3 Huidige situatie (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.4 Foto's van grote pakhuis (links) en karakteristieke pakhuis (rechts) (Bron: Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs)



Afbeelding 2.5 Foto's van het bestaande recreatieterrein (Bron: Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs)

De compensatiekavel (aangeduid met nr. 4) is in de huidige situatie onbebouwd en gedeeltelijk ingericht als paardenbak en voor het overige deel in gebruik als weiland. Hierna is een foto van de huidige situatie ter plaatse opgenomen.



Afbeelding 2.6 Foto huidige situatie t.p.v. compensatiekavel (Bron: Natuurbank Overijssel)


HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Sloop

De voorgenomen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt op basis van de KGO-regeling. Hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Zoals in de voorgaand hoofdstuk aangegeven bevinden zich op het perceel Molenweg 16 voormalige recreatieve opstallen (12 stacaravans en 2 recreatiewoningen). De recreatieverblijven verkeren in matige tot slechte bouwkundige staat en hebben geen vervolgfunctie. Initiatiefnemer is voornemens deze bebouwing met een gezamenlijk oppervlakte van 535 m² te slopen.

In afbeelding 3.1 is de te slopen bebouwing met het oppervlakte per gebouw weergegeven.



Deel:	Omschrijving:	afmeting	Oppervlakt m2
A	Recreatie-woning	5 x 13,5	nvt
B	Pakhuis De Molle	8,5 x 15	nvt
C	Recreatie-woning	7,5 x 8	60,0
	Buitenberging	3 x 3	9,0
D	Recreatie woning	7,5 x 8	60,0
	Buitenberging	3 x 3	9,0
1	Stacaravan	4 x 9	36,0
	Buitenberging	2,5 x 2,5	6,0
2	Stacaravan	3 x 8	24,0
	Buitenberging	3 x 3	9,0
3	Stacaravan	3 x 8	24,0
4	Stacaravan	3 x 8	24,0
	Buitenberging	3 x 3,6	11,0
5	Stacaravan	3 x 10	30,0
	Buitenberging	2,5 x 2,5	6,0
6	Stacaravan	3,5 x 8	28,0
	Buitenberging	3 x 3	9,0
7	Stacaravan	4 x 10	40,0
8	Stacaravan	3 x 9	27,0
	Buitenberging	3 x 3	9,0
9	Stacaravan	3 x 9	27,0
10	Stacaravan	3 x 10	30,0
11	Stacaravan	3 x 9	27,0
12	Stacaravan	3 x 10	30,0
Totaal			535 m2

Afbeelding 3.1 Te slopen bebouwing Molenweg 16

Naast de bebouwing op het recreatieterrein zal ook de grote pakhuis (circa 120 m²), welke geen karakteristieke waarde heeft, worden gesloopt.

Door het slopen van de hiervoor genoemde landschapsontsierende bebouwing zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk worden versterkt.

3.2 Gewenste situatie

Odin Landschapsonwerpers BV uit Nijverdal heeft in opdracht van initiatiefnemer een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierin is onder meer de omgeving en het omliggende landschap geanalyseerd. In afbeelding 3.3 is een indicatieve inrichting van de locatie opgenomen. Voor het gehele inrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.



Afbeelding 3.3 Indicatieve inrichting plangebied (Bron: Odin Landschapsontwerpers BV)

Hierna wordt per perceel kort ingegaan op de gewenste situatie.

3.2.1 Molenweg 16 (De Mölle)

Voor dit perceel geldt als uitgangspunt dat de cultuurhistorische waarde van de locatie (De Mölle) dient te worden versterkt. Door het slopen van het grote pakhuis en het saneren van de camping ontstaat er ruimte om een nieuwe woning te realiseren. De nieuwe woning zal worden uitgevoerd als zijnde een pakhuis, waarbij de woning wordt aangebouwd aan het kleinere karakteristieke pakhuis. De woning zal bestaan uit drie bouwlagen (inclusief kelder/souterrain) en krijgt een bouwhoogte van circa 8 meter (t.o.v. maaiveld). De woning zal qua bouwstijl, materiaal- en kleurgebruik goed passen bij de te handhaven en te renoveren pakhuisje. Het karakteristieke pakhuisje zal in oorspronkelijke staat worden teruggebracht en onderdeel uitmaken van de woning (woonkamer). In afbeelding 3.4 is een voorgevelimpressie van de nieuwe situatie opgenomen. Opgemerkt wordt dat de impressie de beoogde kwaliteit van de bebouwing weergeeft, wijzigingen zijn mogelijk.



Afbeelding 3.4 Voorgevelimpressie nieuwe woning met karakteristieke pakhuis (Bron: EVE Architecten)

Op het achtererfgebied zal een bijgebouw worden gerealiseerd, welke dienst zal doen als garage/berging bij de woning. Op het perceel zijn bijgebouwen toegestaan tot en met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m². Het kleine karakteristieke pakhuis die bij de woning wordt getrokken wordt als bijgebouw gerekend en wordt meegerekend in de hiervoor genoemde maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen. Wat betreft landschappelijke inpassing zal het erf - vanwege de historie van deze plek - op een andere manier worden ingericht dan de bestaande woonboerderij (Molenweg 18). Het erf krijgt een open en sober karakter, passend bij de functionaliteit en uitstraling van het pakhuis. Op het voorterrein wordt een strook siergras aangelegd, waarmee een bijzondere entree wordt gecreëerd (toegang auto en voetpad gescheiden). Daarnaast worden aan de voorzijde vakken siergras (refererend naar koren/graan) aangelegd die aansluiten bij raampartijen van het pakhuis. Een oude molensteen als object in de voortuin zal verwijzen naar de voormalige aanwezigheid van een molen ter plaatse. Door het aanplanten van een tweetal bomen nabij het kleine pakhuis wordt de nieuwe woning ingekaderd (privacy) en wordt gezorgd voor een afwisselend aanblik van het bijzondere gebouw. Een landelijke haag (max. 1 meter hoog) zal als overgang van formele voorzijde naar informele achterzijde dienen, waarbij achter de haag aan de rand van het perceel een bloemrijk korenmengsel wordt gerealiseerd. De ronde vorm aan de tuinzijde is afgeleid van de vorm van de oorspronkelijke beltmolen. Tot slot wordt er een afrastering van paal met draad aangelegd tussen het perceel en de omliggende agrarische gronden.

3.2.2 Compensatiekavel

De compensatiewoning is naast de bestaande woonboerderij (nr. 18) geprojecteerd. Door een eigentijdse uitstraling van de bebouwing en een open karakter van het erf krijgt het erf een eigen identiteit ten opzichte van het erf van de bestaande woonboerderij en ontstaat een gevarieerd beeld langs de Molenweg. De oriëntatie van de woning is gedraaid ten opzichte van de weg, passend binnen de losse setting van het essenlandschap. De woning mag een maximale inhoudsmaat van 750 m³ krijgen. Daarnaast zijn bijgebouwen toegestaan tot en met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m². Wat betreft landschappelijke inpassing zal het erf deels worden omgeven door hagen en deels door afrastering met palen met draad of hekwerk. Daarnaast worden er enkele bomen op het erf aangeplant, waardoor er sprake zal zijn van een ensemble met de bomen aan overzijde van de weg.

3.2.3 Molenweg 18

Het bestaande te handhaven woonperceel Molenweg 18 zal in beperkte mate worden uitgebreid. Voor het overige wordt er op het perceel geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Wel wordt de paardenbak, die verwijderd dient te worden vanwege de realisatie van de compensatiewoning, verplaatst naar de achterzijde van het perceel. Wat betreft landschappelijke inpassing worden de bestaande haag behouden en een strook van 5 meter vrij gehouden voor zicht op de es en toegang tot de paardenbak. Op het achtererf worden een aantal fruitbomen aangeplant en de paardenbak zal worden begeleid middels de aanplant van twee erfbomen ter plaatse.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Hellendoorn (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6

3.3.2 Situatie plangebied

In de huidige situatie zijn in totaal drie in- en uitritten op de Molenweg aanwezig. De bestaande in- en uitrit gelegen ten westen van het kleine pakhuis zal worden verwijderd. De overige in- en uitritten worden gehandhaafd. Ter plaatse van de compensatiekavel zal een nieuwe in- en uitrit worden gerealiseerd. De realisatie van twee nieuwe woningen brengt in totaal een verkeersgeneratie van ± 16 verkeersbewegingen met zich mee. Hiermee is gelet op het huidige planologisch toegestane gebruik (maatschappelijk en recreatie), sprake van een forse afname van het aantal verkeersbewegingen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen.

Het parkeren ten behoeve van de bestaande woning (nr. 18) blijft ongewijzigd. Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt voldoende ruimte gecreëerd nabij de woning en bijgebouw voor het parkeren van 2 á 3 auto's. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan 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

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. 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.

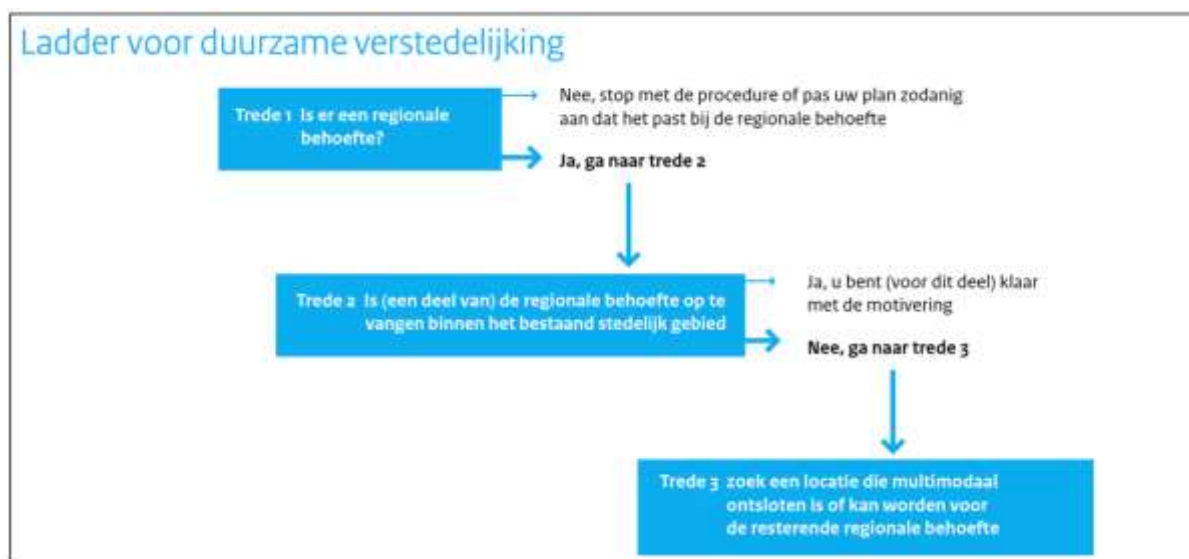
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- 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 Rijnakken (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 wordt 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 dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De

ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 4.1. wordt deze treden schematisch weergegeven.



Afbeelding 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘stedelijke ontwikkeling’, ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘regionale behoefte’.

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.

Voor regionale behoefte is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Hierna wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

De drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) zijn van toepassing bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 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 er sprake is van het realiseren van twee nieuwe woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

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 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is tevens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood-voor-Rood', 'Rood-voor-Groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven. Daarnaast zijn overige ontwikkelingen opgenomen in het KGO.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit het 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' zijn er verschillende doelen voor de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. De gemeente Hellendoorn heeft het beleid omtrent Rood-voor-Rood en Vrijkomende Agrarische Bebouwing verder uitgewerkt. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.

4.2.4 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. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.4.2 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 ontwikkelingsperspectieven 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.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden 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 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5 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.

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes 'Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' en 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' van toepassing. De artikelen 2.1.4 en 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande 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

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Het voornemen gaat uit van sloop van ontsierende bebouwing en het terugbouwen van in totaal twee nieuwe woningen. Per saldo (wegbestemmen maatschappelijke en recreatieve bestemming) is geen sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

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 2.1.6 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

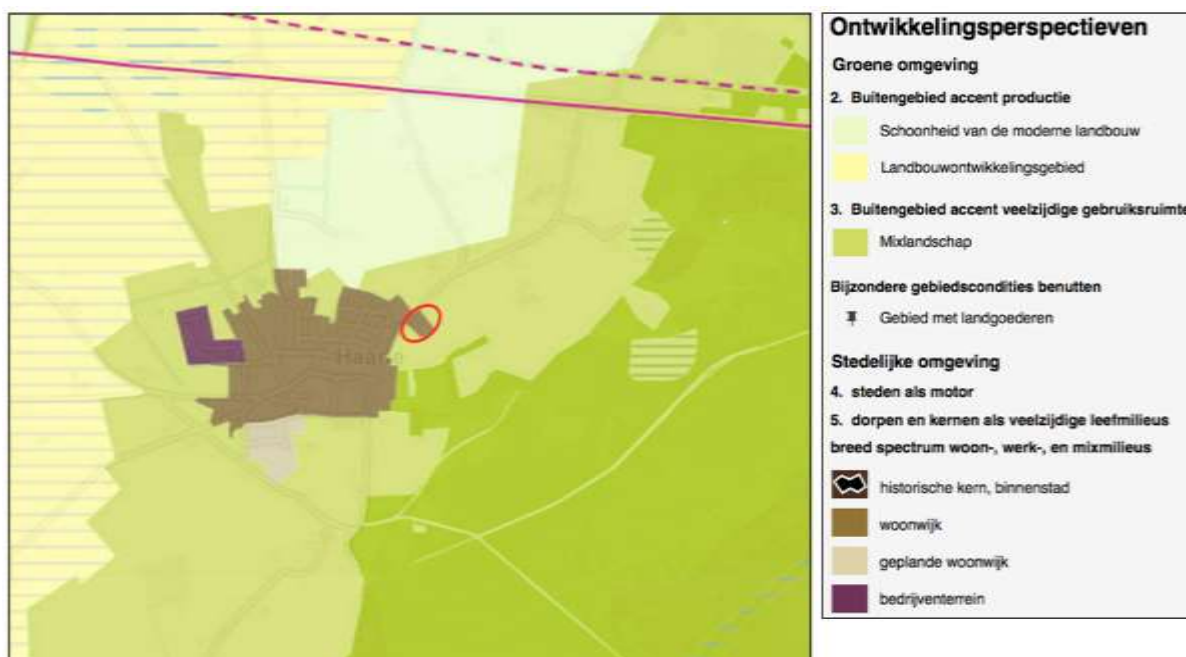
Voor voorliggend plan is een KGO-plan opgesteld waarin de KGO-regeling nader uiteen is gezet en getoetst wordt. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 1 van de regels. Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Hellendoorn. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het slopen van 535 m² aan landschapsontsierende bebouwing behorende bij het voormalige recreatieterrein;
- het slopen van het grote niet-karakteristieke pakhuis;
- het versterken van de cultuurhistorische waarde van Molenweg 16 onder meer door het renoveren van het kleine karakteristieke pakhuis;
- het saneren van verharding en het kappen van (gebiedsvreemde) beplanting ter plaatse van het recreatieterrein;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook hoofdstuk 3), door het gehele plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen met onder meer: hagen, solitaire erfbomen en erfafscheidingen (paal met draad).

Hier wordt geconcludeerd dat de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding staan met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden in dit plan.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval behoort het plangebied tot de ontwikkelingsperspectieven “Stedelijke omgeving - Woonwijk” en “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap”. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen en het plangebied aangeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Stedelijk omgeving – Woonwijk”

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als “Woonwijk” is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

“Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap”

Deze gebieden zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven’

De voorgenomen herontwikkeling bestaat uit het slopen van ontsierende bebouwing, het verwijderen van uitheemse beplanting, het versterken van de cultuurhistorische waarden van de locatie (Molenweg 16) en het realiseren van een tweetal woningen. De woningen zijn vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt inpasbaar in de omgeving en de geldende ontwikkelingsperspectieven verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkelingen. Samenhangend met de fysieke ingrepen wordt het plangebied volledig landschappelijk ingepast, hetgeen wat de ruimtelijke kwaliteit verder zal verbeteren. Resumerend wordt gesteld dat het voorgenomen plan past binnen het ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” en “Lust- en leisurelaag” worden buiten beschouwing gelaten, omdat er ter plaatse van het plangebied of in de directe omgeving geen bijzondere/specifieke eigenschappen voor 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 gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 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. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en recreatie. De van oorsprong voorkomende ‘natuurlijke laag’ is, met uitzondering van de hoogteverschillen, derhalve niet of nauwelijks meer aanwezig. De hoogteverschillen worden in dit plan gerespecteerd en ten aanzien van de landschapsmaatregelen wordt uitgegaan van ‘natuurlijke’ soorten. 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 het gebiedstype “Essenlandschap”. In afbeelding 4.5. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5 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.

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

De sloop van landschapsontsierende bebouwing en de uit te voeren landschapsmaatregelen zijn gericht op de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Bij het bepalen van de landschappelijke inpassingen is rekening gehouden met gebiedskenmerken. De landschappelijke investeringen dragen bij aan een zorgvuldige inbedding van de percelen in de omgeving. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar Hoofdstuk 3. Hier wordt geconcludeerd dat het voornemen een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal en economisch vitaal houden van het landelijk gebied.

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

4.3.1 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk'

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 Identiteit, Context en Kernvisie

4.3.1.2.1 Identiteit: 'Sterke kernen' en 'Rond Boeren'

De gemeente Hellendoorn is ingedeeld in zes identiteitsgebieden. Onderhavig plangebied bevindt zich in het identiteitsgebieden 'Sterke kernen' (bestaande percelen) en 'Rond Boeren' (compensatiekavel). Hierna zijn per identiteitsgebied de kernpunten opgenomen.

'Sterke kernen'

- In de kleine kernen (Daarle, Haarle, Daarlerveen) staat verwevenheid met het buitengebied centraal;
- In de buurtschappen staat verwevenheid met het landschap centraal;
- Indien mogelijk rekening houden met de omschreven identiteit.

'Rond Boeren'

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

4.3.1.2.2 Context: 'Wonen'

Woningbouw vindt plaats binnen de in ontwikkeling zijnde gebieden en op inbreidingslocaties (bijvoorbeeld door transformatie). In de in ontwikkeling zijnde gebieden loopt de realisatie vanwege de economische recessie en demografische ontwikkeling minder snel dan voorzien. In de komende jaren zal, afhankelijk van de (woning)marktontwikkeling/demografische ontwikkelingen/behoefte, bepaald worden of deze gebieden (binnen 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.

4.3.1.2.3 Kernvisie

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

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

De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsdoelen zoals verwoord in de ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’. Door ontsierende bebouwing te slopen, de cultuurhistorische waarde te versterken en een tweetal woningen terug te bouwen wordt bijgedragen aan versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De woningen worden gerealiseerd in/nabij de kern Haarle, waarbij door adequate inrichting en landschappelijke inpassing de gewenste overgang tussen de kern Haarle en het buitengebied wordt gerealiseerd.

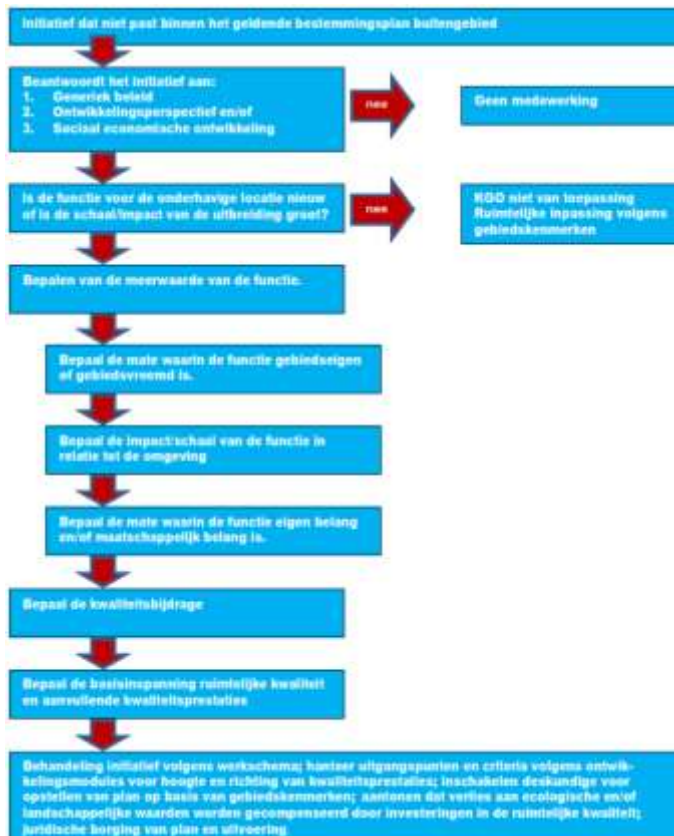
4.3.2 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (ontwerp)

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente staat open voor toepassing van KGO, maar er bestaat wel behoefte om de investering in de ruimtelijke kwaliteit meetbaar te maken om rechtsongelijkheid, althans de schijn daarvan, te voorkomen. Reden om een rekenmethode op te stellen die als beleidslijn dient voor dergelijke initiatieven in het buitengebied. Met een rekenmethode kan worden bepaald wat de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn om het gevraagde evenwicht te krijgen waardoor de gewenste ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De ‘Beleidslijn investering KGO’ is hiervan het resultaat. Deze is in samenwerking met de overige WT4-gemeenten opgesteld.

4.3.2.2 Reikwijdte en stroomschema

Onderstaand stroomschema geeft kort aan wanneer en in welke vorm de KGO zal worden toegepast:



De beleidslijn heeft dus betrekking op nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij om zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en bebouwing. Van een grootschalige uitbreiding van agrarische bedrijven is sprake wanneer door de uitbreiding er een agrarisch perceel van meer dan 1,5 ha ontstaat. Bij een niet-agrarisch bedrijf of niet-agrarische bebouwing spreken we van een grootschalige uitbreiding wanneer deze uitbreiding meer dan 25% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmingsvlak tot gevolg heeft.

4.3.2.3 Rekenmethode

Eenvoudig gezegd komt het er op neer dat er als gevolg van het initiatief een meerwaarde van de betrokken gronden van het initiatief ontstaat. Dit moet (gedeeltelijk) worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent zowel een investering voor landschappelijke inpassing van de ontwikkeling als een investering in de (kwaliteit van de) omgeving. Om tot een bedrag te komen van de totaalinvestering voor de initiatiefnemer, is er een rekenmethode opgesteld. Uitgangspunt voor deze rekenmethode is de oude waarde en de nieuwe waarde van bestemming. In het navolgende hoofdstuk wordt uitgebreid ingegaan op de berekenwijze van de kwaliteitsimpuls.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (ontwerp)'

In voorliggend geval is er een KGO-plan opgesteld waarin de ontwikkeling is getoetst aan de gemeentelijke beleidslijn. Het plan voorziet in een nadere concretisering / kwantificering van het KGO-beleid, specifiek voor de gewenste ontwikkelingen binnen het plangebied. Korthedshalve wordt verwezen naar het plan welke is opgenomen in bijlage 1 van de regels. Hier wordt geconcludeerd dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn.

4.3.3 Welstandsnota gemeente Hellendoorn

4.3.3.1 Inleiding

Om bouwplannen op welstand te mogen toetsen zijn gemeenten sinds 1 juli 2004 verplicht een welstandsnota vast te stellen. Met het opstellen van een welstandsnota worden de procedures en de toetsing transparanter gemaakt. De gemeente Hellendoorn heeft er voor gekozen een welstandsnota op te stellen om voor specifieke gebieden in de gemeente Hellendoorn het uiterlijk van gebouwen in de omgeving tot zijn recht te laten komen. Het onderwerp van deze nota is de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Hellendoorn. Het gaat hier om gebouwen en bouwwerken die iedereen dagelijks om zich heen ziet. Bepalend daarbij zijn zowel de kwaliteit van de individuele gebouwen en bouwwerken, als de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen in hun onderlinge samenhang. Doorgaans zijn inwoners positief over die dagelijkse leefomgeving. Deze kwaliteit is door bewust en meestal zorgvuldig handelen van particulieren en overheid door de eeuwen heen ontstaan. Sinds een eeuw is deze zorg voor de architectonische kwaliteit ook nadrukkelijk een overheidstaak. Daarbij is het gemeentelijke welstandstoezicht het belangrijkste instrument geweest.

De welstandsnota is opgebouwd uit verschillende deelgebieden. Het plangebied is gelegen in gebied 14 "Sallandse Heuvelrug met randessen".

4.3.3.2 Gebied 14: Sallandse Heuvelrug met randessen

Dit welstandsgebied wordt voornamelijk gevormd door de Sallandse Heuvelrug, een deels beboste stuwwal, die verder bestaat uit heidevelden. Tot dit gebied worden in het kader van deze welstandsnota ook de essen met de bijbehorende bebouwing gerekend die zich langs de randen van de Heuvelrug bevinden. In de huidige situatie zijn deze oplopende essen in ruimtelijke zin sterk op de Heuvelrug betrokken. Op de Heuvelrug zelf komt nagenoeg geen typische woon- of agrarische bebouwing voor.

4.3.3.2.1 Ruimte

Het gebied wordt voornamelijk gekenmerkt door bosaanplant met daartussen open ruimtes met heide die een panoramisch zicht bieden op de wijde omgeving. De essen langs de randen karakteriseren zich als min of meer

omsloten gebieden. Op deze essen, voornamelijk bij Haarle en Hexel en langs de van de Heuvelrug afgekeerde randen komt vrijstaande agrarische bebouwing voor.

4.3.3.2.2 Situering

Er is geen sprake van een wisselende rooilijn waardoor de afstand tot de weg varieert. De op de essen voorkomende bebouwing manifesteert zich als solitaire bebouwingsclusters. Ook langs de randen is de bebouwing geclusterd. Van één dominante nokrichting is geen sprake. Al deze aspecten hebben een wisselend bebouwingsbeeld tot gevolg. Over het algemeen is het hoofdgebouw beelddominant. Bij Haarle en Hexel komt als uitzondering een aantal grote schuren voor.

4.3.3.2.3 Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

Zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen zijn eenvoudige bouwvolumes, gebaseerd op een rechthoekige plattegrond van één bouwlaag met een zadeldak veelal voorzien van wolfseinden of een schilddak. De gevels van de woongedeeltes kennen een verticale geleiding. De hoofdbebouwing is voornamelijk opgetrokken uit een roodbruine baksteen, de bijgebouwen zijn daarentegen veelvuldig uitgevoerd in donker gekleurd hout. De daken van de hoofdbebouwing zijn overwegend uitgevoerd in riet al of niet in combinatie met pannen. De bijgebouwen zijn van oorsprong gedekt met donkere pannen die later werden vervangen door golfplaat die ook voorkomt op de meer eigentijdse bebouwing. Er is sprake van een eenvoudige, doelmatige detaillering en soms een zeer bescheiden ornamentering. Het schilderwerk bestaat overwegend uit wit met standgroen.

4.3.3.3 Toetsing van de ontwikkeling aan de ‘Welstandsnota gemeente Hellendoorn’

Bij het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden de ontwerpen van de nieuwe woningen met bijgebouwen getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

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 ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’, de beleidsnotitie ‘Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (ontwerp)’ en de Welstandsnota gemeente Hellendoorn.

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 en archeologie & cultuurhistorie.

In het kader van dit hoofdstuk zijn uitsluitend de twee nieuwe woonkavels van belang. De bestaande woning aan de Molenweg 18 heeft reeds een woonbestemming en zal overeenkomstig de bestaande situatie worden gehandhaafd. De Molenweg 18 wordt in dit hoofdstuk dan ook buiten beschouwing gelaten.

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 industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van een planologische toevoeging van een tweetal geluidsgevoelig objecten, namelijk de twee nieuwe woningen.

5.1.2.1 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Derhalve wordt niet nader op het aspect industriellawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.2.2 Rail- en wegverkeerslawaai

De minimale afstand van de nieuwe woning tot de wegas van de Molenweg bedraagt circa 13 meter. Gelet op deze afstand en de beperkte verkeersintensiteiten op dit deel van de Molenweg zal de gevelbelasting niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Voor het aspect wegverkeerslawaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op meer dan 1 kilometer afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidsbeleid vormen 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.

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend en nader bodemonderzoek (NEN 5740 en NEN 5755) en bodemonderzoek asbest (NEN 5707) uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Op de locatie is sprake van twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging:

- in grond en grondwater ten noorden van de recreatiewoningen met minerale olie;
- in de grond achter het verenigingsgebouw (voormalige pakhuis) met PAK.

De verontreiniging met PAK is tijdens het nader onderzoek afdoende afgeperkt.

Met betrekking tot de verontreiniging met minerale olie dient, teneinde omvang van de verontreiniging in de grond en grondwater en de ernst en spoedeisendheid van sanering vast te stellen, het nader onderzoek uitgebreid te worden met een tweede fase.

Met betrekking tot het overige deel van de locatie wordt opgemerkt dat:

- op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de uitkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. In zowel de grond als het materiaal is analytisch geen asbest aangetoond;
- in de grond verspreid over de locatie bodemvreemde bijmengingen zijn aangetroffen (0,0 – 1,0 m – mv) in de vorm van puin (sporen puin tot zwak puinhoudend) en kolen (sporen);
- de boven- en ondergrond (tot 1,5 m –mv) licht verhoogde gehalten aan minerale olie, zink, kwik, lood en/of PAK bevat. PAK is in een licht tot plaatselijk matig verhoogd gehalte aangetoond;
- het grondwater licht verontreinigd is met zware metalen. Aangezien er geen directe relatie bestaat tussen de licht verhoogde concentraties aan zware metalen en het gebruik van de locatie en er voor zover bekend geen bron aanwezig is in de directe omgeving, wordt aangenomen dat de verhoogde concentraties waarschijnlijk van nature in het grondwater aanwezig zijn.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt, mits de verontreiniging met minerale olie nader wordt onderzocht en zonodig wordt gesaneerd, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

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**

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen. Een project met een dergelijk kleinschalige omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling 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.

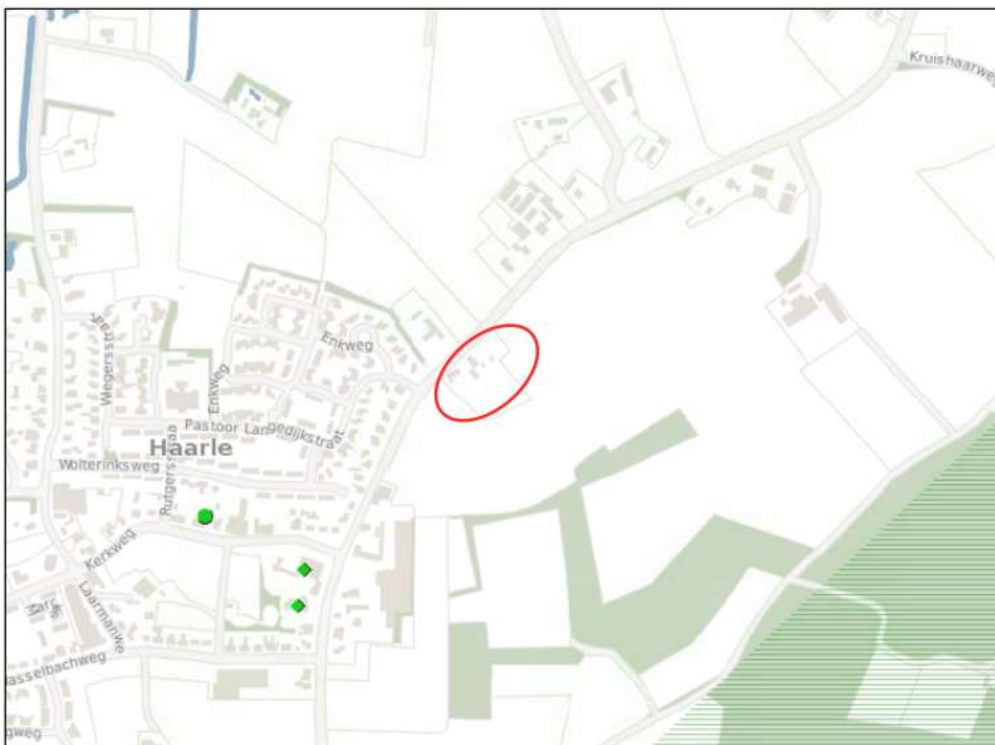
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

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 verstoring 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.

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.

5.5.1.1 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 gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

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 een gebied waar op dit moment sprake is van een lage milieubelasting. In voorliggend geval wordt uitgegaan van het omgevingstype ‘rustig 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

5.5.2 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 functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Nabij het plangebied 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 280 meter. Aan de richtafstand van 30 meter tot aan de bedrijven wordt derhalve voldaan.

Overige veehouderijen en milieubelastende functies zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen en vormen geen belemmering.

5.5.3 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.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal grondgebonden veehouderijen. Met dit plan worden twee nieuwe geurgevoelige object toegestaan, namelijk de twee woningen. Gelet op de huidige liggingen dient voor de woning (nr. 16) en de compensatiekavel rekening te worden met een vaste afstand van respectievelijk 50 en 100 meter. In voorliggend geval is de dichtstbijzijnde veehouderij gelegen op een afstand van 280 meter van de compensatiekavel en 370 meter van de woning op het perceel Molenweg 16. Hiermee wordt aan de vaste afstanden voldaan.

Gezien de ruime afstanden tot aan de veehouderijen zal ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Veehouderijen worden als gevolg van de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

5.7.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Sallandse Heuvelrug' is gelegen op 450 meter afstand. Gezien de afstand van het plangebied tot aan het Natura 2000-gebied en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van de EHS is gelegen op 115 meter afstand. Gezien de afstanden van het plangebied tot aan de EHS en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Een ontheffing in het kader van de EHS is niet noodzakelijk.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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

Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, amfibieën-, vleermuis-, en grondgebonden zoogdiersoorten. Van de in het gebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Ff-wet verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het slopen van bebouwing en het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

De in het gebied voorkomende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, doden en/of verwonden in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Gelet op het incidentele voorkomen van één of enkele individuen hoeven geen nadere maatregelen genomen te worden in het kader van de algemene zorgplicht.

Mogelijk benutten sommige vleermuissoorten het buitenterrein van het plangebied als foerageergebied. Deze functie wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast. Vleermuizen bezetten geen vaste verblijfplaats in het plangebied.

Met inachtneming van bezette vogelnesten, heeft de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequentie voor beschermde soorten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten en wordt nader onderzoek en het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk geacht. Wel dient rekening te worden gehouden met bezette vogelnesten. De meest geschikte periode om de bebouwing te slopen en beplanting te rooien is augustus-maart.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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 Beoordeling

De gemeente Hellendoorn heeft de archeologische verwachtingswaarde doorvertaald in de dubbelbestemmingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Ter plaatse van de het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' in het kader van archeologie opgenomen.

Ter plaatse geldt er een onderzoekspllicht 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, tweede 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, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Het kleine pakhuis wordt, vanwege de cultuurhistorische betekenis (onderdeel van voormalig molencomplex De Mölle), aangemerkt als karakteristiek en hiermee behoudenswaardig. Voor een nadere toelichting op de historie wordt verwezen naar subparagraaf 2.1.2. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het herstellen van het pakhuis in oorspronkelijke staat. Hiermee wordt de cultuurhistorische waarde van het pand teruggebracht. Met het ontwerp van de woning is nadrukkelijk rekening gehouden met het kleine pakhuis en is gekozen voor een passend ontwerp welke de

cultuurhistorische waarde respecteert. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Waterparagraaf

6.1.1 Algemeen

Het nieuwe waterbeleid in de 21^e eeuw breekt met een eeuwenoude traditie. Een traditie van zo snel mogelijk afvoeren van afvalwater en hemelwater. Volgens het nieuwe rijksbeleid moet vooral het hemelwater lokaal zo lang mogelijk worden vastgehouden. Pas als het niet kan, dient het water te worden afgevoerd. In datzelfde rijksbeleid staat ook een voorkeursvolgorde voor het omgaan met waterstromen. Het beleid is erop gericht schone waterstromen te scheiden van verontreinigde waterstromen.

In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

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

- Criteria die betrekking hebben op de locatiekeuze;
- Criteria die betrekking hebben op de inrichting van een ruimtelijk plan.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de thema's die in de waterparagraaf kunnen worden meegenomen:

- Veiligheid - Waarborgen veiligheidsniveau;
- Wateroverlast – Voorkomen en/of reduceren van wateroverlast. Vergroten veerkracht watersysteem;
- Verwerking hemelwater - Vasthouden, bergen, afvoeren;
- 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 - Het 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.

Voor genoemde thema's hebben niet alleen betrekking op het plangebied, maar ook op de omgeving van het plangebied. Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden. Het waterschap streeft er naar om de ingrepen binnen een deelstroomgebied waterneutraal te houden. Wateraspecten die niet ruimtelijk relevant zijn, kunnen in het proces van de watertoets wel gesignaleerd maar niet geregeld worden. Dit houdt in dat als iets met een specifiek instrument geregeld kan worden, het niet met een ruimtelijk plan geregeld mag worden. Belangrijke regel stellende instrumenten zijn, de Keur van het waterschap, Activiteitenbesluit, peilbesluit, gemeentelijke verordening etc.

Bij de keuze voor de locatie van het (plan)gebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem/

- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan;
- Per project moet in overleg tussen gemeente en waterschap worden gezien of maatwerkoplossingen nodig en/of gewenst zijn.

6.1.2 Voorkeursvolgorde

1. Ontstaan van afvalwater voorkomen of beperken;
2. Verontreiniging van water voorkomen of beperken;
3. Waterstromen gescheiden houden, tenzij niet scheiden geen nadelige gevolgen heeft;
4. Huishoudelijk afvalwater en vergelijkbaar afvalwater gaan naar de RZWI;
5. Andere waterstromen zoals schoon hemelwater na retentie en zuivering bij de bron hergebruiken;
6. Andere waterstromen zoals schoon hemelwater na retentie en zuivering lokaal in het milieu brengen.

6.1.3 Uit-Inbreiding woongebied

Bij nieuwe uitbreidingen wordt het proces van de watertoets gevolgd. Ten aanzien van dimensionering van hemelwatervoorzieningen worden de eisen van de gemeente en waterschap gevolgd, deze zijn verwoord in onderstaande uitsnede.

6.1.4 Dimensioneringsgrondslagen uitbreidingen woongebied

Ontwerp hemelwaterafvoer: bui 8 (circa 20 mm, aandacht voor vormgeving van de openbare ruimte zodanig dat zoveel mogelijk extra water bij zwaardere buien kan worden geborgen;
Ontwerp berging ten behoeve van vertraagt afvoeren van regenbuien: 40 mm, zorgdragen voor lediging van de voorziening in circa 24 uur. Wanneer de berging vanwege ruimtegebrek niet kan worden gerealiseerd in de uitbreiding dan kan deze in overleg met de gemeente op een andere locatie worden gerealiseerd. Gemeente zal hiervoor een regeling uitwerken gebaseerd op een betaling van een bedrag van de initiatiefnemer aan de gemeente

6.1.5 Waterhuishouding

Bij het realiseren van nieuwbouw dient een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd te worden en een waterhuishoudingsplan te worden opgesteld. Eventuele drainage voert af naar een wadi of naar het oppervlaktewater, dus niet naar een rioolwaterzuivering. Daarbij wordt ten aanzien van grondwater als uitgangspunt voor het ontwerp een eis voor voldoende drooglegging gesteld (dat wil zeggen geen natte voeten in de tuin, geen water in kruipruimtes, etc.). Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door het bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken. Per locatie wordt er een minimum bouwpeil ingesteld om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen.

6.2 Watertoets

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta 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 de 'korte procedure' van de watertoets wordt toegepast omdat er geen sprake is van een waterbelang. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

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

6.3.3 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. Per saldo neemt het verhard oppervlakte af. Er worden twee woningen met bijgebouwen teruggebouwd. In het gebied is geen wateroverlast aan de orde. Hemelwater van de nieuwe woningen wordt ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem en het afvalwater wordt afgevoerd via de gemeentelijke riolering. De situatie ter plaatse van de bestaande te handhaven woning blijft ongewijzigd.

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 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 (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming.
- omgevingsvergunningenstelsel

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen 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 6)*

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

- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*

In dit artikel wordt aangegeven hoe om te gaan bij afwijkende bestaande maatvoering en welke afstand tot wegen moet worden aangehouden.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*

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 9)*

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

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*

In dit artikel zijn de wijzigingsregels opgenomen waarin aangegeven staat ten aanzien van welke onderdelen het bevoegd gezag het plan kan wijzigen.

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)

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die niet tot de woonpercelen behoren alsmede de gronden – onderdeel uitmakend van de woonpercelen – waar geen bebouwing gewenst is.

De tot “Agrarisch met waarden” bestemde gronden zijn onder meer bestemd voor agrarische bedrijvigheid (uitgezonderd tuinbouw en intensieve veehouderij) en de instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden.

Ter plaatse van de aanduiding ‘tuin’ zijn tuinen bij woonpercelen toegestaan, met dien verstande dat deze gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenbak’ is de paardenbak behorend bij de woning Molenweg 18 toegestaan.

Op de voor “Agrarisch met waarden” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, zoals mestplaten en mestsilos, en kuilvoeropslag, andere silos en windmolens.

“Wonen” (Artikel 4)

Voor zowel de bestaande woning als nieuwe woningen is een bestemmingsvlak ‘Wonen’ opgenomen. De gronden zijn bestemd voor het wonen, beroep aan huis, tuinen en erven.

Binnen elk bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Tevens zijn bijgebouwen en overkappingen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen, andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidingsmuren en tuinmeubilair toegestaan. Per onderdeel gelden specifieke bouwregels.

Voor woningen geldt in beginsel een maximale inhoudsmaat van 750 m³ (exclusief kelders). 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 en ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering’ is een hoofdgebouw van maximaal 975 m³ (inclusief kelders) een goothoogte van 8 meter toegestaan (i.v.m. pakhuisstijl).

Per bestemmingsvlak is in principe maximaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen per woning toegestaan, danwel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt. Bij vervangende nieuwbouw mag tot maximaal 250 m² worden teruggebouwd en ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering’ is maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Het kleine karakteristieke pakhuis wordt gezien als bijgebouw en dient bij de berekening van de maximale oppervlakte te worden meegerekend.

De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 6 meter. Voor de bestaande bijgebouwen mogen de bestaande afwijkingen qua goot- en bouwhoogte gehandhaafd blijven.

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering’ geldt tot slot dat bestaande gebouwen die in gebruik worden genomen als bijgebouw en welke voor of direct achter het verlengende van de voorgevel van de woning (hoofdgebouw) zijn gesitueerd, als zodanig mogen worden gehandhaafd.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen, die gekoppeld is aan de nieuwe woningen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de uitvoering en instandhouding van de (landschaps)maatregelen zoals opgenomen in het KGO-plan (Bijlage 1 van de regels).

"Waarde - Archeologische verwachtingswaarde" (Artikel 5)

Het plangebied heeft een hoge archeologische (verwachtings)waarde. 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.

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.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Hellendoorn. Tevens is tussen voorgenoemde partijen een planschadeovereenkomst gesloten, waarin het risico van planschade is opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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

Het plan is in het kader van het vooroverleg naar de provincie worden toegezonden. De provincie is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Derhalve 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. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend en nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek

Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Watertoetsresultaat - Standaard waterparagraaf