



# GEMEENTE HELLEENDOORN

## Bestemmingsplan

Herziening bestemmingsplan “Buitengebied 2009”,  
Molenweg 53a te Haarle

December 2012

Vastgesteld



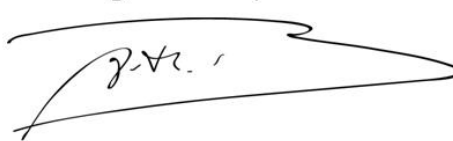
## Bestemmingsplan

### Herziening bestemmingsplan "Buitengebied 2009", Molenweg 53 te Haarle

Vastgesteld door de raad van de gemeente Hellendoorn bij  
besluit van 11 december 2012 met nummer 12INT02019  
de griffier, de burgemeester,



mevr. drs. K. Zomer



mevr. A.H. Raven BA

Plannaam: Herziening bestemmingsplan "Buitengebied 2009", Molenweg 53a te Haarle  
IMROidn: NL.IMRO.016.BPBUMOLENWE53AON01  
Status: Vastgesteld  
Datum: December2012

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED.....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHOORDE STUKKEN.....	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM.....	6
1.5	LEESWIJZER.....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HISTORISCHE &amp; HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>8</b>
2.1	HAARLE.....	8
2.2	HET PLANGEBIED.....	8
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>10</b>
3.1	AANLEIDING.....	10
3.2	UITGANGSPUNTEN.....	11
3.3	ONTWERP& BEPLANTINGSPLAN.....	12
3.4	VERKEER EN PARKEREN.....	15
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>16</b>
4.1	RIJKSBELEID.....	16
4.2	PROVINCIAALBELEID.....	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU-ASPECTEN.....</b>	<b>30</b>
5.1	GELUID.....	30
5.2	BODEMKWALITEIT.....	31
5.3	LUCHTKWALITEIT.....	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.5	MILIEUZONERING.....	35
5.6	GEUR.....	36
5.7	VORMVRIJE MER-BEOORDELING.....	37
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>FLORA &amp; FAUNA, ARCHEOLOGIE &amp; CULTUURHISTORIE EN WATER .....</b>	<b>38</b>
6.1	FLORA& FAUNA.....	38
6.2	ARCHEOLOGIE& CULTUURHISTORIE.....	39
6.3	WATER.....	40
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>43</b>
7.1	INLEIDING.....	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	44
7.4	HANDHAVING.....	45
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>47</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>48</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	48
9.2	INSPRAAK.....	48
9.3	ZIENSWIJZEN.....	48
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>49</b>	
BIJLAGE1	BEPLANTINGSPLAN.....	50
BIJLAGE2	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	51
BIJLAGE3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK LOCATIE MOLENWEG.....	52

BIJLAGE4	QUICKSCANFLORA-EN FAUNAWET COMPENSATIEKAVELS.....	53
BIJLAGE5	STANDAARD WATERPARAGRAF LOCATIE MOLENWEG.....	54

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De familie Groot Koerkamp is enkele jaren bezig te oriënteren op de ontwikkeling van hun veehouderij op de locatie Molenweg 53 Haarle (gemeente Hellendoorn) tot een overbelaste situatie vanwege de ligging van burgerwoningen op erg korte afstand. De bedrijfsvisie voor de toekomst van de agrarisch ondernemer is het realiseren van een varkenshouderij van volwaardige omvang. De locatie Molenweg 53 te Haarle is financieel niet haalbaar gebleken. Het initiatiefnemer heeft zijn veehouderij verplaatst naar een andere duurzame ontwikkelingslocatie in de gemeente Ommen.

Middelstoepassing van de Rood voor rood regeling, waarbij het agrarisch bedrijf wordt verplaatst en op de huidige locatie wordt geamoveerd, verdwijnt de overbelaste situatie op basis van deze regeling een drietal compensatiewoningen worden gecreëerd. Een compensatiewoning wordt gerealiseerd op de slooplocatie Molenweg 53a, vervat in deze partiële herziening. Een compensatiewoning wordt gerealiseerd op een compensatiekavel aan de Raalterdijk aan de rand van Hartcomp. Een compensatiewoning wordt gerealiseerd op de Ligtenbergerweg 17 te Nijverdal.

Voor de realisatie van de compensatiekavel op het perceel Molenweg 53a is een voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit in verband met het ontwerp van de gewenste woning inclusief kelder. Het bestemmingsplan wordt qua systematiek in de regels aangesloten bij bestemmingsplan "Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012". Deze systematiek voorziet in een explicietere weergave van het niet meetellen van de inhoud van een kelder van de woning bij de inhoud van de woning.

Ook is een wijzigingsplan opgesteld dat voorziet in de planologische kaders voor locatie van de compensatiekavel aan de Raalterdijk het bestemmen van de bestaande bedrijfsvoering op de Molenweg 53 tot "Wonen". Dit is mogelijk middels het toepassen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 32 en 32.9) voor de realisatie van de compensatiekavel op de locatie Ligtenbergerweg 17 ook een partiële herziening opgesteld. Dit initiatief past niet binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan enkel betrekking heeft op de locatie Molenweg 53a. Volledigheidshalve worden de plantoelichting voor de volledigheid en indien noodzakelijk ook de locatie Molenweg 53a Raalterdijk en Ligtenbergerweg 17 betrokken.

In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met onder meer:

- nota's en visies op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- de eisen ten aanzien van de vormgeving van het plan; hierbij wordt gedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale plankaart, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO);
- de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### 1.2 Ligging van het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op locatie Molenweg 53 te Haarle. In figuur 1.1 is de ligging van de locatie in het buitengebied van Haarle aangegeven.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn (Bron: Kadaster)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan "Buitengebied 2009", Molenweg 53a te Haarle" bestaat uit de volgende stukken:

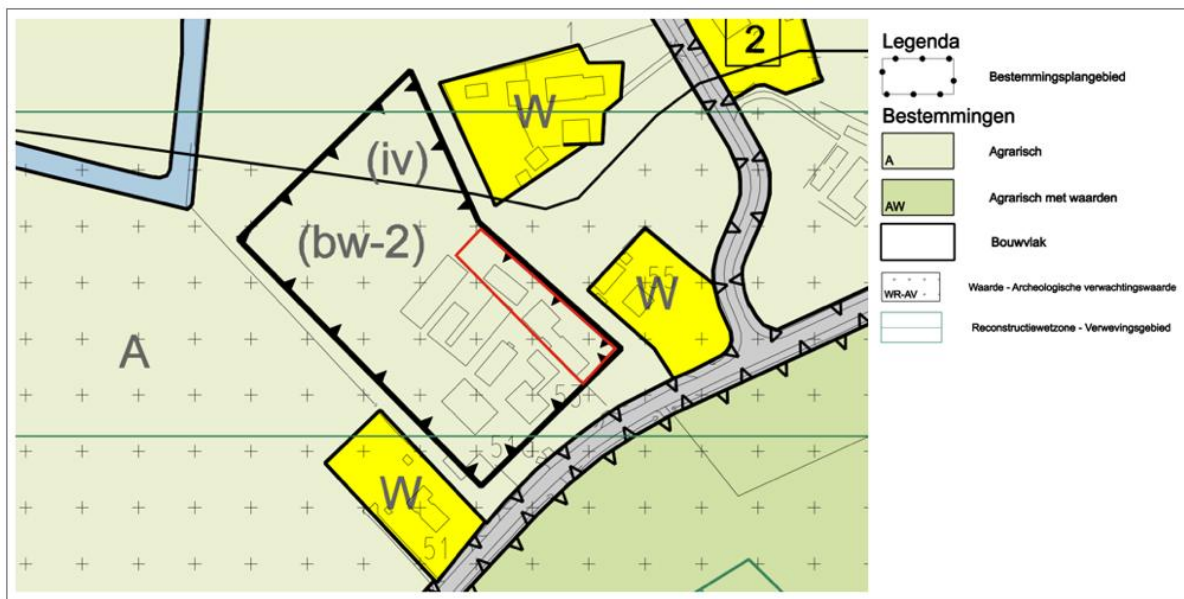
- verbeelding (tek. NL.IMRO.016.BP.BUMOLENVEG53AVG01 en eenenvooi);
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het bewuste plangebied aangegeven. 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 is een verplicht onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend.

### 1.4 Huidig planologisch regime

De locatie van het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Hellendoorn. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. Het bestemmingsplan maakt de locatie Molenweg 53a aangegeven in de rode omlijningsdeel uit van een agrarische bedrijfsbestemming met nadere aanduiding 'intensieve veehouderij' en een aanduiding 'Bedrijfswoning - 2 bedrijfswoningen'. Tevens geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Maarje - Archeologische verwachtingswaarde' en "Reconstructiewetzone – Verwingsgebied" hebben. Binnen de huidige planologische regeling zijn er geen mogelijkheden voor de bouw van reguliere burgerwoning.

In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (Bron: Gemeente Hellendoorn)

Op basis van het geldende bestemmingsplan met voorgenomen initiatief niet realiseerbaar. Middels toepassing van de het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden is het realiseren van een reguliere burgerwoning realiseerbaar. Echter initiatiefnemer is voornemens een kelder onder de gewenste compensatiewoning te bouwen. Op grond van de regels bij de bestemming 'Wonen' in het moederplan "Buitengebied 2009", overschrijdt het ontwerp van de woning de maximaal toegestane inhoudsmaat. Aangezien kelders (in de systematiek "Buitengebied 2009") worden meegerekend, was de inhoud van de woning stijgt met de juridische regelingen was gekozen voor een wijzigingsplan gebaseerd op de regels uit het moederplan) alve is gekozen voor een partiële herziening welke systematiek in de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012". Deze systematiek voorziet in een explicietere weergave van het niet meetellen van de inhoud van een kelder onder de woning bij de inhoud van de woning.

### 1.5 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Hellendoorn beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie en de watertoets.

Hoofdstuk 6 bevat de planbeschrijving.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten van plan en de economische uitvoerbaarheid van het project.

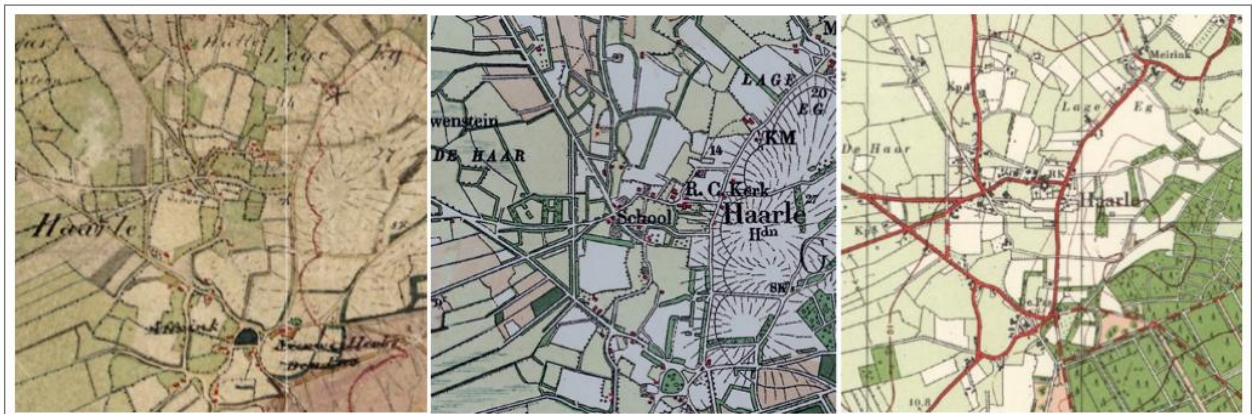
Hoofdstuk 9 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid

## HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE & HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Haarle

#### 2.1.1 Historische ontwikkeling

De plaatsnaam Haarle is een samenvoeging van "Haar" en "Le". "Haar" staat voor "lange hoogterug" en "le" is een verzwakte vorm van "lo", een plantkundige aanduiding die duidt op "een bos met laag geboomte waarin stukken open weidegrond liggen". Haarle is een zogenaamd kern-dorp. Echter wordt in Haarle niet **gesproken van een 'es', maar van een 'enk'**. Het landschap ten zuiden van het dorpsgebied heeft het karakter van een kampenlandschap. Het oudst bekende document dat duidt op de aanwezigheid van een buurtschap Haarle dateert uit het jaar 1244. In dit document wordt melding gemaakt van het erf Smethinc oftewel Smeenck. Vanaf de negentiende eeuw heeft de nederzetting zich ontwikkeld tot een kleine plattelandskern. Aanvankelijk gebeurde dat op kleine schaal voornamelijk langs de weg tussen de locatie van de voormalige school aan de westzijde en de kerk aan de oostzijde. Na de Tweede Wereldoorlog zette de ontwikkeling zich verder voort met hoofdzakelijk agrarische bebouwing. Het buitengebied onderging grote veranderingen na de heidegronden in cultuur werden gebracht, verdwenen ook veel van de karakteristieke houtwalstructuren.



Figuur 2.1: Historische kaarten Haarle uit 1848, 1910 en 1954 (Bron: Watwaswaar.nl)

### 2.2 Het plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Hierna zal worden ingegaan op de landschappelijke aspecten, waarna wordt ingezoomd op de locatie.

#### 2.2.1 Landschappelijke aspecten

Het landschap van de gemeente Hellendoorn kent een grote variatie aan types van de beboste Hellendoornse Heuvelrug, het kanaal van de Regge, het veengebied en het kleinschalige (half)open essengebied. Een groot deel van het buitengebied van de gemeente Hellendoorn heeft een landschap dat wordt getypeerd door een verkast patroon dat het resultaat is van veldontginningen die vanaf 1850 plaatsvonden en de ruilverkavelingen van na de oorlog. Op de historische kaarten in figuur 2.1 is te zien dat het gebied rondom Haarle het jaar 1910 al grotendeels was ontgonnen. Aan het oosten en in het westen grenzen onontgonnen bospercelen aan heiderestanten. De eeuwenoude stuivendaag de dag nog duidelijk zichtbaar in het landschap. De Sallandse Heuvelrug is veranderd van heidevegetatie naar grotere beboste percelen met heidevelden. Op de historische kaart van 1910 (figuur 2.1) zijn de nattere gebieden te zien welke later in de tijd zijn ontwaterd. Door de opkomst van prikkeldraad in de landbouw zijn veel houtwallen en houtsingels in het landschap verdwenen. Deze lijnvormige elementen zijn de grenzen van de percelen. Na de ruilverkaveling is ook de kleinschaligheid verdwenen in het gebied.



### 2.2.2 Ligging en huidige situatie

De in dit bestemmingsplan besloten plangebied behelst de locatie Molenweg 53 (voorheen onderdeel van het agrarisch bouwvlak Molenweg 53) onder de locatie te zien.



Figuur 2.2: Het plangebied op luchtfoto's (Bron: Bing Maps)

Op het perceel Molenweg 53 te Wasle gemengd agrarisch bedrijf aanwezig met ruimte voor circa 40 melkkoeien met bijbehorend jongvee, 130 fokzeugen en 460 vleesvarkens. Verder is er een diverse stallen op het perceel. Tevens zijn op het perceel een wagenloods een werktuigenberging en een tweetaalbedrijfswoningen aanwezig. De begrenzing van dit plangebied is verschillende bebouwing aanwezig. In de huidige planologische situatie is er een bouwvlak aanwezig ter grootte van circa 1,4 hectare. Een tweetaalwoning (Molenweg 51 en Molenweg 53) zijn gelegen op korte afstand. In de directe omgeving is het Natura 2000 gebied de "Sallandse Heuvelrug" gelegen.

De in dit bestemmingsplan besloten plangebied aan de zuidoostzijde aan de Molenweg en aan de noordoostzijde grenst het perceel aan een woonperceel (Meijerinksweg 1), aan de noordwestzijde aan agrarisch gebied en aan de westzijde aan het plangebied van het bestemmingsplan "Wijziging bestemmingsplan "Buitengebied 2009", Molenweg 53 en Raalterdijk 18 te Haarle". De huidige situatie van de locatie is hieronder te zien.



Figuur 2.3: Straatbeeld van het plangebied (Bron: Google streetview)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Aanleiding

De familie Groot Koerkamp heeft in de afgelopen jaren bezichtigd te heroriënteren op de ontwikkeling van hun agrarische bedrijf. De locatie Molenweg 53 is beperkingen vanwege de ligging van burgerwoningen op erg korte afstand, waardoor een overbelaste situatie voor het aspect geur is ontstaan. De bedrijfsvisie voor de toekomst van het bedrijf is het realiseren van een vankenshouderij van volwaardige omvang op een duurzame ontwikkelingslocatie. Dit is op de onderhavige locatie financieel niet haalbaar gebleken. De initiatiefnemer heeft zijn agrarisch bedrijf inmiddels verplaatst naar een locatie in landbouwontwikkelingsgebied in de gemeente Ols-Wijhe.

Het voornemen van de familie Groot Koerkamp is de bedrijfsgebouwen op de locatie Molenweg 53 slopen en gebruik te maken van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. Voor het verplaatsen van het agrarische bedrijf wordt gebruik gemaakt van de regeling Rood voor Rood met verplaatsingscompensatie. De compensatie wordt niet geboden in de vorm van een subsidie, maar in de vorm van één extra woningbouwkaavel. De opbrengst van de uit te geven bouwkaavels kan, na aftrek van de kosten van de verplaatsing ingezet worden. Daarbij mag de totale bijdrage aan de deelnemer het maximum dat volgens de rekenmethode van VIV mogelijk zou zijn geweest niet overschrijden.

Op het erf van de Molenweg 53 te Haarlem zijn 205 m<sup>2</sup> landschapsontsierde bedrijfsgebouwen. De agrarische functie van het bedrijf dwingt ernaar toe dat de gebouwen geen vervolgfunctie meer hebben. Op de locatie Ligtenbergerveld staat tevens een schuur van 300 m<sup>2</sup>. Deze gesloopt zal worden. Naast de twee compensatiekaavels die de initiatiefnemer mag realiseren op basis van de te slopen bedrijfsgebouwen, wordt er ook de mogelijkheid geboden een extra compensatiekaavel te realiseren, in het kader van het maatwerkscenario als opgenomen in de beleidsnotitie "Vrijgekomen gebouwen in het buitengebied".



Figuur 3.1: Te slopen en te behouden bebouwing (Bron: Eelerwoude)

In totaal worden drie woningbouwkavels ontwikkeld worden. Op de slootlocatie nieuwe woningbouwkavel ontwikkeld: Molenweg 53a. Deze wordt voortvloeiend uit een partiële herziening bestemmingsplan in verband met de inhoudsmaat van de woning inclusief kelder. Het bestemmingsplan wordt qua systematiek in de regels aangesloten bij bestemmingsplan "Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012". Deze systematiek voorziet in een explicietere weergave van het niet meetellen van de inhoud van een kelder onder de woning bij de inhoud van de Voorziening. Het is om een tweede kavel aan de rand van de bebouwde kom van de Raalterdijk te Haarle te ontwikkelen op de woningbouwkavel aan de Ligtenbergerweg 17 te Nijverda. Deze laatstgenoemde locatie wordt in een aparte bestemmingsplanprocedure juridisch planologisch geregeld, omdat deze locatie niet binnen de wijzigingsbevoegdheid valt. Het overige deel van het voormalige agrarische bouwvlak is een wijzigingsplan opgesteld. Het bestaande bedrijfswoninggebied op grond van wijzigingsplaan reguliere woonbestemming. Het overige deel van het plangebied (zoals vervat in wijzigingsplan "Wijziging bestemmingsplan "Buitengebied 2009", Molenweg 53 en Raalterdijk 18 te Haarle") is bestemd tot 'Agrarisch'.

## 3.2 Uitgangspunten

Voorafgaand aan het opstellen van het inrichtingsplan zijn de projectlocaties onderzocht en de verschillende (beleids)opgaven weergegeven. Deze zijn vertaald naar een aantal uitgangspunten ten aanzien van milieu uitgangspunten (in dit geval akoestiek met betrekking tot de compensatiekavel locatie 53a), Molenweg landschap en erfopbouw. Deze worden hieronder beschreven. De uitgangspunten zijn vervolgens weer vertaald naar een uiteindelijk ontwerp dat voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het geheel.

### 3.2.1 Uitgangspunten akoestiek

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in dit bestemmingsplan betreffende plangebied dit onderzoek is de benodigde afstand tussen de woning en het hart van de Molenweg bepaald om aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te voldoen. Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Molenweg en Mijksweg maximaal respectievelijk 48 en 29 dB is. Dit is inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. De hoogste geluidsbelasting treedt op bij de voorgevel op 4,5 meter hoogte. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het aspect geluid ten gevolge van wegverkeerslawaai levert geen bezwaren op voor de bestemmingsplanwijziging en de realisatie van de woning. De afstand tot de as van de weg moet minimaal 36 meter zijn.

### 3.2.2 Uitgangspunten landschap

#### 3.2.2.1 Algemeen

- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling van de omgeving te worden gemaakt.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.
- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de rijkdom van de natuur;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

#### 3.2.2.2 Essenlandschap

- Versterken contrasten open es, mozaïek van de flank en open beekdalen.

### 3.2.3 *Uitgangspunten erfopbouw*

De catalogus van boerderijen en erven geeft onderstaande handreiking voor erven in de omgeving van het projectgebied:

- Erf en landschap zijn sterk aan elkaar verwoven;
- Rafelig besloten silhouet van de erven in het oude landschap;
- Scheiding tussen voor en achter, wonen en werken;
- Op het voorerf een menging van versierde tuinen;
- Es ligt open aan het erf.

## 3.3 **Ontwerp & beplantingsplan**

### 3.3.1 **Ontwerp**

Door de woning vorm te geven als een boerderijtype met voor en achterhuis past deze woning goed in de traditionele bebouwing van het buitengebied Haarle. Het voorhuis heeft een rechthoekige basisplattegrond over 1 bouwlaag, waarover een schilddak met kleine dakkapellen is gepositioneerd. Het woongedeelte is naar de wegzijde georiënteerd, met centraal in de woning de hoofdentree. Het achterhuis bescheidener van afmeting en afgedekt door een afgeplat schilddak. Het achterhuis bestaat uit een traditionele gebintenschuur met een langgerekte basisplattegrond over 1 laag, afgedekt met een zadeldak waarbij aan beide zijden, verspringend de kap haaks op de nok wordt gelegd. Hierdoor zijn enkele impressies van de nieuwe woning te zien.



Figuur 3.2: Impressie nieuwe woning Molenweg 53a (Bron: Madmax Diesajn)



Figuur 3.3: Gevelaanzichten nieuwe woning Molenweg 53a (Bron: Madmax Diesajn)

### Inrichtingsmaatregelen

Hieronder zal de landschappelijke inpassing van de locatie Molenweg worden uiteengezet. Bij het opstellen van het inrichtingsplan is deze locatie integraal benaderd. Hierbij is het inrichtingsplan "Wijziging bestemmingsplan "Buitengebied 2009", Molenweg 53 en Raalterdijk 18 te Haarle" betrokken, als de compensatie c.q. nieuwe woonhuis Molenweg 53a. Hieronder worden deze plangebieden, vanwege de samenhang, integraal uiteengezet (zowel tekstueel als op de afbeeldingen).

### Erfensemble

De nokrichting en dakvorm van het nieuwe woonhuis sluiten aan op de omgeving. De wens is deze haaks op de weg te situeren met een dak met een wolfseind.

### Rooilijn en geluidshinder

De rooilijn volgt de lijn van de woningen in de omgeving. Doordat de Molenweg eventueel tijdens de ruilverkaveling verlegd wordt, wordt de rooilijn losgekoppeld van de vaste afstand tot de weg. Samen met de verplichte minimale afstand tot de weg in verband met geluidshinder leidt dit tot een afstand tot de weg van 36 meter.

### Singels

Als scheiding tussen Molenweg 55 en de woning wordt een singel aangelegd. Deze bestaat uit inheemse plantsoorten zoals toegelicht in paragraaf 3.3.2. Uitgangspunten beplanting.

### Behoud zichtlijnen

Het hoogteverschil tussen de Molenweg en het achterliggende weiland is te groot om te overbruggen. Door de tussenruimte tussen bestaande en nieuwe woning open te houden blijft het zicht hierop behouden. Hier komt een haag met bomenrij als perceelscheiding.

### Fruitgaard

Ten zuiden van de bestaande woning wordt de fruitgaard hersteld. Hierbij wordt gebruik gemaakt van inheemse hoogstamfruitsoorten.

### Solitaire bomen

Op het voorerf staan enkele bomen als solitair of boomgroep. Deze bomen kunnen door hun vrije standplaats uitgaan tot hun natuurlijke verschijningsvorm. De bomen versterken het karakteristieke erfkarakter van de voorerf met sier- en nutsbeplanting en het achtererf gericht op het landschap.



Figuur 3.4: Ontwerp inpassing locatie Molenweg (Bron: Eelerwoude)

### 3.3.2 Beplantingsplan

Voor de landschappelijke inpassing is een beplantingsplan opgesteld. Voor een overzicht van de van het beplantingsplan, die corresponderen met de letters op figuur 3.3 wordt verwezen naar bijlage Bomen (A, C en D): beuk, berk, winterik, winterlinde, haagbeuk, es, esdoorn en zoete kers, ruwe berk  
 Struiken (A en C): lijsterbes, hazelaar, vuilboom, bergvlier, hazelaar en boswilg en plaatselijk hulst  
 Opslag: (A en C) kamperfoelie, klimop grove den, wilde appel, taxus, framboos en in de randen ook brem.



Figuur 3.5: Beplanting plangebied (Bron: Eelerwoude)

### 3.4 Verkeer en parkeren

De nieuwe woning op het perceel Molenweg 53a wordt ontsloten op de Molenweg. Het aantal verkeersbewegingen door de bestemmingsplanbesloten ontwikkeling zal afnemen, aangezien de agrarische functie van het perceel Molenweg 53a verdwijnt.

De 2 bestaande en uitritten van het perceel Molenweg 53a worden gebruikt voor het ontsluiten van het perceel. Gezien het feit dat hier agrarische functies verdwijnen zal het aantal verkeersbewegingen door het verdwijnen van deze functie afnemen op de Molenweg.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijkbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie 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. De SVIR werd kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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 waarvoor het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

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

#### 4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De in het voorliggende plan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen passen bij de uitgangspunten van rijksbeleid met betrekking tot hergebruik van vrijgekomen erven versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het platteland. Door de zorgvuldige landschappelijke inpassing is er geen strijd met de uitgangspunten met betrekking tot natuur en landschap. De beoogde ontwikkeling voldoet, vooral vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, aan de doelstellingen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.



## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

**De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.**

**De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is".** Ruimtelijke kwaliteit is resultaat (bedoeld of onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële beleidskeuzes zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woonmilieus; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, treinverkeer, veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### 4.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood Roodvoorgroen en Nieuwe landgoederen veranderd. In de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundel bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood-voor-rood', 'Rood-voorgroen', 'Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VABeleid)', landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel met 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.

Het doel van de Rood-voor-rood regeling zoals verwoord in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' blijft 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige)

bedrijfsbebouwing'. Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 85 landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 245.000 m<sup>2</sup>), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap, e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkvavel.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geeft aan dat aandachtspunten bij de toepassing van de Rood voor roodregeling zijn: *Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn. Combinatie met VAB-beleid is mogelijk. In het reconstructiegebied kan het instrument worden gebruikt voor beëindiging van de intensieve tak van een gemengd bedrijf (niet in LOG). Kapitaliseren kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop.*

Voorliggend bestemmingsplaatje toont aan dat het gewenste plan voldoet aan het doel van de Rood voor roodregeling: 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'.

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### 4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die belangrijk 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 worden in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

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-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

##### 4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

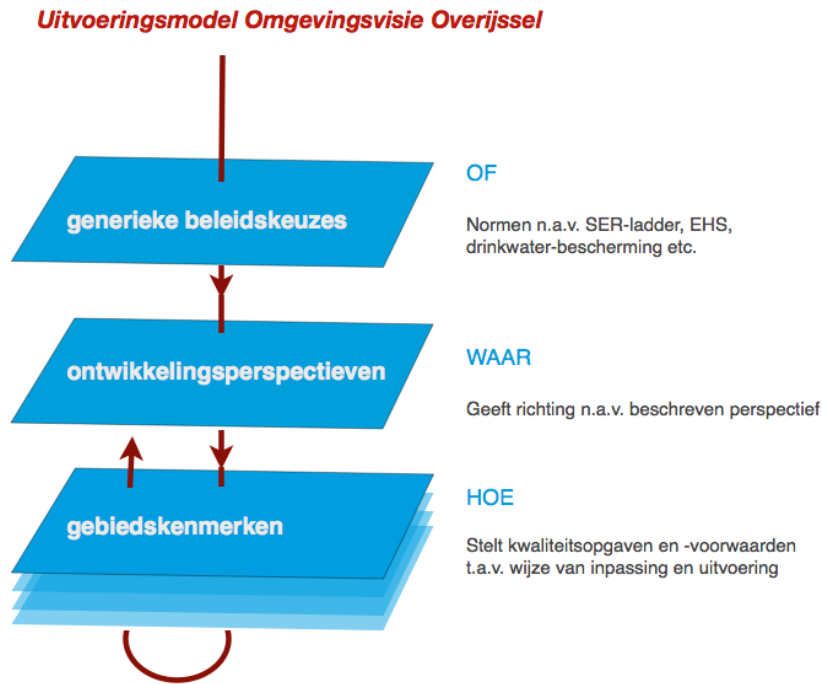
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen. 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.

**4.2.3.3 Gebiedskenmerken**

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag voor de recreatie) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Figuur 4.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

**4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**

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

**4.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

4.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Een ander blijkt ook uit hoofdstuk 5 aan deze plandoelstelling waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

4.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vastgelegd. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

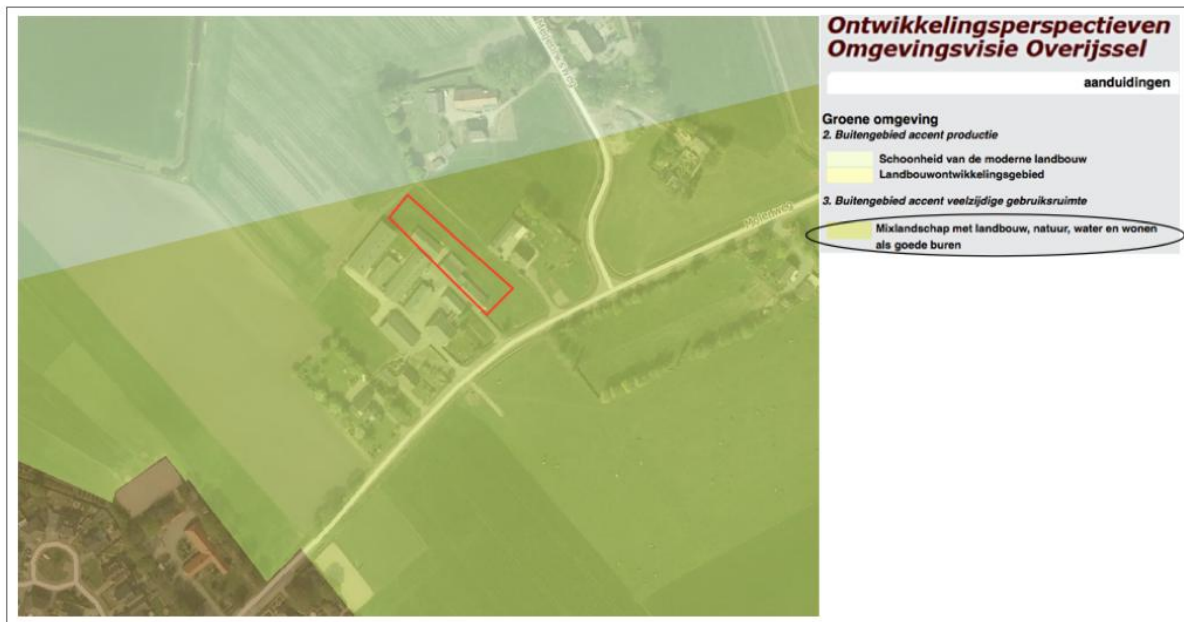
Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signalering op provinciaal niveau. Bij de gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies, is er ruimte voor lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor

lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk, maar daarop lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een afname van de kwaliteit.

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. De groene ruimte gaat het-kort door de bocht om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw en andere economische dragers te versterken. Figuur 4.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



Figuur 4.2: Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte'.

**'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte'**

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap)' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw, natuur en landbouwwater, bijzondere woonwijken recreatiemilieus en 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 het 'ontwikkelingsperspectief'**

Dit ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen een grote oppervlakte aan landschapontsierende bebouwing, het toevoegen van een compensatiewoning op 2 verschillende locaties (waarvan verval in de bestemming) en het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemming "Wonen" op de bewuste locaties. Onderhavig initiatief voorziet in substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en beleefbaarheid ter plaatse en goede ruimtelijke inpassing van locaties die aansluit bij de voor het gebied kenmerkende landschapsstructuur. Het uitgangspunt op het gebied van geur wordt opgelost. Ook worden geen agrarische bedrijven van bedrijfsvoering beperkt door dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

#### 4.2.41.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van ~~het~~ <sup>de</sup> agrarisch, stedelijke laag en ~~het~~ <sup>de</sup> leisurelaag) gelden specifieke ~~voortzettingen~~ <sup>voorspellingen</sup> opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

##### 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 ~~betreft~~ <sup>betreft</sup> 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~~ <sup>en</sup> dorp.

De locatie op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dezandvlakte en ruggen' in afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3: De natuurlijke laag: "Dezandvlakte en ruggen" (Bron: Provincie Overijssel)

#### "Dezandvlakte en ruggen"

##### **Kenmerken**

De dezandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er grote delen een reliëf ~~rijke~~ <sup>rijke</sup> voor de wind gevormd ~~na~~ <sup>na</sup> 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.

##### **Ambitie**

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturen 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.

##### **Richting**

Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan ~~het~~ <sup>het</sup> zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

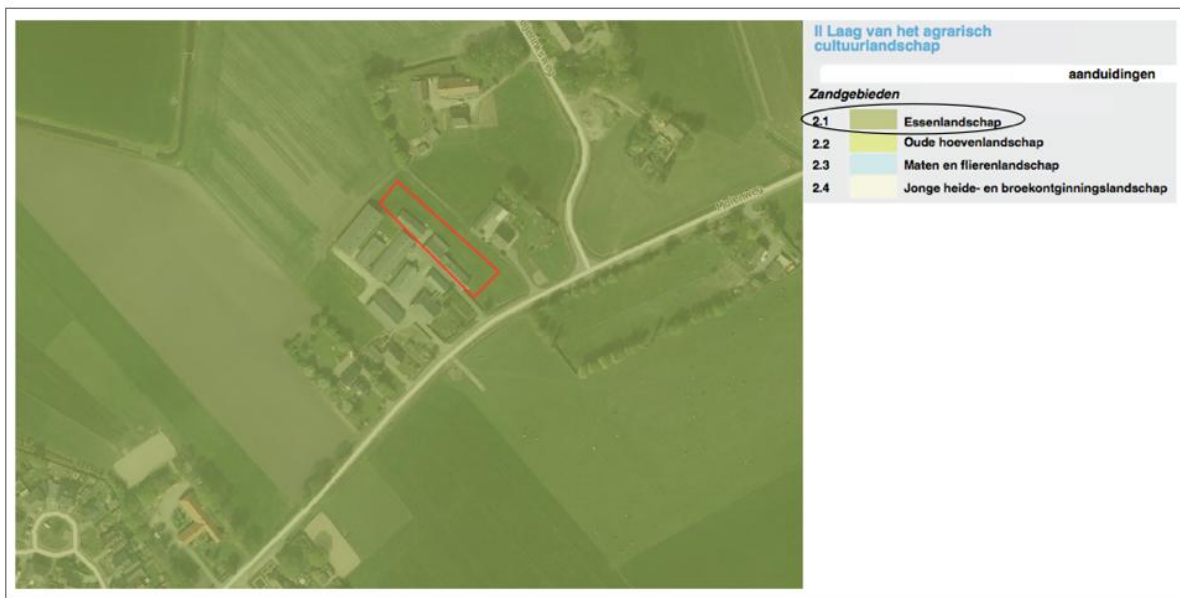
**Conclusie toetsing aan de Natuurlijke laag**

Middels een inrichtingsplan wordt de bestemming van besloten ontwikkelings een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap. Hiermee wordt toekomstige woonperceel na bij de gebiedskenmerken van omliggend landschap en wordt het initiatief op een passend wijze ingepast in het landschap.

**2. De laag van het agrarische cultuurlandschap**

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens in het landschap een plek omdaast en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we 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.

De locatie op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstype "Essenlandschap". In figuur 4.4. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: Cultuur-agrarische laag: gebiedstype 'Essenlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

**"Essenlandschap"**

**Kenmerken**

Het essenlandschap staat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, voormalige heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de zandkoppes en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es en op de overgang naar de lager gelegen maten en flierenlanden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschap bestaat uit een contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typisch zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet.

**Ambitie**

De ambitie is het behouden van de ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maas van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hier tussen wordt opgevoerd door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

**Richting**

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"**

Ook voor de culturele laag geldt dat de nieuwe bebouwing op zorgvuldige wijze past in het landschap. Om de nieuwe bebouwing op een zorgvuldige wijze te passen in het waardevolle cultuurlandschap is eenrichtingsplan opgesteld. In de planbeschrijving wordt hier nader ingegaan. Door voor het gebied kenmerkende landschapselementen te behouden en te versterken wordt goed aangesloten op het omliggende waardevolle cultuurlandschap. De aan nieuwe streekeigen beplanting zorgt voor behoud en versterking van het kleinschalige landschap van houtwallen, singels en bossen. De materialisering zal afgestemd worden op bebouwingskenmerken ten aanzien van omliggend landschap. Ten opzichte van huidige situatie betekent het plan een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Belangrijke zichtlijnen blijven hierbij behouden.

**3. De stedelijke laag**

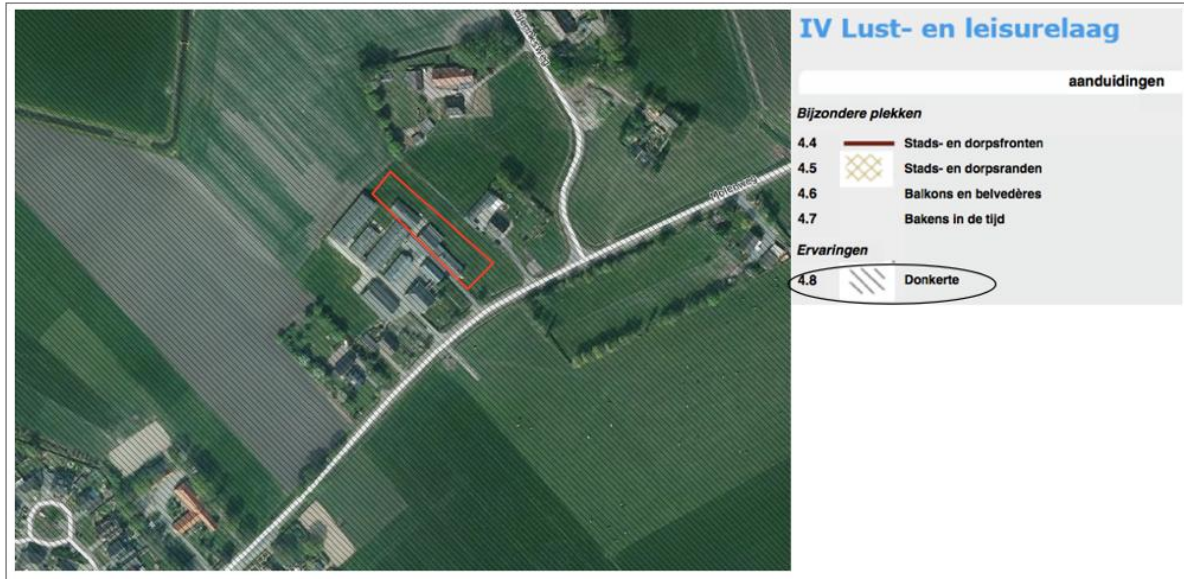
De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen eigen status. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

**4. De lusten leisurelaag**

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de beleving, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het is centraal beleefbaar en tot een beleving. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "lust- en leisurelaag" aangeduid met "donkerte". In figuur 4.5 is dat aangegeven.



Figuur 4.5: Lust- en Leisurelaag: Donkerte (Bron: Provincie Overijssel)

**“Donkerte”**

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en ‘richten’ van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages en wegen (en regionale wegen) speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat dit veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

**Toetsing van het initiatief aan het de “Lust- en leisurelaag”**

De ontwikkeling betreft onder andere de sloop van grote oppervlakte aan landschapontsierende bebouwing, waarmee een agrarisch bedrijf verdwijnt. Het verdwijnen van het agrarische bedrijf op het perceel Molenweg 53 te Haarle, betekent een verbetering van de situatie ten aanzien van het aspect ‘donkerte’ aangezien het kunstlicht ten behoeve van de (voormalige) bedrijfsvoering is verdwenen. Het is te verwachten dat de realisatie van de nieuwe woningen op het aspect ‘donkerte’ hebben, is verwaarloosbaar.

**Conclusie toetsing aan gebiedskenmerken**

Er is sprake van een gewerkt inrichtingsplan. Dit plan is zowel qua inrichting, beplantingskeuze als functies volledig gebaseerd op de natuurlijke gegevenheden in het gebied en het oorspronkelijke landschap. Het bestaande landschap wordt als uitgangspunt genomen voor de inrichting voor beide locaties. De keuze van beplanting en de inrichting van het gebied wordt aangesloten bij de kenmerken van de natuurlijke laag. Ook draagt het opgestelde landschapsplan bij aan een zorgvuldige inpassing van het geheel in het ‘esselandschap’, door voor het gebied kenmerkende landschapselementen te behouden en te versterken. Resumerend kan gesteld worden dat onderhouden van de huidige situatie middels het opstellen van een goed doordacht inrichtingsplan aansluit bij de gebiedskenmerken.



#### 4.2.4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld. Hierbij wordt het toekomstige woonoppervlak op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap, waarbij de geldende gebiedskenmerken leidend zijn geweest bij het opstellen van het inrichtingsplan, zowel qua inrichting, beplantingskeuze als functies volledig gebaseerd op de mogelijkheden in het gebied en het oorspronkelijke landschap. Het bestaande landschap wordt als uitgangspunt genomen voor de kavelinrichting. Met de keuze van beplanting, de inrichting van het gebied en de wateraspecten wordt aangesloten bij de kenmerken van de natuurlijke laag. Ook draagt het opgestelde landschapsplan bij aan een zorgvuldige inpassing van het geheel in het 'essenlandschap', door voor het gebied kenmerkende landschapselementen te behouden en te versterken. De ontwikkelingen voldoen, ook vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, aan de doelstellingen van 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving'.

#### 4.2.5 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon- en leefklimaat en van de economische structuur. Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. De projectlocatie ligt in het verwevingsgebied. De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar. Hiermee sluit het plan goed aan op het reconstructieplan.

#### 4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van de belangrijkste beleidsdocumenten die van toepassing zijn op de bestemming van besloten ontwikkelingen worden hieronder behandeld.

#### 4.3.1 Welstandsnota gemeente Hellendoorn

##### 4.3.1.1 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 overheden 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 gebieden. Onderhavig plangebied is gelegen in gebied 13a: Buitengebied Haarle

##### 4.3.1.2 Gebied 13a: Buitengebied Haarle

Een groot deel van het buitengebied van de gemeente Hellendoorn heeft een landschap dat wordt getypeerd door een verkavelingspatroon dat het resultaat is van veldontginningen die vanaf 1850 plaatsvonden en de ruilverkavelingen van na de oorlog. Het is herkenbaar aan de grote, rechthoekige blokken waarin het gebied onderverdeeld en het rechtlijnige wegenpatroon. Sinds de oorlog is het gebied voornamelijk bedekt met gras ten behoeve van de veeteelt. De minder vruchtbare delen van de heidevelden werden bebost. Op dit moment zijn nog verscheidene bosrijke kavels te onderscheiden.

In vergelijking met het gebied ten zuidwesten van de Ham valt het buitengebied van Haarle minder rationeel over dankzij een speelser verkavelingspatroon en minder lange rechtstanden in het netwerk van wegen. Het is ook hier sprake van een vrij grootschalig landschap. Richting de Sallandse Heide kan het anders te worden. De boerderijen zijn daar van oudere datum, ze zijn minder groot uitgevallen en staan dichter bij elkaar.



Figuur 4.6: Ligging in welstandsgebied 13c (Bron: gemeente Hellendoorn)

#### 4.31.2.1 Ruimte

De bebouwing is min of meer gelijkmatig verspreid over het gebied en kent vrij grote onderlinge afstanden. Het gaat voornamelijk om agrarische bebouwing, maar er komen ook woonhuizen voor.

#### 4.31.2.2 Situering

Hoewel sommige verder landinwaarts zijn geplaatst, zijn de meeste gebouwen weg gelegen. Er is geen sprake van een strikte rooilijn, maar de bebouwing is wel op de weg georiënteerd. Hierdoor is van een losse ligging geen sprake meer. Voor het gehele gebied geldt dat de daken sterk beeldbepalend zijn.

De boerderijen worden bijgestaan door een aantal bijgebouwen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsgebouwen en overige bijgebouwen. Bij de oudere bebouwing is de bedrijfsruimte vaak geschakeld aan het woongedeelte en deze vormen gezamenlijk het hoofdgebouw. Bij een latere datum zijn de bedrijfsgebouwen vaak los gesitueerd. Het hoofdgebouw, veelal in de vorm van een vrijstaande woning, is in omvang hieraan ondergeschikt, maar in positie niet.

#### 4.31.2.3 Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De architectuur van de bebouwing is vrij traditioneel te noemen. De massa wordt gevormd door één bouwlaag met kap. In het gebied komen allerlei kapvormen voor. De gevels kennen een verticale geleding en zijn vrij gesloten. Ze zijn in baksteen opgetrokken en hebben een roodbruine daken zijn van origine voorzien van donkergrijze pannen, maar deze zijn in de loop der tijd vaak vervangen door golfplaat. Dit laatste geldt vooral voor de bijgebouwen. Bij de Sallandse Heuvelrug komen ook rieten daken voor.

#### 4.31.2.4 Beleidsintenties

Het beleid zal zijn gericht op het bieden van mogelijkheden voor het aanpassen van de bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen zullen moeten passen in de bestaande omgeving.

#### 4.3.1.3 Toetsing

Voor het bewuste welstandsgebied gelden welstandscriteria gebaseerd op situering, hoofdvorm, aanzichten en opmaak, zoals te zien is in 4.6. De ervenconsulent is ter plaatse geweest. Samen met het Oversticht is het erfinrichtingsplan ontworpen. De welstandscriteria zijn in zijn tijd de werpen toetsen aan de voorgenoemde criteria. Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

### 4.3.2 Beleidskader Rood voor Rood

#### 4.3.2.1 Inleiding

De gemeenten hebben de taak gekregen om binnen de provinciale kaders gemeentelijk beleid rondom Rood voor Rood te formuleren. De gemeente Hellendoorn kiest ervoor maximaal gebruik te maken van de mogelijkheden die het instrument Rood voor Rood biedt. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de breedste zin van het woord staat hierbij voorop. Hiertoe inhoudelijk, procedureel en kwaliteitskader ontwikkelt op basis van het provinciaal uitvoeringskader. Dit kader betreft de beleidsnotitie 'Vrijkomende gebouwen in het buitengebied'. Deze notitie is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 juli 2006.

#### 4.3.2.2 Doel Rood voor rood

Het hoofddoel van de kaders voor rood voor rood in de gemeente Hellendoorn is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapontsieren agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Wanneer minimaal 850 aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, mag hiervoor een nieuwe burgerwoning worden opgericht. De meerwaarde uit verkoop van een bedrijfskavel de kosten moet geïnvesteerd worden in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan op verschillende manieren plaatsvinden. Veelal betreft het een verbetering van de landschapsstructuur maar de koop andere wijze vorm worden gegeven. Voor het geval de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit niet in zijn geheel op de locatie kan plaatsvinden, heeft gemeente Hellendoorn een zogenaamd reserve rood voor rood ingesteld. De reserve rood voor rood uit een gemeentelijke reserve die wordt gevuld door initiatiefnemers die zelf niet de (gehele) bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit kunnen realiseren op het eigen erf of de plaats van de compensatiekavel. Bij deze geval zal het gedeelte van de meerwaarde, die niet in ruimtelijke kwaliteit is geïnvesteerd, worden gestort in de reserve rood voor rood.

#### 4.3.2.3 Toetsing

Het 'rood voor rood beleid' is overgenomen in het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2009. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders in de regels opgenomen. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling maakt onderdeel uit van een Rood voor rood project, waarbij meerdere locaties zijn betrokken. De locaties Molenweg 53 en Raalterdijk worden planologisch geregeld via toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en vervat in een wijzigingsplan.

De in dit bestemmingsplan besloten plangebied (Molenweg 53a) wordt geregeld via een procedure partiële herziening. Dit in verband met het ontworpen woning met bijbehorende kelder. In dit bestemmingsplan wordt qua systematiek in de regels aangesloten bij bestemmingsplan "Buitengebied 2009 herziening regels 2 2012". Deze systematiek voorziet in een explicietere weergave van het niet meetele inhoud van een kelder onder de woning bij de inhoud van de woning.

Voor de locatie Ligtenbergerweg wordt een procedure partiële herziening gevolgd, aangezien deze locatie niet voldoet aan het afwegingskader van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" van de gemeente Hellendoorn. De gemeente heeft in het voortraject vastgesteld dat het gewenste plan, zoals vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan, het bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan "Buitengebied 2009", Molenweg 53a Haarle en het wijzigingsplan "Wijziging bestemmingsplan "Buitengebied 2009", Molenweg 53 en Raalterdijk" voldoet aan het gemeentelijke beleidskader Rood voor rood. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische uitwerking van dit Rood voor rood plan ten aanzien van de locatie Molenweg 53a te Haarle.

### 4.3.3 Landschapsbeleidsplan gemeente Hellendoorn

#### 4.3.3.1 Kernpunten beleid

Het landschapsbeleidsplan Hellendoorn 2000 gaat specifiek in op de ontwikkeling van het landschap van de gemeente. In het landschapsbeleidsplan komen enkele specifieke landschappelijke aspecten aan bod. Het betreft:

- Behoud van open akkerbouwcomplexen en omgdoor houtwallen;
- Geen beplanting langs wegen over es en langs perceelsgrenzen op de es;
- Aandacht voor erfbeplantingen (overigens wordt geen streefbeeld of beplantingsprincipe aangegeven); Behoud en versterking van landgoederen;
- Geen boomkwekerijen in het Reggedal en de enken en essen.

#### 4.3.3.2 Toetsing

Middels het opgestelde richtingsplan (welke onder andere een beplantingsplan bevat) blijven de voor het gebied kenmerkende landschapselementen behouden en worden aanzienlijk versterkt. Hierdoor is de nieuwe bebouwing op in het omliggende landschap is er sprake van een aanzienlijke kwaliteitsimpuls in het landschap. In het kader van de duurzaamheidshalve wordt verwezen naar Hoofdstuk 3 waarin onder andere het beplantingsplan wordt beschreven.

### 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 'Welstandsnota gemeente Hellendoorn', het beleidskader Rood of rood en het 'Landschapsbeleidsplan gemeente Hellendoorn'.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan / wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wetgeving 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, bodemkwaliteit, externe veiligheid, milieu- en natuurontwikkeling en de vormvrije m.e.r. beoordeling.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is te markeren als een geluidsgevoelige functie.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

Enkel voor wat betreft de locatie van de compensatiewoning op de slooplocatie is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai benodigd. Dit akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Alcedo in 2019. Zie bijlage 2 van deze plantoelichting.

#### 5.1.2 Geluidbelasting

De overdrachtsberekening voor de weg is uitgevoerd overeenkomstig Standaard Reken Methode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De rekenhoogte bedraagt 1,5 en 4,5 meter. De uitgangspunten voor de berekening van de geluidsbelastingen zijn de verkeersgegevens van de Molenweg en de Meijerinksweg zoals opgegeven door de gemeente Hellendoorn voor het jaar 2021. De verkeersgegevens voor het jaar 2021 zijn samengevat in onderstaande tabel. De maximale toelaatbare rijnsnelheid bedraagt voor beide wegen maximaal 60 km/uur. De wegdekverharding bestaat uit asfaltverharding (DAB).

Tabel 1 Verkeersgegevens voor prognosejaar 2021

Straatnaam	Etmaal intensiteit [mvt/etm]	Periode	Uurintensiteit [% van de etmaalintensiteit]	Lichte motor voertuigen [%]	Middelzware motor voertuigen [%]	Zware motor voertuigen [%]
Molenweg	2.500	Dag	6,58	93,50	4,23	2,27
		Avond	3,72	93,50	3,25	3,25
		Nacht	0,77	93,50	3,90	2,60
Meijerinksweg	210	Dag	6,55	96,50	3,15	0,35
		Avond	4,06	96,50	3,15	0,35
		Nacht	0,64	96,50	3,15	0,35

Figuur 5.1: Tabel verkeersgegevens prognosejaar 2021 (Bron: Alcedo)

De afstand van de voorgevel van de woning tot van de Molenweg dient minimaal 36 meter te bedragen. De woning is op deze afstand in het model opgenomen. De geluidsbelastingen, met de woning op

36 meter, op de gevels (invallend) ten gevolge van de Molenweg en de Meijerinksweg zijkant berekend incl dB aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. De berekende geluidsniveaus zijn opgenomen in onderstaande tabel.

**Tabel 2 Optredende geluidsniveau  $L_{den}$  ter plaatse van de nieuwe woning**

Identificatie	Omschrijving	Hoogte	$L_{den}$ inclusief 5 dB reductie conform art. 110g Wgh [dB]	
			Molenweg	Meijerinksweg
001_A	voorgevel woning	1,50	46	26
001_B	voorgevel woning	4,50	48	28
002_A	linkerzijgevel woning	1,50	42	27
002_B	linkerzijgevel woning	4,50	44	29
003_A	rechterzijgevel woning	1,50	43	19
003_B	rechterzijgevel woning	4,50	45	20
004_A	achtergevel woning	1,50	22	24
004_B	achtergevel woning	4,50	18	25

Figuur 5.2: Tabel geluidsbelasting  $L_{den}$  (Bron: Alcedo)

### 5.1.3 Conclusie

De afstand van de voorgevel van de woning tot aan de Molenweg dient minimaal 36 meter te bedragen. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Molenweg en Meijerinksweg maximaal respectievelijk 48 en 29 dB inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt. De hoogste geluidsbelasting treedt op bij de voorgevel op 4,5 meter hoogte. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid ten gevolge van wegverkeerslawaaï geen bezwaren oplevert op de realisatie van de woning.

## 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 een bodemonderzoek conform NEN 5740 worden verricht. Door Hunneman Milieu Advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Molenweg 53a. Het verkennend bodemonderzoek is bijlage 3. De conclusies voortvloeiend uit dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport.

### 5.2.2 Conclusies en aanbevelingen

Zintuigelijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Zintuigelijk zijn geen asbestverdachte materialen in de bodem aangetroffen. Zintuigelijk zijn in de vaste bodem, ter plaatse van de verdachte deellocaties, geen oliecomponenten waargenomen.

In de bovengrond zijn verhoogde gehalten aangetoond. De verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie overschrijden de achtergrondwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. In de ondergrond zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. In de geroerde bovengrond is zintuigelijk en analytisch geen asbest aangetroffen. In het grondwater zijn verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De verhoogde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Ter plaatse van het melklokaal is een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond. Het maximaal aangetoond gehalte overschrijdt de interventiewaarde. De olieverontreiniging bij het melklokaal is aangetoond tot circa 0,5 mmv. De omvang van de verontreiniging met mineralen bedraagt circa

3m<sup>3</sup>. Het betreft geen ernstig geval van bodemverontreiniging, derhalve is de gemeente Hellendoorn het bevoegd gezag.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan, met inachtneming van de olieverontreiniging ter plaatse van het melklokaal, geen bezwaren voor de ontwikkeling van de locatie. Gezien wordt de olieverontreiniging bij de voorgenomen nieuwbouw en/of verbouwwerkzaamheden onder milieukundige begeleiding te verwijderen. De verwijdering dient voorafgaand ter goedkeuring te worden aangevraagd en het bevoegd gezag.

## 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 15, 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 zijnde de Besluit en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

#### 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> 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, verpleeghuizen, 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.

#### 5.3.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentraties en depositie van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen waarmee concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen



berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens een vaststelling;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

### 5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaderselectie van een woonbestemming op perceel Molenweg 53a op basis van de Rood voor rood gebied. Het project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een risicosveld 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. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Dit brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de wetgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen 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 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en bedrijfsgebouwen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten, bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of

van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

### 5.4.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10 per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10 betekent dat de kans op een dodelijk letsel door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

### 5.4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

### 5.4.5 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel zijn 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 de volgende afbeelding is de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.3: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart Overijssel)

Op bovenstaande luchtfoto van de risicokaart Overijssel is te zien dat Molenweg 53a buiten het invloedsgebied (500 meter) van buisleiding ligt.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van een Bezi-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;











































