

Bestemmingsplan
**Buitengebied 2009, Meester
Werkmanstraat 10 - Heideveldweg 2
Nijverdal**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

“Bestemmingsplan Buitengebied 2009, Meester Werkmanstraat 10 - Heideveldweg 2 Nijverdal”

Bestemmingsplan: Buitengebied 2009, Meester Werkmanstraat 10 - Heideveldweg 2 Nijverdal
IDN: NL.IMRO.0163.BPBUMRWKMSHVELDVG01
Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2020



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	ONTWIKKELING	12
3.2	SLOOP	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	28
5.2	BODEMKWALITEIT.....	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	31
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	ECOLOGIE.....	36
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	40
6.1	BELEIDSKADER.....	40
6.2	WATERPARAGRAAF	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 EN INSPRAAK	48
9.1	VOOROVERLEG.....	48
9.2	INSPRAAK.....	48
9.3	ZIENSWIJZEN.....	48
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	49	
BIJLAGE 1:	CAROLA BEREKENING	49

BIJLAGE 2:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	50
BIJLAGE 3:	WATERTOETSRESULTAAT	51
BIJLAGE 4:	REACTIE WATERSCHAP VECHTSTROMEN	52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Meester Werkmanstraat 10 te Nijverdal, in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn, is een bedrijfsperceel aanwezig waarvan het gebruik te omschrijven is als autohandel, mestopslag en voormalige paardenhouderij.

Ter plaatse is Biemolt Auto's V.O.F. gevestigd. Het betreft een handelsbedrijf dat met name handelt in schadeauto's. Biemolt Auto's koopt schadeauto's op en probeert deze zo snel mogelijk weer door te verkopen aan andere erkende auto(herstel)bedrijven. Het is een specifieke en snelle vorm van autohandel waarbij aangekochte auto's vaak dezelfde of de volgende dag alweer zijn verkocht. Vaak staan de auto's slechts gedurende korte tijd op het bedrijfsperceel waar deze voor overdracht worden geprepareerd, alvorens deze worden opgehaald door dan wel worden afgeleverd bij de koper(s).

Op dit bedrijfserf zijn in de bestaande situatie 3 bedrijfswoningen aanwezig waar het geldende bestemmingsplan er slechts 2 toestaat. Bedrijfswoning Meester Werkmanstraat 10a diende op basis van een eerder besluit uit 2009 gesloopt te worden. Hier is echter geen gevolg aan gegeven. Omdat deze woning bewoond zal blijven worden door bewoners die functioneel verbonden zijn aan het (auto)bedrijf is legalisering van bewoning gewenst.

De bedrijfswoning Meester Werkmanstraat 10b wordt momenteel bewoond door bewoners zonder functionele verbinding met het bedrijf. Daarnaast zal er in de toekomst een wisseling van bewoners ontstaan waarbij wonen in een bedrijfswoning ongewenst is. Daarom is omzetting van deze bedrijfswoning naar burgerwoning gewenst.

In feite zal dan ook sprake zijn van een toevoeging van een enkele woning. Op basis van het geldende bestemmingsplan, waar de Rood voor Rood regeling in is verwerkt, kan in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing het recht op één extra (bedrijfs)woning worden verkregen.

Aan de Heideveldweg 2 te Nijverdal, in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn, is een voormalig agrarisch erf aanwezig. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn beëindigd. De locatie is sindsdien in gebruik ten behoeve van het wonen. Naast de (bedrijfs)woning zijn op het erf drie agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Uitsluitend de huidige (bedrijfs)woning is nog in gebruik. De overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt. Het is daarom wenselijk om deze voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met een gezamenlijk oppervlakte van 955 m², te slopen. In verband met hobbymatig agrarisch gebruik is herbouw van één van de gesloopte gebouwen gewenst. Dit gebouw zal maximaal 150 m² groot zijn met een maximale goot-/nokhoogte van 3m/6m.

Het aanwenden van de sloopmeters op het perceel Heideveldweg 2 en het legaliseren van bewoning van bedrijfswoning Meester Werkmanstraat 10a is in lijn met het Rood voor Rood beleid.

Samenvattend bestaat de ontwikkeling uit:

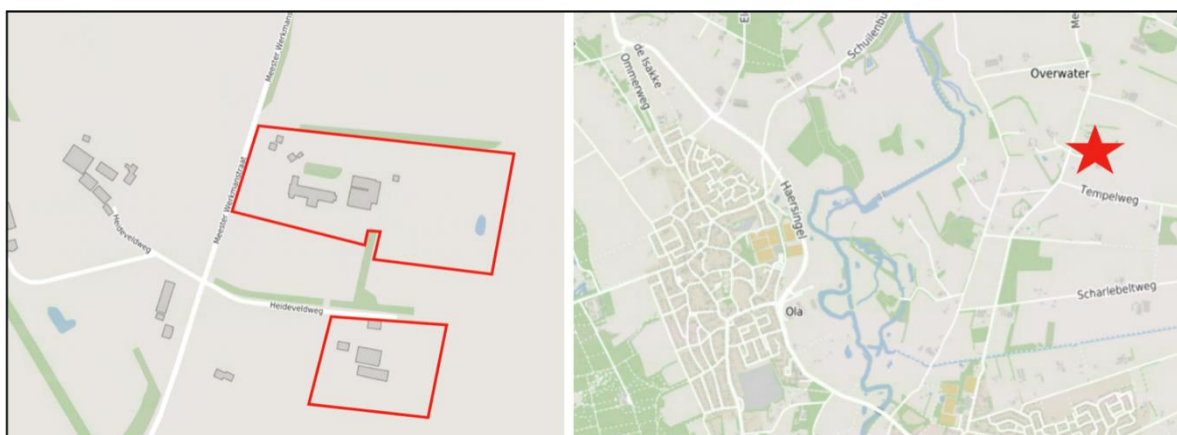
- sloop van 955 m² aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing (inclusief asbestsanering) aan de Heideveldweg 2 en herbouw van een bijgebouw ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik;
- realisatie van één compensatie(bedrijfs)woning aan de Meester Werkmanstraat 10a;
- omzetting bedrijfswoning Meester Werkmanstraat 10b naar burgerwoning door het toekennen van een woonbestemming.

De gemeente Hellendoorn heeft middels een principebesluit besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief. Deze voorwaarden hebben onder meer betrekking op de omvang van het te herbouwen bijgebouw voor hobbymatig agrarisch gebruik, het vastleggen van het maximale oppervlak voor de verkoop van auto's en het beperken van de mogelijkheden voor (de al aanwezige) milieubelastende (bedrijfs)activiteiten binnen 50 meter van de (bedrijfs)woning Meester Werkmanstraat 10b.

Om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening vereist. Voorliggend bestemmingsplan toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee dicht bij elkaar gelegen plandelen. De slooplocatie bevindt zich aan de Heideveldweg 2 en de bedrijfslocatie aan de Meester Werkmanstraat 10, beide te Nijverdal en ten oosten van de kern Hellendoorn. In figuur 1.1 is de ligging van de plandelen ten opzichte van de kern Hellendoorn en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven middels de rode omlijning en de rode ster. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit plan behorende verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Hellendoorn en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Buitengebied 2009, Meester Werkmanstraat 10 - Heideveldweg 2 Nijverdal bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. Nr. NL.IMRO.0163.BPUMRWKMSHVELDWG-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

De locaties zijn gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” van de gemeente Hellendoorn. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Hellendoorn op 15 juni 2011. Op basis van het huidige bestemmingsplan geldt voor de slooplocatie de bestemming ‘Agrarisch’. Op de locatie aan de Meester Werkmanstraat geldt de bestemming ‘Bedrijf’.

In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen, het plangebied is rood omlijnd weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied 2009" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn voornamelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Het betreffende plandeel is voorzien van een bouwvlak.

Gronden met de bestemming 'Bedrijf' op de locatie Meester Werkmanstraat zijn voornamelijk bestemd voor een mestverwerkingsbedrijf met warmtekrachtinstallatie inclusief laboratorium en opslag. Middels een collegebesluit is deze voormalige mestverwerkingslocatie omgevormd naar het huidige gebruik met paardenhouderij en handel in auto's. Binnen deze bedrijfswoning zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan. Binnen dit plandeel is ook de aanduiding 'Specifieke vorm van groen – afschermend groen' opgenomen

Daarnaast is op een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde van toepassing. Het gehele plangebied is tot slot gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Gebiedsaanduiding Reconstructiewetzone – Landbouwontwikkelingsgebied'.

1.4.3 Strijdigheid

Het beleid 'Rood voor rood met gesloten beurs' is in de wijzigingsregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' opgenomen. Op grond van artikel 32.9 zijn burgemeester en wethouders bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden met de bestemming 'Agrarisch' geen bedrijf meer is gevestigd, en binnen het betreffende bouwvlak een of meer bedrijfswoningen aanwezig zijn, het plan te wijzigen. Bij deze wijziging wordt onder voorwaarden de agrarische bestemming omgezet in een

woonbestemming en kan ook een extra (bedrijf)woning worden gerealiseerd. Voorliggend initiatief voldoet echter niet voor alle beoogde ontwikkelingen aan de voorwaarden behorend bij deze wijzigingsregel. Omzetting van de bedrijfswoning Meester Werkmanstraat 10b naar een burgerwoning is namelijk niet mogelijk op basis van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen Rood voor Rood beleid.

Om het initiatief mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien, zodat bewoning van de bedrijfswoning Meester Werkmanstraat 10a wordt gelegaliseerd en de bedrijfswoning 10b wordt omgezet in een burgerwoning met bijbehorende woonbestemming. Ter compensatie wordt hiervoor landschapsontsierende bebouwing op de locatie Heideveldweg 2 gesloopt en wordt deze locatie planologisch ingepast middels een woonbestemming en passende gebiedsbestemmingen voor de overige gronden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan.

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 omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op 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 vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

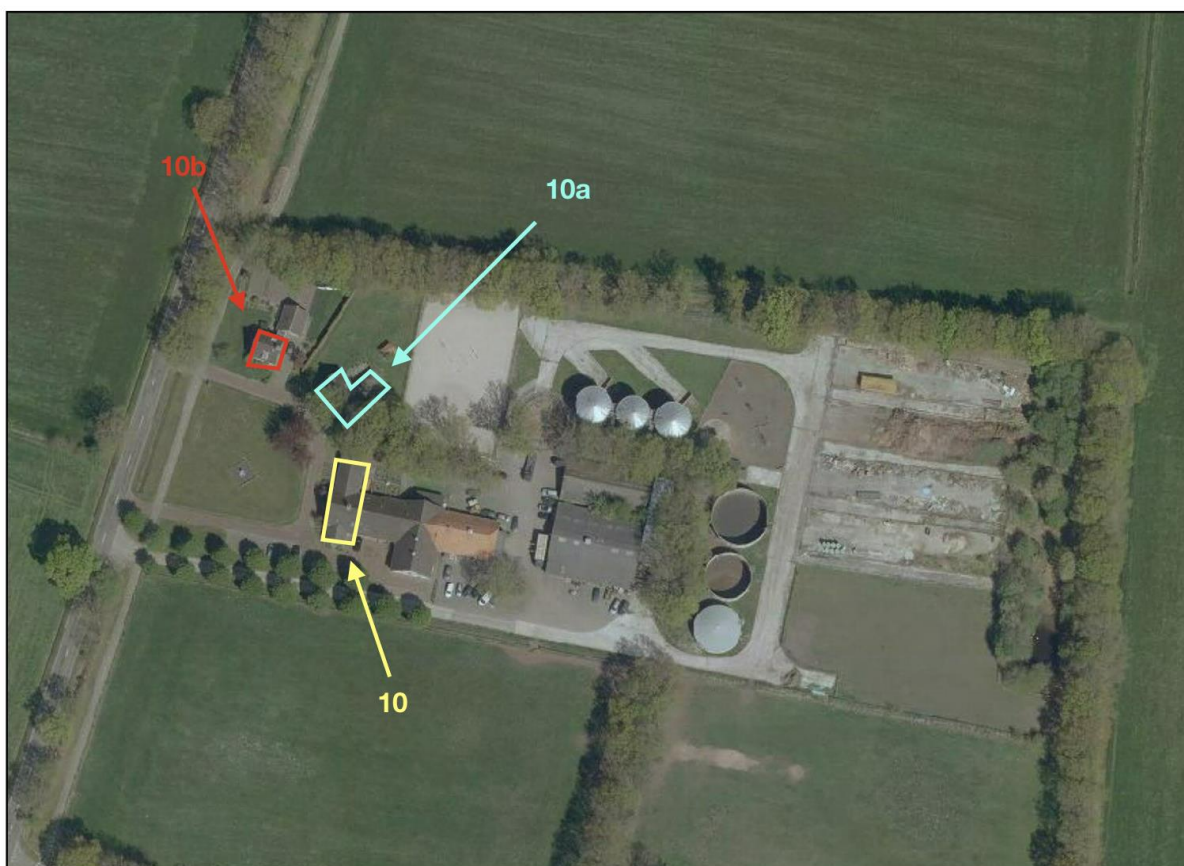
2.1 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied bevindt zich in Nijverdal in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. De ruimtelijk-functionele structuur bestaat uit verspreid liggende agrarische bedrijfspercelen en woonpercelen. Het plangebied bestaat uit twee dicht bij elkaar gelegen plandelen.

2.1.1 Plandeel Meester Werkmanstraat

Het plandeel aan de Meester Werkmanstraat bestaat in de huidige situatie uit een bedrijfsperceel met onder meer 3 bedrijfswoningen, een paardenstal en een paardenbak voor hobbymatig gebruik en een gebouw dat deels wordt gebruikt voor de opslag van auto's ten behoeve van het aanwezige autobedrijf.

Het plandeel wordt aan alle zijden begrensd door agrarische gronden met uitsluiting van de westzijde waar de Meester Werkmanstraat de begrenzing vormt. In figuur 2.1 en figuur 2.2 zijn een luchtfoto en een straatbeeld van dit plandeel weergegeven. Hierbij is ter verduidelijking aangegeven wat de locatie is van de verschillende bedrijfswoningen.



Figuur 2.1 Luchtfoto plandeel Meester Werkmanstraat met locaties bedrijfswoningen (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.2 Straatbeeld plandeel Meester Werkmanstraat (Bron: Google Streetview)

2.1.2 Plandeel Heideveldweg

Het plandeel aan de Heideveldweg bestaat in de huidige situatie uit een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met een (bedrijfs)woning en drie agrarische bedrijfsgebouwen. Het betreft een voormalige varkensschuur (362 m²), rundveestal (446 m²) en een berging/wagenloods (147 m²). De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd.

Het plandeel wordt aan alle zijden begrensd door agrarische gronden met uitsluiting van de noordzijde waar de Heideveldweg de begrenzing vormt. In figuur 2.3 en figuur 2.4 zijn een luchtfoto en een straatbeeld van dit plandeel weergegeven.



Figuur 2.3 Luchtfoto plandeel Heideveldweg (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.4 Straatbeeld plandeel Heideveldweg (Bron: Google Streetview)

De erven in de omgeving van het plangebied kennen van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde (kijkend vanaf de Meester Werkmanstraat) en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde.

Door het slopen van de voormalige agrarische opstallen en de bijbehorende overtollige erfverharding wordt het groene straatprofiel hersteld. Door het nieuwe bijgebouw verder van de Heideveldweg af en achter de bestaande woning te positioneren past het erf beter in het landschap. Hierdoor ontstaat meer openheid. Mooie doorkijkjes en een zachte overgang naar het achterliggende jonge heide- en broekontginningslandschap zijn waardevolle landschappelijke kenmerken.

Ten aanzien van de aanwezige groenstructuren wordt opgemerkt dat het beeld vanaf de Meester Werkmanstraat in de huidige situatie al bestaat uit een voldoende ingepast woonerf. De zichtbaar aanwezige soorten streekeigen beplanting zorgen voor de nodige biodiversiteit en maken dat er sprake is van een landschappelijk ingepast woonerf. De aanplant van meer of andersoortige beplanting wordt hiermee niet noodzakelijk geacht.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens binnen het plandeel Meester Werkmanstraat een bestaande woning aan te merken als bedrijfswoning en een bedrijfswoning te herbestemmen tot burgerwoning met bijbehorende woonbestemming. Om ten aanzien van de burgerwoning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen zijn de milieubelastende bedrijfs- en hobbymatige activiteiten in dit plan gezoneerd.

Ter compensatie wordt binnen het plandeel Heideveldweg 955 m² aan landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt de hier aanwezige agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming. Na sloop vindt hier herbouw plaats van één van de gesloopte schuren ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik. Dit gebouw zal maximaal 150 m² groot zijn met een maximale goot-/nokhoogte van 3m/6m.

3.2 Sloop

Zoals in Hoofdstuk 2 aangegeven bevinden zich binnen het plandeel Heideveldweg 3 voormalige agrarische opstallen die geen vervolgfunctie hebben. Vanwege het ontbreken van een vervolgfunctie, wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze gebouwen. Hierdoor zal de staat van onderhoud op termijn verder verslechteren. Initiatiefnemer is voornemens de bebouwing te slopen. Het gezamenlijk te slopen oppervlakte betreft 955 m². De bestaande (bedrijfs)woning blijft behouden en er wordt een nieuw bijgebouw van 150 m² ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik gerealiseerd. Eén en ander is weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1 Te slopen en te behouden gebouwen slooplocatie (Bron: BJZ.nu)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

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 parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voornoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke Nota Parkeernormen (vastgesteld d.d. 30 oktober 2012). De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Hellendoorn.

1. De nota moet worden gebruikt als kader richting externe partijen (projectontwikkelaars, adviesbureaus, woningbouwverenigingen, makelaars, enzovoort).
2. De nota is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen en bouw- en verbouwprojecten in de gemeente Hellendoorn en niet voor bestaande parkeersituaties.

3.3.2 Uitwerking

In de nieuwe situatie blijven alle percelen ontsloten op de bestaande ontsluitingen.

Het planvoornemen zal wat betreft parkeerbehoefte en verkeersgeneratie niet leiden tot een significante wijziging ten opzichte van de huidige situatie. Planologisch gezien wordt er slechts één woning toegevoegd, feitelijk gezien is er geen sprake van een toename. De omliggende infrastructuur heeft (en behoud) voldoende capaciteit om de afwikkeling van het zeer beperkte verkeer als gevolg van het plan te kunnen verwerken. Het parkeren zal binnen het plangebied plaatsvinden. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

3.3.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande levert de gewenste ontwikkeling geen belemmeringen op voor het aspect 'verkeer en parkeren'.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (takken (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 hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in

het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn onder meer 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 slechts sprake is van een planologische toevoeging van één woning. Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

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

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 *Waar – ontwikkelingsperspectieven*

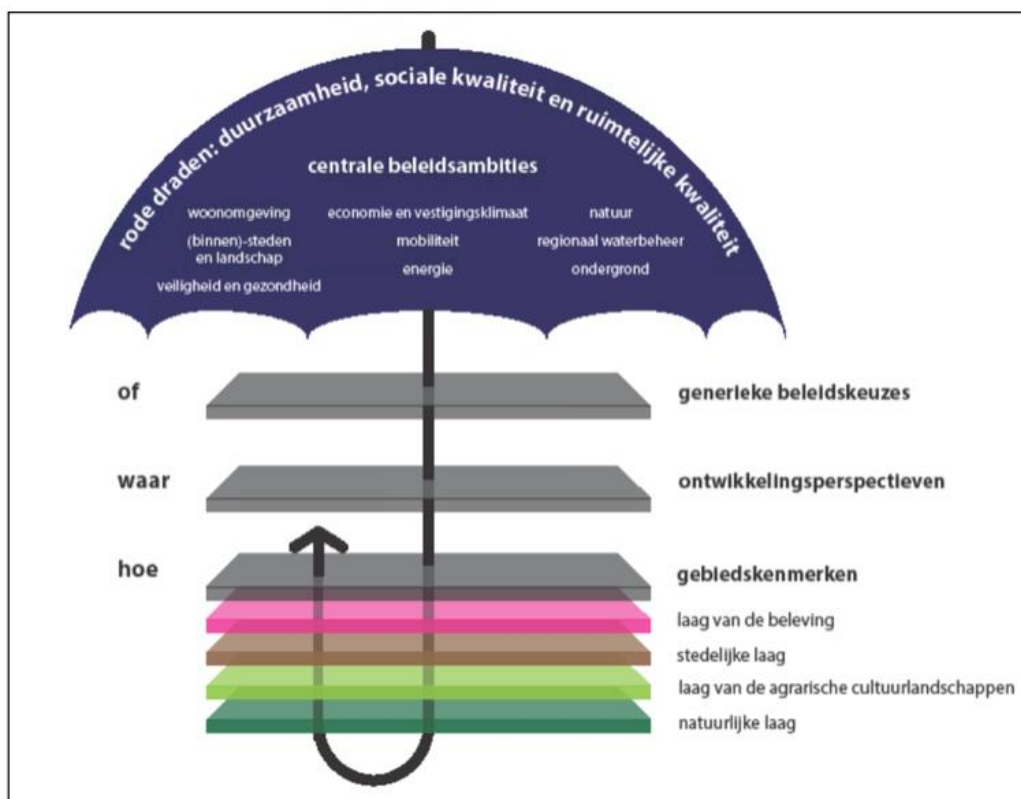
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van toepassing. Op de artikelen 2.1.3 en 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel zal hierna worden ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

De ontwikkeling gaat uit van sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing, waarvoor ter compensatie één bedrijfswoning planologisch mag worden toegevoegd op de locatie aan de Meester Werkmanstraat. Daarnaast wordt de functie van een bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning en wordt er een bijgebouw herbouwd ter plaatse van de slooplocatie.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist van een afname. 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 van de Omgevingsverordening

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Hellendoorn. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- sloop van 955 m² aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing;
- asbestsanering;
- bouw van vrijstaande bijgebouwen die beter passen bij de culturele- en landschappelijke waarden van de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding staan met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort voor zover er daadwerkelijk ontwikkelingen plaatsvinden binnen het plangebied tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' zoals weergegeven in figuur 4.2.



Figuur 4.2 Ontwikkelingsperspectieven: 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap".

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

In voorliggend geval wordt ter hoogte van het plandeel Meester Werkmanstraat een extra recht op een bedrijfswoning en omzetting van een bedrijfswoning tot burgerwoning gerealiseerd waarvoor ter compensatie de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ter plaatse van het plandeel Heideveldweg gesloopt wordt. De te behouden bebouwing en beoogde functies binnen de plandelen zijn goed passend binnen het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Door sloop van functie-loze bedrijfsgebouwen wordt voorkomen dat deze gebouwen verder in verval raken. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel. Uit paragraaf 5.5 blijkt dat er geen sprake is van het belemmeren van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart met betrekking tot 'de stedelijke laag' en de 'laag van de beleving' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen buiten beschouwing worden gelaten.

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. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstypen "Dekzandvlakte en ruggen" en "Beekdalen en natte laagtes". In figuur 4.3 is dit weergegeven.



Figuur 4.3 Uitsnede 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

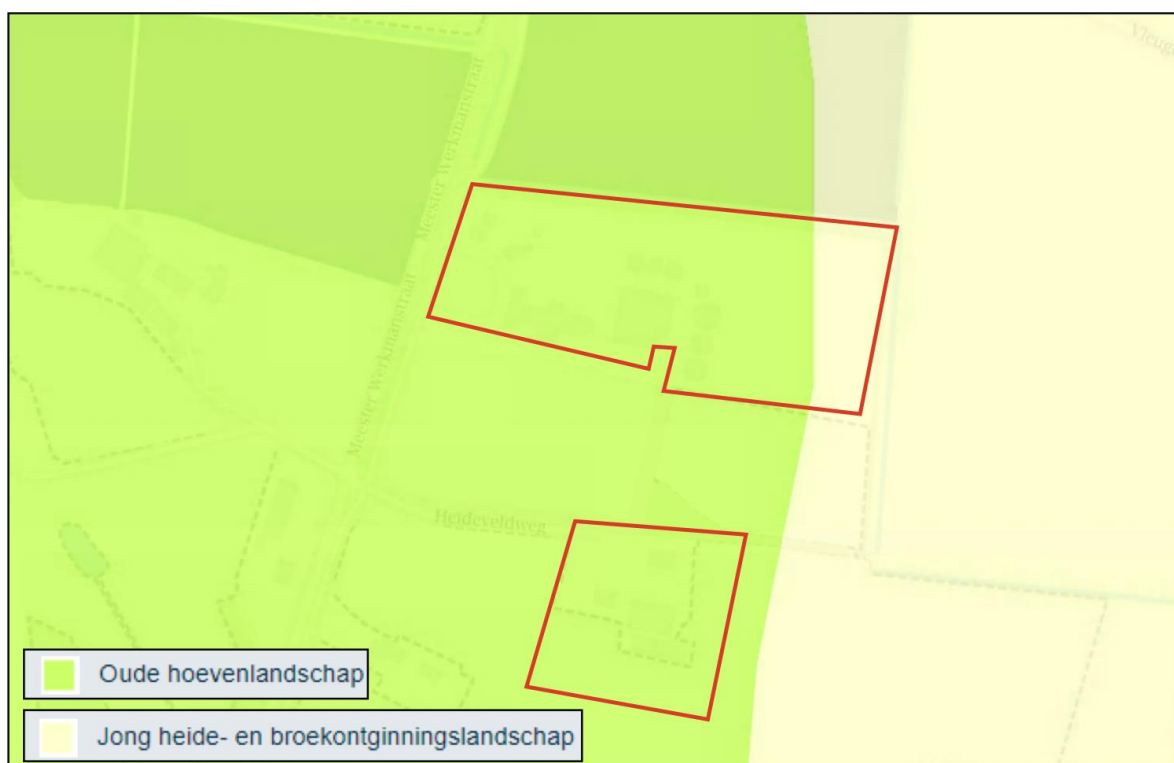
beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etc. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.



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

“Oude hoevenlandschap”

Het Oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met grotere essen ‘bezet’ waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het Oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het Oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

“Jong heide- en broekontginningslandschap”

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’ landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en overige bedrijfsfuncties. Daarnaast voorziet voorliggend plan bijna uitsluitend in planologische wijzigingen. Daar waar er gebouwd wordt is er enkel sprake van vervangende nieuwbouw waarbij er per saldo sprake is van een afname van (landschapsontsierende) bebouwing. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

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 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: 'Rond boeren'

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

Door toenemende schaalvergroting en de verstedelijking zijn mensen steeds verder van de voedselproductie, het agrarisch bedrijf, af komen te staan. Voor veel mensen vormt alleen nog de bebouwing de uiting van het bestaan van de agrarische sector. Om de afstand tot deze bedrijfstak te verkleinen, liggen er kansen om bewoners of bezoekers kennis te laten maken met het agrarisch bedrijf.

4.3.1.2.2 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'. Het initiatief draagt bij aan de identiteit 'Rond boeren' onder andere door burgerwoningen toe te staan in het buitengebied waardoor de zichtbaarheid van het buitengebied en de bijbehorende agrarische activiteiten wordt vergroot. De beoogde ontwikkelingen hebben geen negatief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

4.3.2 Vrijkomende gebouwen in het buitengebied

4.3.2.1 Algemeen

Het buitengebied van de gemeente Hellendoorn staat sterk onder druk. Reden daarvoor zijn de ontwikkelingen in de agrarische sector. Evenals in andere plattelandsgemeenten in Nederland daalt het aantal agrarische bedrijven. Daar waar tot voor kort als welhaast vanzelfsprekend de agrarische sector drager was van het buitengebied, in economische en ook in ruimtelijke zin, neemt de betekenis van deze sector af.

Het beleid voor het buitengebied heeft steeds een defensief karakter gehad: weren van ontwikkelingen die niet in een buitengebied thuishoren. Gezien de gebruiks- en handhavingsvoorschriften van bestemmingsplannen kan er nauwelijks wat anders worden toegestaan in het buitengebied dan de aanwezige functies en mogelijkheden voor ontwikkeling van de functies landbouw, natuur en openluchtrecreatie. Voor de gemeente Hellendoorn biedt dit onvoldoende mogelijkheden aan initiatieven waar men in principe positief tegenover staat. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid van het buitengebied.

Nu het zo is, dat de agrarische sector aan een herwaardering toe is, geldt hetzelfde voor het buitengebied. Een beter, meer op de praktijk van alledag bestemd beleid, is daarbij onontbeerlijk. Een dergelijk beleid zou niet alleen de functie moeten hebben van toetsing van concrete verzoeken, maar zou zich vooral moeten richten op het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

4.3.2.2 Doel

Binnen deze herwaardering heeft de gemeente Hellendoorn beleid geformuleerd voor onder andere het onderdeel 'rood-voor-rood', gericht op de sloop van landschapsontsierende (agrarische) bebouwing.

Doel van de gemeente Hellendoorn is, dat de programma's voor het buitengebied bijdragen in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee ruimte te bieden aan ontwikkelingen die de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied vergroten.

4.3.2.3 Rood voor rood, met gesloten beurs

Het hoofddoel van de kaders voor Rood voor Rood, met gesloten beurs (RVR mgb) in Overijssel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om die realisatie mogelijk te maken, zullen op planologisch verantwoorde locaties één of meer bouwkvavels voor een woning toegekend worden.

Uitgangspunt is de sloop van het gehele complex met voormalige bedrijfsgebouwen. In aansluiting op het provinciale uitvoeringskader kan door de sloop van minimaal 850 m bedrijfsbebouwing onder voorwaarden ter vergoeding een bouwkvavel voor een woning worden toegekend.

De gemeente Hellendoorn heeft tot nog toe gekozen om maximaal gebruik te maken van de mogelijkheden die het instrument Rood voor Rood, met gesloten beurs biedt. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de breedste zin van het woord staat hierbij voorop. Hiertoe is er een inhoudelijk, procedureel en kwaliteitskader ontwikkeld op basis van het provinciaal uitvoeringskader.

4.3.2.4 Maatwerkscenario

Naast bovenstaande 'standaard' scenario's zullen er ongetwijfeld situaties zijn, waarbij met Rood voor Rood met gesloten beurs een maatwerkoplossing voor een ruimtelijk probleem geboden kan worden. Intensief overleg tussen initiatiefnemer, gemeente, provincie, waterschap en andere partijen is hiervoor noodzakelijk.

4.3.2.5 Doorwerking in bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Het gemeentelijke Rood voor Rood beleid met gesloten beurs is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3.

4.3.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

4.3.3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is vastgesteld op 15 juni 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Hellendoorn en omvat de planologisch-juridische regeling voor het buitengebied van de gemeente. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' biedt, binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit onder meer

het landschap, milieu, water en cultuurhistorie, ontwikkelingsruimte aan bestaande functies en speelt daarnaast in op toekomstige of mogelijk gewenste ontwikkelingen.

4.3.3.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid Rood voor Rood

Op basis van de in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' opgenomen wijzigingsbevoegdheid in artikel 32.9 kan medewerking worden verleend door het plan als volgt te wijzigen:

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

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

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bij elke wijziging als bedoeld onder 1, wordt tegelijkertijd het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak verwijderd;
- b. binnen een (voormalig) bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet worden vergroot, doch mag voor elke 850 m² aan bedrijfsbebouwing die wordt gesloopt, ten hoogste één woning of bedrijfswoning extra worden gebouwd;
- c. indien het niet mogelijk of niet gewenst is om de woning te realiseren in het voormalig bouwvlak, respectievelijk bestemmingsvlak als genoemd onder b, is het mogelijk de woning te realiseren als bedrijfswoning als bedoeld onder 2, of als woning als onderdeel van een bestaand bebouwingscluster of direct aansluitend op een van de woonkernen binnen de gemeente;
- d. voor elke woning, niet zijnde een extra bedrijfswoning, worden gronden met een oppervlakte van maximaal 1500 m² aangewezen voor "Wonen", zodanig dat de bestemmingsgrens aan de naar de weg gekeerde zijde van het perceel zoveel mogelijk aansluit aan de weg;
- e. op geen van de gevels van een woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- f. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak worden aangewezen als "Agrarisch", "Agrarisch met waarden" of "Natuur" al naar gelang de eerstbedoelde gronden grotendeels grenzen aan die laatstbedoelde, tenzij het een extra bedrijfswoning betreft;
- g. het bepaalde in artikel 17 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing, niet zijnde een extra bedrijfswoning;
- h. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak te omvatten, tenzij het een extra bedrijfswoning betreft;
- i. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

4.3.3.3 Toetsing aan de voorwaarden wijzigingsbevoegdheid Rood voor Rood

In deze subparagraaf wordt voorliggend initiatief puntsgewijs getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 32.9 uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' zoals verwoord in de voorgaande subparagraaf. Ter plaatse van het plandeel Heideveldweg 2 is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd maar nog

wel een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Om deze bestemming om te zetten in een woonbestemming wordt gebruik gemaakt van artikel 32.9 lid 1.

- a. Het agrarische bouwvlak behorend tot Heideveldweg 2 wordt verwijderd en de bestemming van deze locatie wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', zie hiervoor ook de bij dit plan behorende verbeelding;
- b. Binnen het voormalig bouwvlak behorend tot Heideveldweg 2 wordt het aantal woningen niet vergroot. Wel wordt er minimaal 850 m² (955 m²) aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt wat recht geeft op het toevoegen van één extra woning op deze locatie;
- c. Initiatiefnemers achten het ongewenst om het verkregen recht op het toevoegen van één extra woning in te zetten op de locatie Heideveldweg 2. Wel willen zij middels dit verkregen recht bewoning van de bedrijfswoning Meester Werkmanstraat 10a legaliseren. Dit is mogelijk op grond van lid c in combinatie met de wijziging zoals bedoeld onder 2;
- d. Voor de nieuwe woonbestemming Meester Werkmanstraat 10b is maximaal 1.500 m² aangewezen voor "Wonen", zodanig dat de bestemmingsgrens aan de naar de weg gekeerde zijde van het perceel zoveel mogelijk aansluit aan de weg, zie hiervoor ook de verbeelding;
- e. Er is geen sprake van nieuwbouw en dus realisatie van een woning of bedrijfswoning, er wordt enkel een bedrijfswoning planologisch toegevoegd waarmee de planologische situatie in lijn wordt gebracht met de feitelijke situatie, voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 5.1;
- f. De overige gronden binnen het voormalig bouwvlak aan de Heideveldweg 2 worden aangewezen als "Agrarisch" zie hiervoor ook de bij dit plan behorende verbeelding;
- g. Het bepaalde in artikel 17 (Wonen) van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is grotendeels overgenomen in de bij dit plan behorende regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen';
- h. De wijziging voor de Heideveldweg 2 betreft alle woonruimten binnen het betreffende (voormalige) bouwvlak;
- i. De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing worden door de wijziging niet onevenredig aangetast, zie hiervoor ook paragraaf 5.5.

Hiermee wordt gesteld dat aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijke Rood voor Rood beleid

Het verkregen recht op het toevoegen van één extra (bedrijfs)woning wordt niet ingezet op het plandeel Heideveldweg maar op het plandeel Meester Werkmanstraat waarbij bewoning van de bedrijfswoning Meester Werkmanstraat 10a wordt gelegaliseerd. Resumerend wordt gesteld dat het plan voldoet aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid voor zover het betreft de ontwikkelingen met betrekking tot het perceel Heideveldweg 2 en Meester Werkmanstraat 10a. Herbestemmen van de bedrijfswoning Meester Werkmanstraat 10b is echter niet mogelijk op basis van dezelfde of een andere wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Wel wordt geconcludeerd dat het plan in lijn is met het gemeentelijke Rood voor Rood beleid.

4.3.4 Welstandsnota

4.3.4.1 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.

4.3.4.2 Welstandsgebied 5: "Planmatige bebouwing"

De welstandsnota is opgebouwd uit verschillende deelgebieden. Onderhavig plangebied is gelegen in gebied 13c: "Buitengebied Daarle/Hulsen". In dit gebied gelden de volgende specifieke welstandscriteria:

Situering

- Bestaande nokrichting respecteren
- Bebouwingscluster op erf
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw
- Woongedeelte op de weg georiënteerd
- Gepaste afstand tussen gebouwen

Hoofdvorm

- Geen platte daken
- Rechthoekige basisplattegrond
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw

Aanzichten

- Traditionele compositie

Opmaak

- Roodbruine baksteen voor hoofdgebouw, incidenteel wit mits rietgedekt
- Donkergrijze of rode dakpannen of riet voor hoofdgebouw
- Eventueel riet voor aangebouwde bedrijfsgebouwen
- Eventueel donkerkleurige staalplaat voor losliggende bedrijfsgebouwen
- Eventueel donker gekleurd hout, riet of donkerkleurige golfplaten voor overige bijgebouwen
- Geen glimmende materialen voor grote vlakken toepassen
- Doelmatige detaillering

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de "Welstandsnota"

Voor zover binnen het plan sprake is van bouw. De definitieve ontwerpen worden in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst aan de welstandscriteria.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

5.1.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan 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 dit geval is sprake van het wijzigen van de functies van bestaande woningen, sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en de vervangende nieuwbouw van een bijgebouw ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen industriële inrichtingen of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op voldoende afstand, ruim 3,5 kilometer, van het plangebied is gelegen en het plangebied daarom niet valt binnen een wettelijke geluidszone van railverkeerslawaai.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

In voorliggend geval wordt er één nieuw geluidgevoelig object in de zin van de Wgv toegevoegd, namelijk de te legaliseren bedrijfswoning Meester Werkmanstraat 10a. Ten aanzien van het nieuw te bouwen vervangende bijgebouw op de slooplocatie wordt opgemerkt dat dit gebouw gezien aard van de beoogde activiteiten (hobbymatig agrarisch gebruik) niet aangemerkt kan worden als een geluidgevoelig object in de zin van de Wgv.

De bedrijfswoning Meester Werkmanstraat 10a ligt in 'buitenstedelijk gebied' binnen de wettelijke geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Meester Werkmanstraat. De afstand van de bedrijfswoning ten opzichte van deze weg is circa 45 meter. Gelet op deze afstand en het feit dat er deels sprake is van tussenliggende bebouwing (woning Meester Werkmanstraat 10b) is de geluidsbelasting L_{DEN} op de nieuwe bedrijfswoning naar verwachting lager dan de ambitie/voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ter plaatse van de bedrijfswoning Meester Werkmanstraat 10a wordt dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Nader onderzoek naar wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

Voor de bedrijfswoning blijft ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval hebben de ontwikkelingen voornamelijk betrekking op bestaande gebouwen waarbij eveneens geen sprake is van uitbreidingen. Het gebruik van deze gronden wijzigt dan ook niet. Ten aanzien van het nieuw te bouwen vervangende bijgebouw op de slooplocatie wordt opgemerkt dat het uitvoeren van onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk is in situaties waarbij personen langdurig zullen verblijven of aanwezig zullen zijn in de beoogde bebouwing. In voorliggend geval wordt gesteld dat in het bijgebouw, gezien aard en omvang, niet langdurig door personen zal worden verbleven.

Het uitvoeren van een nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is in dit geval niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende 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 milieubeheer 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 milieubeheer nodig.

5.3.2 Beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van het plangebied waarbij enkel een bijgebouw nieuw wordt gerealiseerd. Voor het overige is enkel sprake van functiewijziging en legalisatie van bestaande woningen. Een 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 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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit;
- het Activiteitenbesluit

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

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

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Beoordeling

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 figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is in dit geval weergegeven middels de groene omlijn.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel 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;
- wel is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Gasunie

Zoals waarneembaar op figuur 5.1 lopen er ten noorden van het plangebied gasleidingen. Gasleiding met de hoogste risicocontour voor het plaatsgebonden risico betreft hier een aardgasleiding (NEN 3650-leidingen) met een diameter van 36 inch (914 mm) en een maximale werkdruk van 79,9 bar (meest noordelijk gelegen gasleiding. Ten aanzien van deze aardgasleiding is een groepsrisicoaandachtsgebied van toepassing van 470 meter.

Het plangebied ligt voor wat betreft de meest dichtbijgelegen woning op circa 460 meter afstand. Zekerheidshalve wordt hier een verantwoording van het groepsrisico gegeven.

groepsrisico

In het kader van externe veiligheid is een CAROLA-berekening uitgevoerd. De CAROLA-berekening ten behoeve van de in het bestemmingsplan besloten ontwikkeling toont aan dat het Groepsrisico kleiner is dan 0,1 van de oriëntatiewaarde ($GR < 0,1$). Met andere woorden: de uitvoering van het plan is op basis het CAROLA-onderzoek in het kader van het groepsrisico aanvaardbaar. Hiermee is voldaan aan de verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. De CAROLA-berekening is toegevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.

5.4.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de 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 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.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

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

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied 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 in het buitengebied wat is ingericht volgens het principe van functiescheiding waar overige functies vrijwel niet voorkomen. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Er dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich enkele milieubelastende bedrijven. In tabel 5.1 is relevante informatie opgenomen ten aanzien van deze milieubelastende functies. Opgemerkt wordt dat voor de woning Meester Werkmanstraat 10b, gezien de toekomstige woonbestemming, ook getoetst dient te worden aan de activiteiten behorend bij het bedrijf aan de Meester Werkmanstraat 10. Hiervoor wordt verwezen naar tabel 5.2.

Adres	Milieubelastende functie + hoogst mogelijke VNG categorie (planologisch)	Feitelijk milieubelastende functie	Grootste richtafstand (rustige woonwijk)	Kortste afstand tot bestemmingsgrens (circa)	Kortste afstand tot bedrijfswoning 10a of woning 10b (circa)
Tempelweg 1	Sportvoorzieningen (categorie 4.2)	Modelvliegtuigveld	300 m	160 m	410 m
Meester Werkmanstraat 9	Grondgebonden agrarisch bedrijf met opslagfunctie (categorie 3.2)	Houden van 4 paarden en 4 pony's	100 m	120 m	137 m
Meester Werkmanstraat 13	Grondgebonden agrarisch bedrijf met functie paardenhouderij (categorie 3.2)	Geen sprake meer van veehouderij	100 m	110 m	180 m

Tabel 5.1 Relevante milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied (Bron: BJZ.nu Ruimtelijke plannen en advies)

Op basis van de in tabel 5.1 opgenomen gegevens blijkt dat enkel niet wordt voldaan aan de richtafstand van 300 meter voor het modelvliegtuigveld. Hierbij wordt opgemerkt dat deze afstand ruim wordt gehaald wanneer wordt gemeten vanuit tot de dichtstbijzijnde gevel, van in dit geval de bedrijfswoning Meester Werkmanstraat 10a. Gezien de bestaande gunstige ligging van de woningen ten opzichte van de Meester Werkmanstraat en de omliggende functies is het niet realistisch dat één of meerdere bedrijfswoningen zal/zullen worden verplaatst richting het achtererf waardoor niet meer aan de richtafstand wordt voldaan. Hierbij wordt nog opgemerkt dat de woning Meester Werkmanstraat 10b een woonbestemming krijgt welke qua omvang en ligging dusdanig is dat in alle gevallen van eventuele verplaatsing van de woning aan de richtafstand wordt voldaan.

Ten opzichte van de omliggende functies wordt ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

Adres	Milieubelastende functie + hoogst mogelijke VNG categorie (planologisch)	Feitelijk milieubelastende functie	Grootste richtafstand (rustige woonwijk)	Werkelijk kortste afstand tot bestemmingsgrens (circa)	Werkelijk kortste afstand tot woning 10b
Meester Werkmanstraat 10	Manege (3.1)	Paardenbak	50 m		35 m
	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (2)	Autohandel	30 m		85 m
	Opslag gier/drijfmest (gesloten opslag) <350 m ²	drijfmest	50		84 m

Tabel 5.2 Milieubelastende functies Meester Werkmanstraat 10 ten opzichte van burgerwoning Meester Werkmanstraat 10b (Bron: BJZ.nu Ruimtelijke plannen en advies)

Op basis van de in tabel 5.2 opgenomen gegevens blijkt dat voor de woning Meester Werkmanstraat 10b enkel niet wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor de aanwezige paardenbak. Opgemerkt wordt dat de richtafstandenlijst uitgaat 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.

In voorliggend geval is ter plaatse sprake van een voormalige kleinschalige paardenhouderij. In de nieuwe situatie is het bedrijfsmatig houden van paarden en pony's, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's niet meer toegestaan, enkel het hobbymatig houden van paarden en pony's. In dit kader wordt dan ook geconcludeerd dat de feitelijke activiteiten ten aanzien van het hobbymatig houden van paarden en pony' van een dermate kleinschaligere aard en omvang zijn dat sprake is van een lagere milieubelasting ten opzichte van een gemiddeld moderne paardenhouderij/manege. De

feitelijke afstand van 35 meter tussen de woning Meester Werkmanstraat 10b en de aanwezige paardenbak (circa 26 meter uitgaande van bestemmingsgrenzen) wordt dan ook als voldoende gezien om ter plaatse van de woning Meester Werkmanstraat te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ter waarborging hiervan is in de planregels middels een functieaanduiding vastgelegd dat de activiteiten ten aanzien van het hobbymatig houden van paarden en pony's, waaronder ook begrepen de aanwezigheid van maximaal één paardenbak slechts zijn toegestaan op minimaal 35 meter afstand van de woning Meester Werkmanstraat 10b.

Met het opnemen van de bedoelde functieaanduiding wordt ter plaatse van de woning Meester Werkmanstraat 10b een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied in het kader van de Wet natuurbescherming. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied het is 'Wierdense Veld' welke op een afstand van ruim 2 kilometer is gelegen. Gelet op de grote afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN zijn gelegen op meer dan 250 meter afstand van het plangebied (Bestaande natuur NNN, land). Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming 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.

Voorliggend plan heeft een overwegend conserverend karakter. Mogelijke negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden hebben enkel betrekking op de sloop van agrarische bebouwing op het perceel Heideveldweg 2.

Op 20 april 2018 is door Hunink Ecologie een veldonderzoek uitgevoerd op de locatie Heideveldweg 2. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar de bij deze toelichting behorende bijlage 2. Naar aanleiding van de bureaustudie en het uitgevoerde veldbezoek komen de volgende punten naar voren:

- De onderzoekslocatie is onderzocht op de aanwezigheid van beschermde flora. Er zijn geen beschermde soorten, of biotopen aangetroffen waar beschermde soorten voor kunnen komen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.
- Er zijn geen geschikte verblijfsmogelijkheden aangetroffen voor vleermuizen. Nader onderzoek naar de gebruiksfunctie van de schuren voor vleermuizen is niet noodzakelijk. De bomen langs de Heideveldweg vormen mogelijk een vliegrouwe voor vleermuizen, deze dient donker te blijven.
- Steenmarter komt voor in de directe omgeving van de onderzoekslocatie, er zijn oude sporen aangetroffen in de vorm van afgebeten veren. Verblijfsindicaties van recent gebruik zijn niet aanwezig. Wanneer de sloop langer dan een jaar duurt, wordt een aanvullende inspectie aanbevolen.
- Op de onderzoekslocatie zijn geen verblijfsindicaties van uilen. Vrijblijvend wordt geadviseerd het perceel geschikt te maken voor de steenuil.
- Het naastgelegen woonhuis met tuin is in gebruik door huismussen. De schuren vormen geen geschikte broedplaats. Vrijblijvend wordt geadviseerd nestgelegenheid te bieden aan de huismus en de boerenzwaluw.
- De schuren vormen een geschikte broedplaats voor enkele algemene broedvogels. De sloop dient buiten het broedseizoen plaats te vinden, of er dient een aanvullende inspectie plaats te vinden op aanwezigheid van een broedgeval voorafgaand aan de sloop.
- Er is geen geschikt (voortplantings)water voor amfibieën aanwezig. Wel is de onderzoekslocatie geschikt als landbiotoop voor soorten als gewone pad en bruine kikker. Deze soorten zijn echter vrijgesteld in de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ingrepen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.
- Voor de overige soortgroepen geldt dat er geen beschermde soorten zijn te verwachten, waardoor deze ook geen negatieve effecten ondervinden van de ingreep.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

5.6.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN. Het plan leidt naar verwachting niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. Wanneer rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, en de sloop niet langer duurt dan één jaar, vormt het aspect 'ecologie' geen belemmering voor voorliggend plan.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de

archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Hellendoorn kent geen archeologische verwachtingskaart. Het plangebied is daarom getoetst aan de provinciale archeologische verwachtingskaart uit de provinciale Omgevingsvisie.



Figuur 5.2 Uitsnede van de archeologische verwachtingskaart (Bron: Provincie Overijssel)

Zoals blijkt uit figuur 5.2 is het plangebied gelegen in een gebied met een lage, middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde. De ontwikkeling heeft echter voornamelijk betrekking op functiewijzigingen van bestaande gebouwen. Daar waar wordt gebouwd is er sprake van vervangende nieuwbouw ter hoogte van bestaande fundering. Deze grond is dus al geroerd.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is dan ook niet te verwachten dat er sprake zal zijn van verlies of beschadiging van enige archeologische waarden. Daarom wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Een archeologische dubbelbestemming hoeft niet opgenomen te worden.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in het kader van dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Beleidskader

6.1.1 Rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.3 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.1.4 Beleid gemeente Hellendoorn

Gemeentelijk rioleringsplan

Het Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Hellendoorn (GRP4) voor de periode 2016 t/m 2020. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de komende jaren, met een doorkijk naar de toekomst, invulling gaat worden gegeven aan de zorgplichten rondom afval-, hemel- en grondwater. Vanuit de Wet milieubeheer is de gemeente verplicht een GRP4 voor deze zorgplichten op te stellen. Het GRP4 geeft antwoord op de wijze waarop de gemeente de aankomende jaren omgaat met het beheer en onderhoud van de rioleringsvoorzieningen en welke investeringen worden gedaan in het kader van de zorgplichten. Het GRP4 laat ook zien hoe wordt ingespeeld op een veranderend klimaat.

Afvalwaterzorgplicht

De gemeentelijke zorgplicht voor inzameling van stedelijk afvalwater beperkt zich overwegend tot huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat qua samenstelling daarmee overeen komt. Dit houdt in dat bedrijfsafvalwater, waarbij geen sprake is van bovengenoemde herkomst, in beginsel niet door de gemeente ingezameld en getransporteerd behoeft te worden. In de praktijk zal de gemeente overigens het bedrijfsafvalwater dat al is aangesloten op een openbaar vuilwaterriool blijven inzamelen en transporteren, mist de samenstelling van dit afvalwater voldoet aan wettelijke eisen en de goede werking van het rioolstelsel en rioolwaterzuivering niet belemmert.

Hemelwaterzorgplicht

De gemeente Hellendoorn streeft naar een zo duurzaam mogelijke en doelmatige inzameling en afvoer van hemelwater waarbij hemelwater op een zo natuurlijk mogelijke manier wordt verwerkt. Gestreefd wordt dit te doen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten waarbij het hemelwater vanuit hygiënisch oogpunt (volksgezondheid) adequaat wordt ingezameld en afgevoerd. Verontreiniging van bodem, lucht en oppervlaktewater worden zoveel mogelijk voorkomen en wateroverlast voor burgers zoveel mogelijk beperkt. De gemeente tracht, conform de opzet van de wetgeving, het initiatief voor de verwerking van hemelwater dat afkomstig is van particuliere terreinen zoveel mogelijk bij de burgers neer te leggen binnen de grenzen van redelijkheid en doelmatigheid.

Grondwaterzorgplicht

De gemeente draagt zorg voor het in het openbaar gebied treffen van maatregelen teneinde structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit voor zover het treffen van die maatregelen doelmatig is en niet tot de zorg van de particulier, het waterschap of de provincie behoren.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e 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 Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Het waterschap is daarom om een reactie gevraagd. Voor zover relevant geeft het waterschap de volgende reactie:

In de nabijheid van het plangebied ligt aan de Noord en oostzijde waterloop WL 01966 van waterschap Vechtstromen.

De waterloop heeft een belangrijke aan-, af-, en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze waterlopen is een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de insteek noodzakelijk. In deze obstakelvrije zone mag niet zonder toestemming van het waterschap worden gebouwd.

De invloed van het plan op de waterhuishouding is gering.

Wanneer voornoemde opmerking in het plan wordt meegenomen heeft waterschap Vechtstromen geen bezwaar.

Het watertoetsresultaat en de volledige reactie van het waterschap zijn als respectievelijk bijlage 3 en bijlage 4 bij deze toelichting bijgevoegd.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.2.3.1 Huidige en nieuwe situatie

Met betrekking tot voorliggend plan kan worden gesteld dat er gezien aard en omvang van de ontwikkelingen per saldo sprake is van een afname van het bebouwd oppervlak in het plangebied.

6.2.3.2 Afvalwater

Het afvalwater van de woningen zal worden afgevoerd via het gemengd rioolstelsel naar de RWZI Nijverdal. Hoewel er planologisch gezien een woning wordt toegevoegd (legalisatie bedrijfswoning) is er feitelijk geen sprake van het toevoegen van een woning. Van een toename van het afvalwater is dan ook geen sprake.

6.2.3.3 Hemelwater

Schoon hemelwater ter plaatse van de verharde oppervlakten wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd in de bodem conform het gemeentelijk beleid.

6.2.3.4 Oppervlakte

In het plangebied is geen sprake van relevante vormen van oppervlaktewater.

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 bij het maken van de keuzes voor 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 door aan te geven 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. 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 (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.
- Wijzigingsbevoegdheid: ten aanzien van welke ondergeschikte onderdelen uit het plan kan worden afgeweken en onder welke voorwaarden afwijking mogelijk is.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)

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

Algemene bouwregels (Artikel 8)

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent bouwhoogtes, goothoogtes, inhouds- en oppervlaktematen etc.

Algemene gebruiksregels (Artikel 9)

In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan. Daarnaast zijn een tweetal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)

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

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht 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.

Agrarisch (artikel 3)

In voorliggend geval is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen voor de gronden die binnen het bestaande bouwvlak Heideveldweg 2 vallen maar buiten het nieuwe bestemmingsvlak voor 'Wonen'. Ten behoeve van de nieuwe woonbestemming zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van deze gronden beperkt.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bedoeld voor agrarische bedrijvigheid, instandhouding van landschapselementen, voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen, watergangen en waterpartijen en bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

Bedrijf (artikel 4)

De bestemming 'Bedrijf' is toegekend aan de gronden behorend tot het bedrijf Meester Werkmanstraat 10 en 10a. De woning Meester Werkmanstraat 10b valt hier in de nieuwe situatie niet meer onder. Gezien het feit dat ter plaatse geen bedrijfsmatig geëxploiteerde paardenhouderij meer aanwezig is, is de functieaanduiding 'paardenhouderij' verwijderd. In de nieuwe situatie is het hobbymatig houden van paarden en pony's wel toegestaan.

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn onder meer bestemd voor een autohandel en mestopslag. In de planregels zijn overeenkomstig het principebesluit van de gemeente Hellendoorn een aantal specifieke regels opgenomen.

Door het opnemen van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsfuncties' en 'specifieke vorm van bedrijf – paardenbak toegestaan' is geregeld dat alle bedrijfsmatige functies, en de activiteiten ten aanzien van het hobbymatig houden van paarden en pony's zijn gelegen op een dusdanige afstand van de woonbestemming Meester Werkmanstraat 10b dat ter plaatse van deze woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

Ten aanzien van de autohandel is vastgelegd dat de bedrijfsactiviteiten alleen mogen plaatsvinden in bestaande gebouwen met een maximum brutovloeroppervlak van 100 m² en dat opslag van auto's in de openlucht niet is toegestaan.

Middels de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – mestopslag' is gewaarborgd dat mestopslag enkel mogelijk is op de aangewezen locaties en uitbreiding niet tot nauwelijks mogelijk is.

Wonen (artikel 5)

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de woningen Meester Werkmanstraat 10b en Heideveldweg 2. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, beroep aan huis, hobbymatig agrarisch gebruik en tuinen en erven.

Voor de woning Heideveldweg 2 te Nijverdal is opgenomen dat geen bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan met uitzondering van een bijgebouw van maximaal 150 m², met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 6m, ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik.

Middels een voorwaardelijke verplichting is de sloop en verwijdering van respectievelijk de voormalige agrarische opstallen en overtollige erfverharding gewaarborgd.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde (artikel 6)

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 overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het 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

Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling, wordt het voeren van vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van toepassing is op de in dit plan voorgenomen ontwikkeling. Het waterschap is om een reactie gevraagd welke is verwerkt in deze toelichting. Voor het watertoetsresultaat en de volledige reactie wordt verwezen naar de bij deze toelichting bijgevoegde bijlagen 2 en 3.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 26 februari 2020 tot en met 8 april 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen tegen voorliggend plan ingebracht. Het bestemmingsplan wordt dan ook ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1: CAROLA BEREKENING

BIJLAGE 2: QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK

BIJLAGE 3: WATERTOETSRESULTAAT

BIJLAGE 4: REACTIE WATERSCHAP VECHTSTROMEN