

Bestemmingsplan

Herziening bestemmingsplan Nieuwstadweg 4 te Daarle

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

“Herziening bestemmingsplan Nieuwstadweg 4 te Daarle”

Bestemmingsplan: Herziening bestemmingsplan Nieuwstadweg 4 te Daarle
IDN: NL.IMRO.0163.BPBUNIEUWSTWG4-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: April 2024



*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	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	13
3.2	ERFINRICHTING.....	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEMKWALITEIT.....	28
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	30
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	ECOLOGIE.....	34
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	36
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	39
6.1	ALGEMEEN	39
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	46
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	47
9.1	VOOROVERLEG	47
9.2	INSpraak	47
9.3	ZIENSWIJZEN.....	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		49
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	50

BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT	51
BIJLAGE 3	ZIENSWIJZENOTA	52
BIJLAGE 4	RAADSVORSTEL	53
BIJLAGE 5	AMENDEMENT	54
BIJLAGE 6	GEAMENDEERD BESLUIT	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het planologisch vastleggen van de reeds aanwezige zorgboerderij-activiteiten (dagbesteding en opvang) van Zorgboerderij Erve Wessels aan de Nieuwstadweg 4 in het buitengebied van Daarle. Op dit moment heeft de locatie in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming. Daarnaast heeft een deel van de gronden behorend bij de zorgboerderij heeft een agrarische gebiedsbestemming zonder bouwvlak.

Naast het in overeenstemming brengen van de planologische situatie met het feitelijke gebruik (maatschappelijke bestemming) bestaat het voornemen binnen de bestaande woning of een gedeelte hiervan op kleinschalige wijze begeleid wonen mogelijk te maken. Het gaat hierbij om vervanging van de thuissituatie van cliënten in een professionele 24 uren setting.

De gemeente Hellendoorn heeft vanwege de aangetoonde behoefte en de omstandigheid dat er al een zorgboerderij aanwezig is ingestemd met het planologisch vastleggen van de zorgboerderij-activiteiten. Daarnaast wordt medewerking verleend aan maximaal 3 eenheden voor beschermd wonen. Als voorwaarde is een goede landschappelijke inpassing van het zorgerf gesteld.

De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien hiervoor de juiste bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en toont aan dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich ten noordwesten van de kern Daarle, aan de Nieuwstadweg. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Daarle (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning) indicatief weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied tussen ten opzichte van Daarle en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Herziening bestemmingsplan Nieuwstadweg 4 te Daarle” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.BPBUNIEUWSTWG4-VG01) en een renvoi;
- 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.

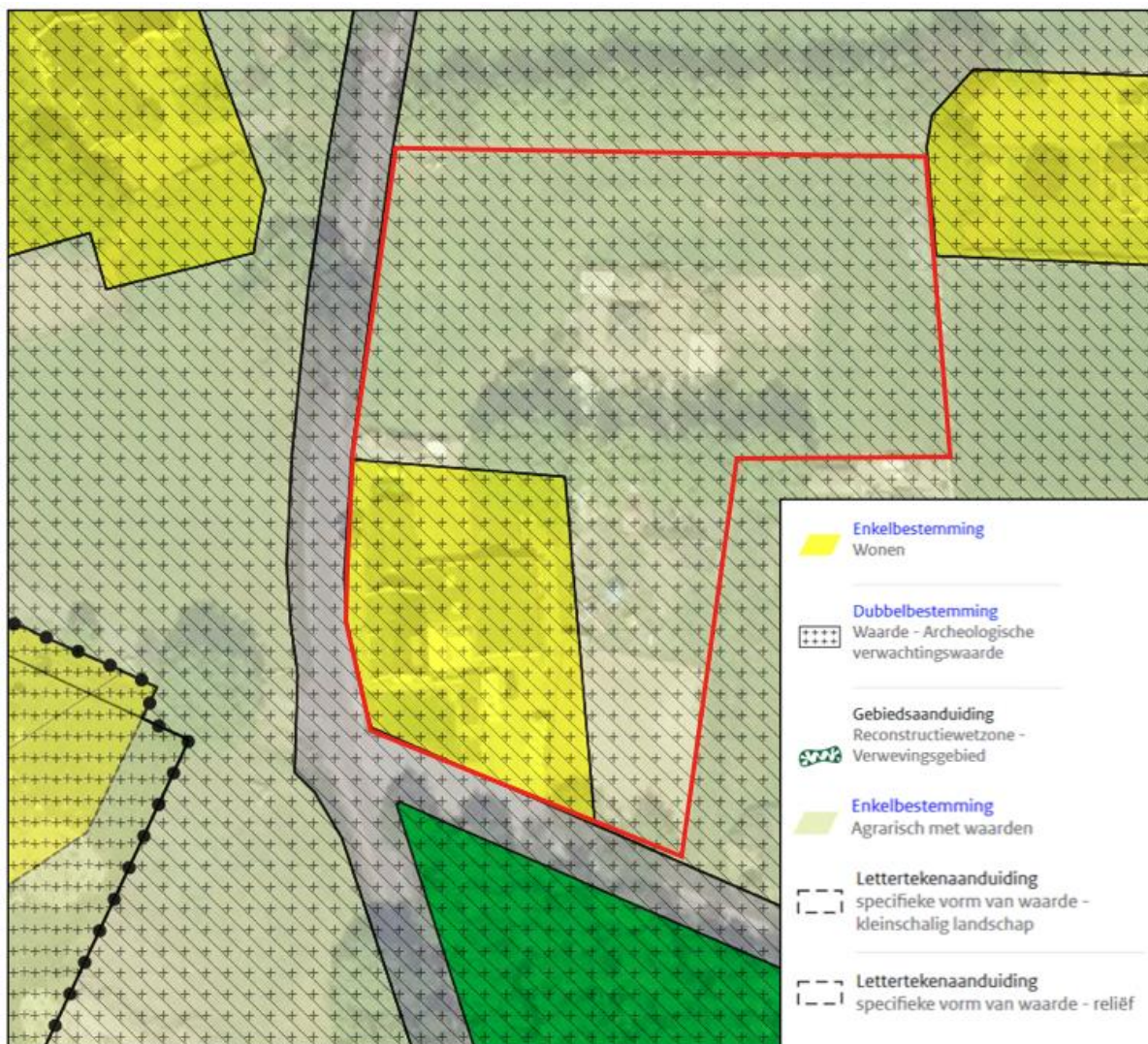
1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

De locatie ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” van de gemeente Hellendoorn. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2009.

Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” gedeeltelijk de bestemming ‘Wonen’ en gedeeltelijk de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ zonder bouwvlak. Verder zijn de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting’ en aanduidingen ‘Kleinschalig landschap’, ‘waarde – reliëf’ en ‘reconstructiewetzone – verweingsgebied’ van toepassing.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het plangebied wordt indicatief aangegeven middels de rode omlijning. Aansluitend wordt beknopt ingegaan op de ter plaatse geldende bestemming. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

'Wonen'

Gronden met een woonbestemming zijn met name bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen en water. Op en in de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd woningen, bijgebouwen en overkappingen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen, andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings- en tuinmeubilair.

Woningen dienen te worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan één. De woning dient in voorliggend geval vrijstaand te worden gebouwd.

'Agrarisch met waarden'(zonder bouwvlak)

Deze gronden zijn bestemd voor ondermeer agrarische bedrijvigheid, uitgezonderd tuinbouw. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden, waaronder hier in ieder geval zijn begrepen de landschaps- en natuurwaarden die op de verbeelding zijn aangeduid. In dit geval gaat het om de aanduidingen:

- Kleinschalig landschap;

- Waarde – reliëf.

Verder zijn voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen toegestaan en daarnaast watergangen en waterpartijen, en bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

‘Waarde archeologische verwachtingswaarde’

De voor "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

‘Reconstructiewetzone – verweavingsgebied’

Binnen deze aanduiding gelden specifieke regels wat betreft agrarische gronden. Deze regels hebben geen echter bijzondere werking voor onderliggend planvoornemen.

1.4.3 Strijdigheid

Het voornemen bestaat om de reeds aanwezige zorgboerderij-activiteiten (dagbesteding en opvang) van Zorgboerderij Erve Wessels planologisch vast te leggen. Daarnaast worden binnen de bestaande zorgboerderij drie eenheden voor beschermd wonen toegestaan. Deze activiteiten passen niet binnen de aanwezige woonbestemming en agrarische bestemming.

Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en het 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, de regio 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 ligt ten noordwesten van de kern Daarle. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving wordt bepaald door het dorp Daarle en doorgaande wegen Dalvoordeweg en Hellendoornseweg. In de directe omgeving van het plangebied zijn dit de Nieuwstadweg en Broekweg, het bosje gelegen ten zuiden van de Broekweg en sportpark ‘n Kadiëk. Verder liggen er verspreid liggende woonpercelen

Zorgboerderij Erve Wessel gevestigd op het erf aan Nieuwstadweg 4 biedt dagbesteding aan volwassenen en jeugd. Op de zorgboerderij heerst een gezellige en ontspannen sfeer. Deelnemers worden zoveel mogelijk in de bedrijfsvoering betrokken door het samen verzorgen van diverse dieren, meehelpen in de kantine en ervoor zorgen dat het erf netjes blijft. Dit alles draagt bij aan een zinvolle, maar ook zeer leerzame dagbesteding. Ook worden er diverse activiteiten georganiseerd voor deelnemers zoals pony rijden, spelen in de speeltuin, naar het bos, knutselen, etc.

Het erf bestaat uit een bebouwd gedeelte met een bedrijfswoning en een hieraan gekoppeld tweede woongedeelte waar inwoning is toegestaan. Deze ruimte wordt momenteel reeds aangewend voor crisis- of logeeropvang van deelnemers. Verder zijn op het erf een kantine en diverse bijgebouwen, waaronder dierverblijven aanwezig. Aan de zuidzijde van het perceel ligt paardrijbak, aan de noordzijde bevindt zich een dierenweide.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto weergegeven van de huidige situatie binnen het plangebied (rode omlijning). In afbeelding 2.2 zijn twee straatbeelden weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2: Straatbeelden huidige situatie (bron: Zorgboerderij Erve Wessels)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Gewenste ontwikkeling

De ontwikkeling betreft het planologisch op de juiste wijze regelen van de reeds bestaande dagbestedings- en opvangactiviteiten van zorgboerderij Erve Wessels aan Nieuwstadweg 4 in het buitengebied van Daarle. Op dit moment heeft de locatie in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming. Daarnaast heeft een deel van de gronden behorend bij de zorgboerderij heeft een agrarische gebiedsbestemming zonder bouwvlak.

Naast het in overeenstemming brengen van de planologische situatie met het feitelijke gebruik (maatschappelijke bestemming) bestaat het voornemen binnen de bestaande woning of een gedeelte hiervan op kleinschalige wijze begeleid wonen mogelijk te maken. Het gaat hierbij om maximaal drie eenheden beschermd wonen ter vervanging van de thuissituatie van cliënten in een professionele 24 uren setting.

Verder wenst initiatiefnemer in het bestemmingsplan een mogelijkheid op te nemen om in de toekomst de bestemming van de locatie indien noodzakelijk weer te kunnen wijzigen in een woonfunctie.

Om het bovenstaande mogelijk te maken dienen het erf en bijbehorende gronden van de zorgboerderij te worden voorzien van een maatschappelijke bestemming (zie verbeelding). Ter plaatse van de bestaande bebouwing is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen is geregeld dat de bestaande oppervlakte de maximale te bebouwen oppervlakte is. De bestaande oppervlakte is opgemeten door de gemeente Hellendoorn. Deze is inclusief de bedrijfswoning afgerond 710 m².

3.2 Erfinrichting

De erfontwikkelaar heeft in overleg met de ervenconsulent van het Oversticht een erfinrichtingstekening van de nieuwe situatie opgesteld rekening houden met de eisen die vanuit de gemeente zijn gesteld waaronder de eisen van parkeren op eigen terrein.

Het weiland aan de noordzijde wordt landschappelijk ingepast door middel van een gemengde paardenhaag van maximaal 1,5 meter hoog en een laag hekwerk. Daarnaast worden hier enkele tamme kastanjabomen aangeplant aan de zijde van de Nieuwstadweg. Aan de noordoostzijde van het erf wordt een robuuste houtsingel op de erfgrens aangeplant. Ten zuiden hiervan bevindt zich reeds een bestaande grondwal van de buurman.

Aan de zuidzijde aan de Broekweg wordt een wilde haag aangeplant en hier zijn reeds enkele bestaande bomen aanwezig.

Binnen het erf worden bestaande waardevolle zomereiken behouden. In afbeelding 3.1 wordt de erfinrichtingstekening weergegeven. De erfinrichting is juridisch geborgd via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Het erfinrichtingsplan zit in bijlage 1 bij de regels.

Het parkeren van eigen auto's, auto's van personeel en bewoners van de beschermd wonen eenheden zal plaatsvinden op de bestaande locatie ten noorden van bebouwing (nr. 5 op de erfinrichtingstekening). Hier is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de benodigde 8 parkeerplaatsen.



Afbeelding 3.1 Gewenste inrichting plangebied (Bron: De Erfontwikkelaar)

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 voorgenoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke Nota Parkeernormen (vastgesteld d.d. 11 december 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 parkeren

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt de een zorgboerderij met dagbestedings- en opvangactiviteiten mogelijk gemaakt. Daarnaast worden er drie wooneenheden voor beschermd wonen gerealiseerd er is er een bedrijfswoning aanwezig.

Voor deze specifieke functies zijn in de nota parkeernormen Hellendoorn en de meest recente CROW publicatie geen specifieke parkeerkencijfers opgenomen. Daarom is in dit geval gekeken naar praktijkcijfers. In het vooroverleg met de gemeente Hellendoorn heeft initiatiefnemer aangegeven dat er sprake is van een parkeerbehoefte van circa 8 auto's. In haar principebesluit heeft de gemeente Hellendoorn als voorwaarde opgenomen dat dit aantal parkeerplaatsen op het eigen erf moet worden gerealiseerd.

Zoals blijkt uit paragraaf 3.2 kan op eigen terrein worden voorzien in de parkeergelegenheid voor 8 auto's.

3.3.3 Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid

Net als voor parkeren zijn er voor verkeersgeneratie geen specifieke kencijfers beschikbaar voor de functie binnen het zorgterrein. Daarom is ook hiervoor naar de praktijk gekeken. In voorliggend geval worden de bestaande dagbestedings- en opvangactiviteiten planologisch toegestaan en worden hier nog drie wooneenheden voor beschermd wonen aan toegevoegd. Verder is er een bedrijfswoning aanwezig.

Deze functies met elkaar genereren een hogere verkeersgeneratie dan een enkele woonfunctie zoals deze in het geldende bestemmingsplan buitengebied is toegestaan. Het betreffen hier de verkeersbewegingen van de bewoners van de bedrijfswoning die tevens de exploitanten van de zorgboerderij zijn. Daarnaast zijn er verkeersbewegingen van taxibusjes die deelnemers voor de dagbesteding halen en brengen. Tenslotte kunnen er verkeersbewegingen ontstaan wanneer bewoners van de drie wooneenheden beschermd wonen zelf een auto bezitten. Deze verkeersgeneratie is echter niet onevenredig groter en zorgt niet voor overlast in de omgeving of een verkeersonveilige situatie. Hierbij kan namelijk worden opgemerkt dat de zorgboerderij reeds jaren haar activiteiten op locatie uitvoert en hier geen klachten over bekend zijn.

De parkeerplaatsen zijn bewust op het erf (ter plaatse van nr. 5 op de erfinrichting) gesitueerd en niet langs de Nieuwstadweg. Dit omdat de verharde strook langs de Nieuwstadweg door landbouwverkeer wordt gebruikt dat vanuit het westen van de Broekdijk in noordelijke richting afslaat naar de Nieuwstadweg.

3.3.4 Conclusie

Vorenstaande houdt in dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige parkeer- en verkeersdruk met zich meebrengt en het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren oplevert.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt

een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. De zorgfunctie past goed op deze locatie aan de rand van Daarle in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In het 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).

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In voorliggend geval is met uitzondering van legalisatie van enkele zonder vergunning gebouwde opstallen geen sprake van een substantiële toename aan ruimtebeslag. Wel is er sprake van een planologische functiewijziging van 'wonen' naar 'maatschappelijk'(zorgboerderij). Gelet op de bovengenoemde definitie van 'Stedelijke ontwikkeling' is in voorliggend geval vanwege de aard en omvang en ligging in het buitengebied geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en daarmee ook niet van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat betreft de functiewijziging kan verwezen worden naar jurisprudentie (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1). Hierin wordt aangegeven dat een functiewijziging zodanig kan zijn, dat deze wel kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gaat hierbij om een functiewijziging die van grote invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders. In voorliggend geval is de functiewijziging niet van negatieve invloed op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders in de gemeente Hellendoorn. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

In voorliggend geval is er gelet op het feit dat de zorgboerderij reeds aanwezig is en volop cliënten heeft sprake is van behoefte aan de dagbestedings- en opvangactiviteiten. Ook is er vraag naar de drie eenheden beschermd wonen. Het Cimoto dat de zorgcontracten in de regio beheert heeft bevestigd dat er een wachtlijst is en dat er een behoefte is aan beschermd wonen plaatsen in het buitengebied, daar de meesten bestaande plaatsen gelegen zijn binnen de bebouwde kom. De ontwikkeling speelt hiermee in op zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte.

Gelet op het voorgaande kan een verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het Rijksbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;

- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. 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.

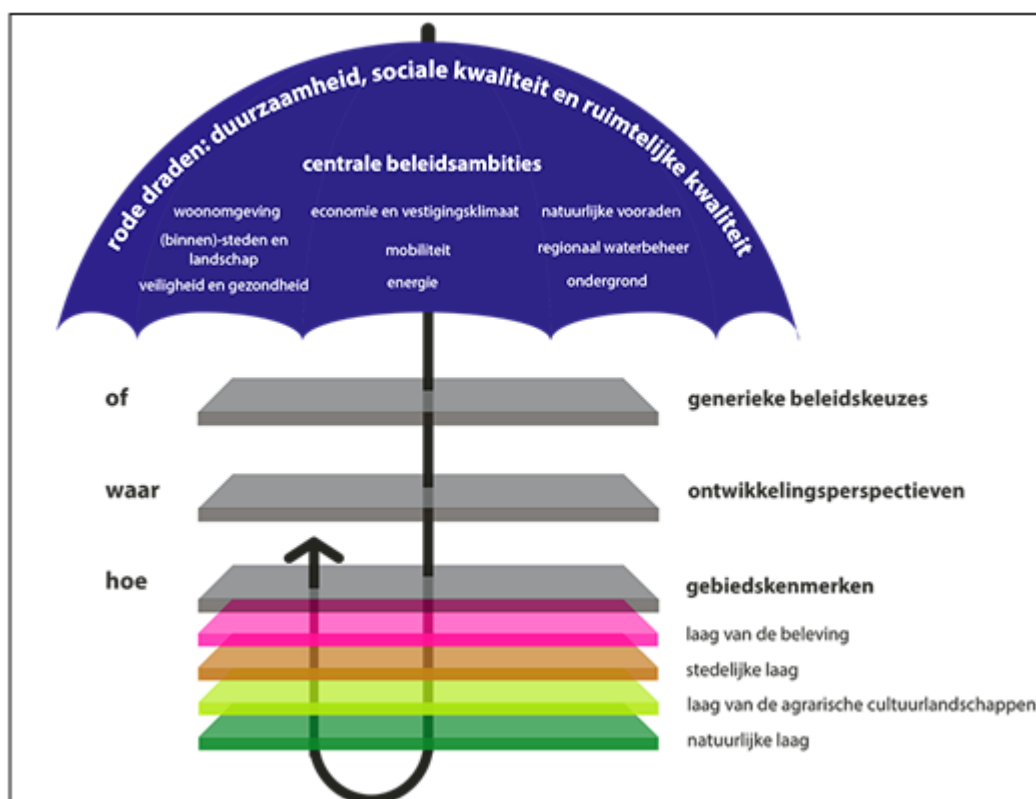
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' voornamelijk de artikelen 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*), artikel 2.1.5 (*Ruimtelijke kwaliteit*) en 2.1.6 (*Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*) van de provinciale verordening van belang. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 2.1.3:

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval vervalt de woonbestemming en agrarische bestemming van het erf Nieuwstadweg 4 en komt hier een maatschappelijke bestemming voor terug. Het ruimtebeslag wordt niet groter en het gaat om activiteiten die reeds plaatsvinden en goed in de buurt zijn ingepast. De reeds aanwezige bebouwing welke deels wordt gelegaliseerd is noodzakelijk voor de zorgboerderij functie en is logische gesitueerd. De zorgboerderij voorziet verder in een belangrijke maatschappelijke behoefte in de regio Daarle.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 (leden 1,2,3 en 5)

Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Deze onderbouwing bestaat uit het inzichtelijk maken van:

- de wijze waarop toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd;
- de wijze waarop de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd;
- De wijze waarop toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Artikel 2.1.6

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 ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 leden 1,2,3 en 5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval wordt een bestaand zorgerf positief bestemd. De woonbestemming en agrarische bestemming van het erf Nieuwstadweg 4 vervallen ten behoeve van een maatschappelijke bestemming). Deze ontwikkeling past goed in het ontwikkelingsperspectief zoals hierna nog nader wordt toegelicht. Daarnaast worden binnen de bestaande bebouwing drie eenheden voor beschermd wonen toegevoegd. De nieuwe erfsituatie wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. De Erfontwikkelaar heeft hiervoor in overleg met de ervenconsulent van het Oversticht een erfinrichtingsplan voor opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de uitvoering erfinrichting via een voorwaardelijke verplichting in de planregels juridisch geborgd.

Met het voornemen wordt bijgedragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door de locatie een toekomstbestendige functie te geven die past bij het feitelijk gebruik. De zorgboerderij voorziet in een belangrijke maatschappelijke behoefte in de regio Daarle. De functiewijziging van wonen naar maatschappelijk zorg per saldo niet voor een substantiële waardeinstijging of waardedaling. Een bedrijfswoning is lager in waarde dan een reguliere woning en de waarde van het zorggedeelte is beperkt, waardoor KGO in evenwicht is. Er is dan ook geen extra kwaliteitsinvestering in het kader van KGO noodzakelijk. Initiatiefnemers dienen alleen zorg te dragen voor een adequate landschappelijke inpassing. Hierop is hoofdstuk 3 reeds uitgebreid ingegaan.

4.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het hoofdzakelijk 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 kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'.

'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.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

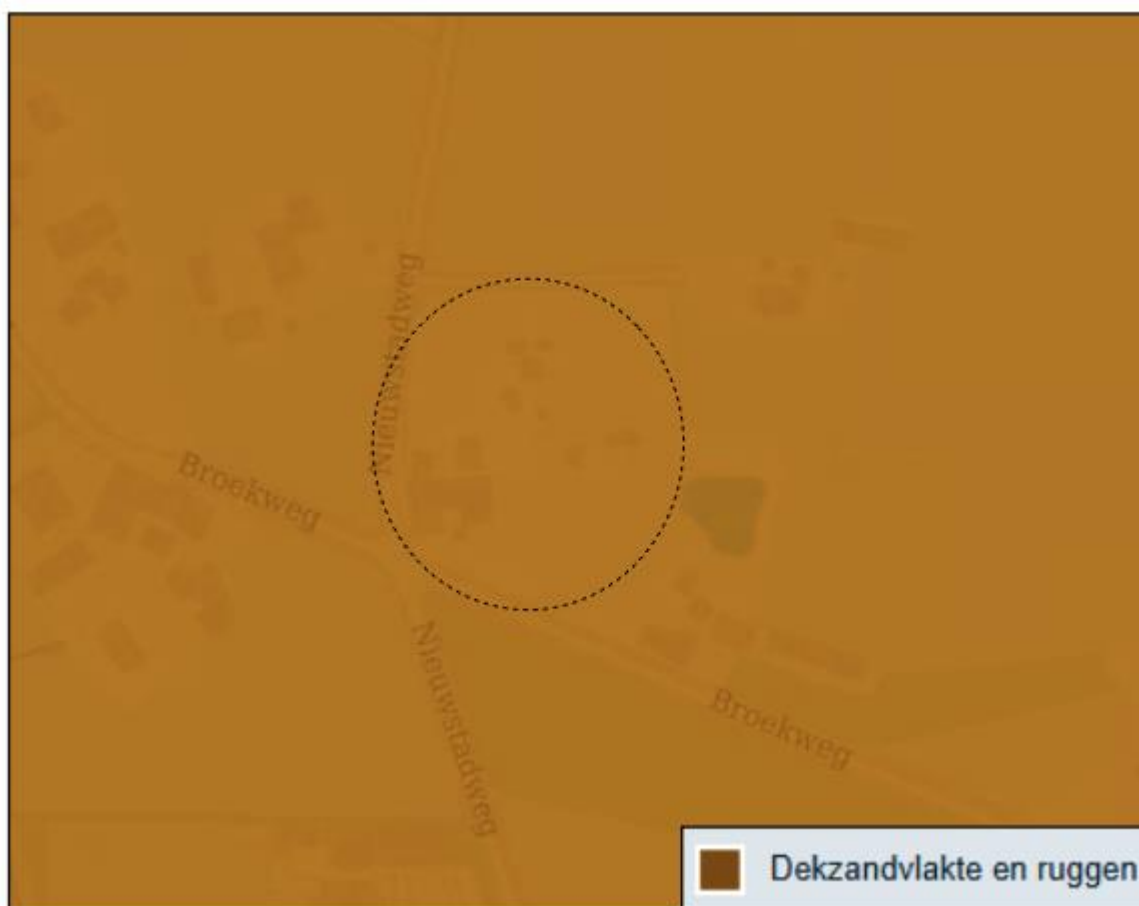
Het plangebied heeft op dit moment een woonbestemming en agrarische bestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende maatschappelijke bestemming voor de zorgboerderijactiviteiten die reeds plaatsvinden (dagbesteding en opvang) en drie eenheden voor beschermd wonen. Deze zorgfuncties passen goed in het ontwikkelingsperspectief waar diverse functies in harmonie met elkaar fungeren. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse 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 'Stedelijke laag' en 'Laag van beleving' worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat in of aangrenzend aan het plangebied geen relevante specifieke eigenschappen voor deze lagen gelden.

1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.1 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.2 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

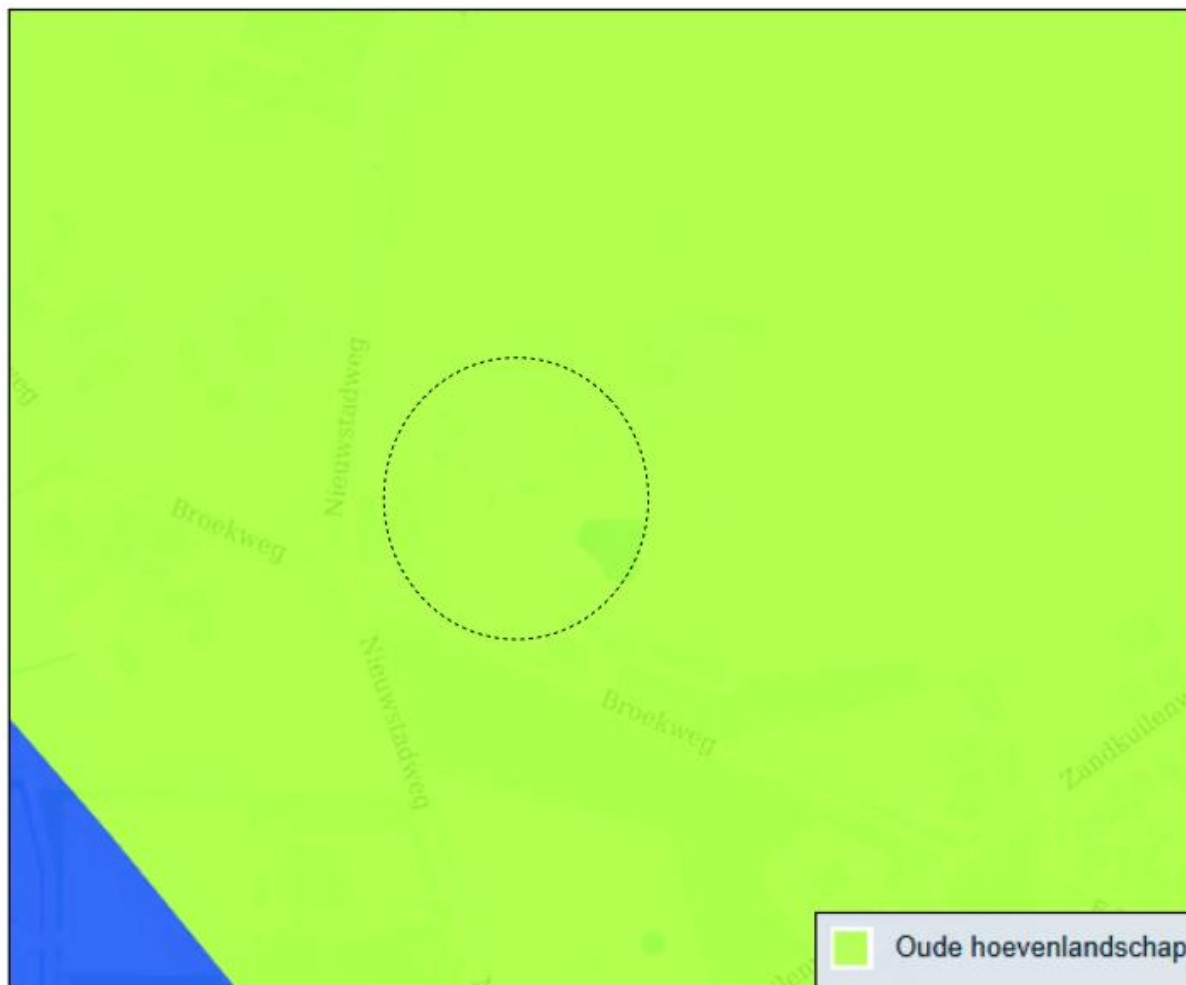
Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

In voorliggend geval blijft de erfinrichting grotendeels gelijk. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Wel wordt de landschappelijke inpassing versterkt. De ontwikkeling/functiewijziging doet geen verdere afbreuk aan de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’. Deze gebiedskenmerken zijn met het in cultuur brengen van het landschap reeds grotendeels verdwenen. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen negatieve gevolgen heeft op de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’.

2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

In de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een

combinatie hiervan. Het plangebied ligt op de gebiedskenmerkenkaart in het “Oude Hoevenlandschap”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 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 de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het erfinrichtingsplan is door de Erfontwikkelaar rekening gehouden met de kenmerken van het oude hoevenlandschap. De bestaande aanwezige landschapselementen zijn behouden en de landschappelijke inpassing wordt versterkt met gebiedseigen soorten. Het voornemen is in overeenstemming met het gebiedskenmerk behorend bij de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 Identiteit, Context en Kernvisie

4.3.1.2.1 Identiteit: ‘Sterke kernen’

De gemeente Hellendoorn is ingedeeld in zes identiteitsgebieden. Onderhavig plangebied bevindt zich in het identiteitsgebied ‘Rond de 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.

Nieuwe functies zijn in dit gebied alleen toegestaan, indien deze in ruimtelijk opzicht of in functionele zin een relatie hebben met de agrarische sector. Daarbij kan gedacht worden aan het (her)gebruik van karakteristieke (agrarische) bebouwing voor nieuwe functies. Daarmee is de instandhouding van monumentale of karakteristieke bebouwing beter gewaarborgd. Voor een nieuw complex zouden de gebouwen zo geformeerd kunnen worden dat het in ruimtelijk opzicht lijkt op een (traditioneel) boeren erf. Inpasbaarheid in het agrarisch cultuurlandschap is van belang.

Zorg

In de omgevingsvisie wordt in zijn algemeenheid benoemd dat er passende woon-, leef- en zorgmogelijkheden voor alle leeftijdscategorieën moeten zijn. Creatieve initiatieven van alle mogelijke marktpartijen en particulieren op dit gebied van zorg wil de gemeente faciliteren. Daarbij kiest de gemeente bij voorkeur voor inbreiding in plaats van uitbreiding.

De gemeente Hellendoorn streeft naar een veilige, leefbare en vitale samenleving. In 2011 is daarvoor een integrale beleidsvisie wonen, welzijn en zorg opgesteld. Het op peil houden van het voorzieningenniveau in de dorpen, de kleine kernen en in de buurtschappen is het streven. Voor alle dorpen, maar met name in de kleine kernen Haarle, Daarle, Daarlerveen en de buurtschappen Egede, Elen en Rhaan, Marle en Hancate geldt dat

het op niveau houden van voorzieningen, in multifunctionele oplossingen moet worden gezocht. Onderdeel van de beleidsvisie is de definitie en indeling van woonservicegebieden.

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

De omgevingsvisie gaat niet specifiek in op zorgboerderijen of vormen van beschermd wonen. Wel kan worden gesteld dat een zorgboerderij goed past in de gebiedsidentiteit van het gebied (Rond Boeren) en dat de ontwikkeling aansluit op de ambitie voor alle doelgroepen passen woon- leef en zorgmogelijkheden te bieden. De omgevingsvisie staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (beleidsnotitie ‘Nieuw Buitengebied’)

4.3.2.1 Algemeen

Het provinciale beleid Kwaliteitsimpuls Groen Omgeving geeft aan dat ontwikkelingen/uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving mogelijk zijn, maar 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.

De gemeente Hellendoorn heeft in juni 2020 de beleidsnotitie ‘Nieuw Buitengebied’ vastgesteld. Deze beleidsregel vervangt de eerdere beleidsnotitie ‘Vrijkomende gebouwen in het buitengebied’. De beleidsregels bieden de basis voor projecten in het kader van rood voor rood en de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO). De basis van het beleid is het stappenplan. Via dit stappenplan worden initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied op weg geholpen en mogen ze zelf aan de slag gaan met het vormgeven van die ontwikkelingen. Het stappenplan geeft richting aan de gebiedsgericht aanpak. Door alle stappen zorgvuldig te doorlopen, zal een goede start gemaakt worden met het opzetten van een integraal plan. Op deze manier probeert de gemeente de initiatiefnemer te verleiden om nieuwe verbindingen te leggen en extra kansen te grijpen die er liggen, ook met betrekking op toekomstige opgaven. De stappen gaan achtereenvolgens in op verschillende karakteristieken en onderdelen van het landschap en de planontwikkeling.

4.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In paragraaf 4.2.4.1 is in het kader van het provinciaal beleid reeds ingegaan op de beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hiernaar wordt verwezen.

4.3.3 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, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval heeft het plangebied reeds een woonbestemming. Deze bestemming wordt gewijzigd in een maatschappelijke bestemming. Naast de bestaande bedrijfswoning worden in de bestaande bebouwing drie wooneenheden voor beschermd wonen toegevoegd. Omdat er in de huidige situatie reeds sprake is van een geluidsgevoelige bestemming (wonen) en de wegen rondom het plangebied (Nieuwstadweg en Broekweg) een lage verkeersintensiteit kennen wordt een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk geacht.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen, industriële inrichtingen of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. De aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai zijn om die reden niet relevant. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op individuele milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied.

5.1.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet geluidhinder.

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 is doorgaans een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk conform de richtlijn NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval heeft het plangebied reeds een woonbestemming. Deze bestemming wordt gewijzigd in een maatschappelijke bestemming. Naast de bestaande bedrijfswoning worden in de bestaande bebouwing drie wooneenheden voor beschermd wonen toegevoegd. Omdat er in de huidige situatie reeds sprake is van een gevoelige bestemming (wonen) en de beschermd wonen eenheden binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden de waarden zoals genoemd onder ‘Besluit en regeling niet in betekenende mate bijdragen’ niet overschreven. Het gaat hier wel om een zorgboerderij, dit is een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. De locatie ligt echter niet binnen de zone van een rijks- of provinciale weg. De dichtstbijzijnde provinciale weg (Dalvoordeweg N751) bevindt zich op circa 440 meter van het plangebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

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.

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

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

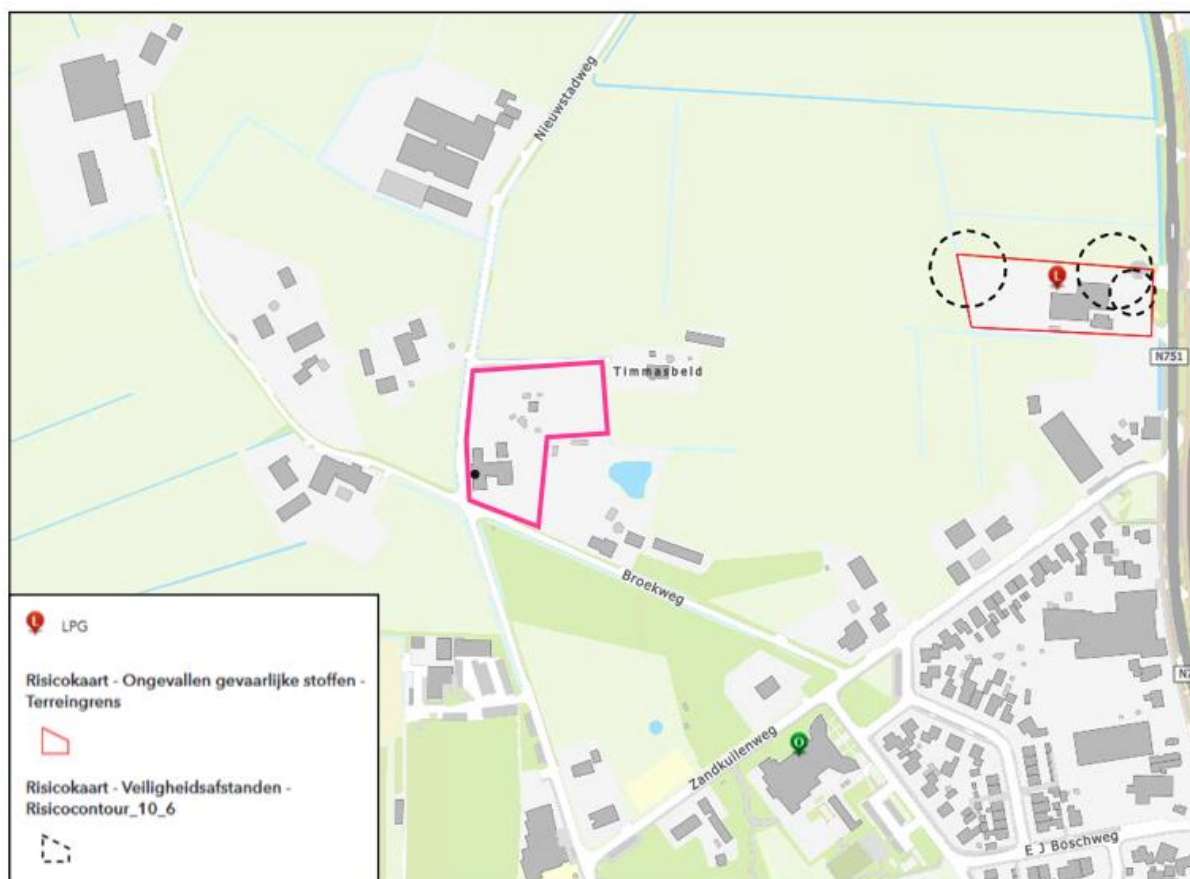
Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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 Situatie in het plangebied

5.4.2.1 Algemeen

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



Afbeelding 5.1

Uitsnede Risicokaart (Bron: ArcGIS)

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied zich geen risicobronnen bevinden. Wel bevindt zich op circa 300 meter ten oosten aan de Dalvoordeweg Autobedrijf Voortman met een LPG reservoir, vulpunt en afleverzuil. Het plangebied bevindt zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied, waardoor een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

Eén en ander brengt met zich mee dat het plan in overeenstemming is met de wet- en regelgeving inzake 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.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘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.

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 bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In dit geval zijn in de directe omgeving van het plangebied met name woonfuncties en agrarische cultuurgronden aanwezig. Dit betekent dat uitgegaan kan worden 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 wordt 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

De functie zorgboerderij is niet specifiek opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. De functie kan het beste worden vergeleken met de volgende functies:

Omschrijving	Categorie	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)
Artsenpraktijken, klinieken, dagverblijven	1	0	0	10	0
Verpleeghuizen	2	10	0	30	0
Kinderopvang	2	0	0	30	0

De grootste richtafstand is 30 meter voor mogelijke geluidshinder. Omliggende woonfuncties Broekweg 21, Broekweg 30 en Nieuwstadweg 6 liggen allen op meer dan 30 meter van het plangebied. Opgemerkt wordt dat tussen de zorgboerderij en het erf behorende bij de woning Broekweg 30 reeds een geluidswerende grondwal ligt.

Het bestemmingsvlak wonen van de woonfunctie Nieuwstadweg 3 ligt op kleinere afstand op circa 20 meter van de gewenste maatschappelijke bestemming. Via planologisch maatwerk zijn geluidsproducerende dagbestedingsactiviteiten binnen de 30 meter contour uitgesloten. Op deze wijze is gewaarborgd dat het woon- en leefklimaat van deze woonfuncties niet onevenredig wordt aangetast. Daarnaast wordt opgemerkt dat woningen conform de bouwregels van het bestemmingsplan buitengebied na eventuele sloop op dezelfde plek moeten worden teruggebouwd. De woning kan daarom op grond van het geldende bestemmingsplan niet dichterbij de zorgboerderij komen.

5.5.3.3 Interne werking

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

Een zorgboerderij met begeleid wonen betreft een hinder gevoelige functie. Rondom het plangebied liggen op dit moment enkele agrarische bedrijven en een sportcomplex. In onderstaande tabel zijn de omliggende bedrijfsfunctie met bijbehorende richtafstand en afstand tot het plangebied weergegeven.

Locatie/functie	Categorie	Grootste richtstand	Werkelijke afstand tot plangebied
Nieuwstadweg 5 <i>Agrarisch bedrijf grondgebonden</i>	3.2	100 meter <i>geur</i>	Circa 140 meter tot bestaande bebouwing met verblijfsfunctie
Broekweg 40 <i>Agrarisch bedrijf grondgebonden of intensief</i>	4.1	200 meter <i>geur</i>	Circa 250 meter
Nieuwstadweg 1 <i>Voetbalvereniging</i>	3.1	50 meter <i>geluid</i>	Circa 100 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de richtafstanden voor een goede ruimtelijke ordening worden gehaald. Ter plaatse van de zorgboerderij wordt dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Omgekeerd is er geen sprake van belemmering in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van milieubelastende functies in de omgeving.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Omdat het aspect geur op basis van de richtafstanden reeds voldoet wordt het aspect geur in het kader van de Wet geurhinder en veehouderijen hierna niet apart behandeld.

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 de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.1 Gebiedsbescherming

Nederlands natuurnetwerk (NNN)

Het Nederlands natuurnetwerk (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. In of in de directe nabijheid van de 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 bevindt zich niet in een Natuur Netwerk Nederland gebied. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling (het betreft voornamelijk een planologische wijziging) behoeft gebiedsbescherming in het kader van de NNN geen bijzondere aandacht.

Natura 2000

Natura 2000 Nederland heeft aan de hand van een vergunningstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. In dit geval liggen de natura 2000-gebieden 'Vecht-beneden-Regge gebied' en 'Wierdenseveld' beide op circa 5 kilometer afstand.

De Programmatie Aanpak Stikstof (PAS) is n.a.v. de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) niet meer bruikbaar. Het aspect stikstofdepositie dient daarom ten aanzien van Natura 2000-gebieden nader te worden onderzocht. Projecten die stikstofuitstoot met zich meebrengen door een aanleg- bouwfase of door verkeersbewegingen dienen te worden onderzocht.

In voorliggend geval wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Wel wordt bestaande bebouwing intern verbouwd ten behoeve van drie wooneenheden voor beschermd wonen. De stikstofuitsloot in de aanleg-/bouwphase zal hierdoor beperkt zijn. Verder neemt het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de planologische situatie (wonen) in mogelijk geringe mate toe. Het erf heeft op dit moment echter een woonbestemming voor één woning eventueel met inwoning, een beroep aan huis of niet agrarische nevenactiviteiten tot 300 m². Gelet op de forse afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling worden geen significant negatieve effecten op de genoemde natura 2000-gebieden verwacht. Een stikstofberekening is daarom achterwege gelaten.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst op er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

5.6.2.2 Afweging

In het kader van de voorliggend ontwikkeling is er binnen het plangebied geen sprake van sloop van bebouwing, waardoor beschermde diersoorten zouden kunnen worden verwond en/of gedood. Daarnaast wordt de betreffende locatie intensief beheerd en onderhouden (o.a. gemaaid), waardoor beschermde flora en fauna niet te verwachten is. Een ecologisch onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

5.6.3 Conclusie

Als gevolg van voorliggend initiatief zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten op beschermde natuurgebieden, flora en fauna.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

De gemeente Hellendoorn heeft archeologische verwachtingen doorvertaald in dubbelbestemmingen in haar bestemmingsplan buitengebied. Het plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

In voorliggend geval wordt deze onderzoeksgrens niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Wel wordt de archeologische dubbelbestemming uit het bestemmingsplan buitengebied overgenomen.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Uit raadpleging van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat zich in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten bevinden. In en in de omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden die mogelijk anderszins zouden kunnen worden geschaad vanwege voorliggend plan. Daarom wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

De aspecten ‘archeologie’ en ‘cultuurhistorie’ vormen geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden betreffen in voorliggend geval het ‘Vecht-beneden-Regge gebied’ en ‘Wierdenseveld’ beide op circa 5 kilometer afstand.

In voorliggend geval wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Wel wordt bestaande bebouwing intern verbouwd ten behoeve van drie wooneenheden voor beschermd wonen. De stikstofuitsloot in de aanleg-/bouwphase zal hierdoor beperkt zijn. Verder neemt het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de planologische situatie (wonen) in mogelijk geringe mate toe. Het erf heeft op dit moment echter een woonbestemming voor één woning eventueel met inwoning, een beroep aan huis of niet agrarische nevenactiviteiten tot 300 m². Gelet op de forse afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling worden geen significant negatieve effecten op de genoemde natura 2000-gebieden verwacht.

Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is een significante aantasting van Natura 2000-gebieden dan ook redelijkerwijs uit te sluiten.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de *“aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”* genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' gedefinieerd. Hier wordt het volgende over gezegd: “Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen.”

In een uitspraak uit 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een (standaard) beoordelingskader voor de kwalificatie van stedelijke ontwikkelingsprojecten gegeven. De Afdeling stelt voorop dat het begrip “stedelijk ontwikkelingsproject” ruimte voor interpretatie laat. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Op basis van jurisprudentie is gebleken dat deze concrete omstandigheden van het geval kunnen worden beoordeeld aan de hand van verschillende aspecten. Concreet gaat het onder andere om aspecten zoals:

- de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen (functie)wijziging, en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval wordt de bestemming van het plangebied (wonen en agrarisch) herzien naar maatschappelijk, waardoor de bestaande zorgboerderij-activiteiten in de vorm van dagbesteding en opvang planologisch worden vastgelegd. Daarnaast worden drie wooneenheden voor beschermd wonen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling gaat niet gepaard met een uitbreiding van bebouwing. Wel worden enkele zonder vergunning gebouwde opstallen gelegaliseerd.

De ruimtelijke gevolgen zijn beperkt zoals ook blijkt uit de voorgaande paragrafen van deze plantoelichting. Geconcludeerd wordt dan ook dat in voorliggend geval geen sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’.

In dit geval is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld. Deze paragraaf kan worden beschouwd als de vormvrije m.e.r. beoordeling van deze ruimtelijke ontwikkeling.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw, dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

6.1.1 Beleidskader

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw.

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt in het navolgende kort besproken.

Rijksbeleid

NWP, Nationaal Waterplan 2016-2021

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

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

Provinciaal beleid

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

Beleid waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren.

In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

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

Gemeentelijk beleid

Op 15 december 2020 is de beleidsnota "Samen leven met water 2021-2025 gemeente Hellendoorn" vastgesteld. Het waterbeheer in Hellendoorn is verdeeld over vier waterpartners: de gemeente Hellendoorn, het waterschap Vechtstromen en waterschap Drents Overijsselse Delta en de provincie Overijssel. Bij het operationele waterbeheer worden ook particulieren en ondernemers betrokken.

De activiteiten van de vier waterpartners kennen een grote onderlinge afhankelijkheid. Een goede samenwerking is dus essentieel. De gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, grondwater en hemelwater hebben zowel betrekking op de (afval)waterketen als op het watersysteem.

In de samenwerking met waterbeheerders en omliggende gemeenten speelt Twents Waternet een belangrijke rol. Twents Waternet is een netwerkorganisatie waarin (beleids)medewerkers van de Twentse gemeenten en waterschap Vechtstromen kennis en ervaring delen op het gebied van riolering, waterbeheer en klimaatadaptatie. Het Twents Waternet heeft een aantal bouwstenen opgesteld voor regelgeving op watergebied. De bouwstenen bieden mogelijkheden om onderwerpen op verschillende wijze te regelen. De bouwstenen gaan over:

- aansluiten op de riolering met regels over de aansluitingen op de riolering;
- lozen van afvalwater met regels over de lozingsroute, zuiveringsvoorzieningen en bij dit laatste regels voor aan te leveren gegevens en bescheiden;
- bedrijfsafvalwater in het buitengebied met regels om zorg te dragen dat alleen huishoudelijk wordt geloosd en aanvullende regels in geval van lozing van bedrijfsafvalwater;
- vloerpeilen en maximaal percentage verharding met regels om zorg te dragen dat zo weinig mogelijk hemelwater via het riool wordt afgevoerd;
- waterberging inclusief afkoopregeling met regels om hemelwater langer op het eigen terrein kunnen vasthouden en indien nodig vertraagd afvoeren. Ook bevat deze regels voor particulieren over het aanleggen van een waterberging met voorwaarden. Via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de waterbergingseis;
- afkoppelen en infiltreren in aangewezen afkoppelgebieden om daarmee het hemelwater vast te houden in de gebieden;
- bodemenergiesystemen in intrekgebieden dienen zorg te dragen dat de drinkwaterwinning wordt veiliggesteld.

Afvalwaterzorgplicht

De gemeentelijke zorgplicht voor inzameling van stedelijk afvalwater beperkt zich overwegend tot huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat qua samenstelling daarmee overeen komt. Dit houdt in dat bedrijfsafvalwater, waarbij geen sprake is van bovengenoemde herkomst, in beginsel niet door de gemeente ingezameld en getransporteerd 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. Bij infrastructuurprojecten in bestaand stedelijk gebied en bij nieuwe in- en uitbreidingen van woongebied is in de afgelopen 20 jaar veel aandacht gegeven aan het scheiden van hemel- en afvalwater. De gemeente tracht, conform de opzet van de wetgeving, het initiatief voor de verwerking van hemelwater dat afkomstig is van particuliere terreinen zoveel mogelijk bij de burgers neer te leggen binnen de grenzen van redelijkheid en doelmatigheid.

Grondwaterzorgplicht

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

6.2 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).

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).

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie en de wijzigingen die optreden en hoe hiermee wordt omgegaan. De toetsing van de waterparagraaf ligt bij het Waterschap. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

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

- Veiligheid, waarborgen veiligheidsniveau;
- Wateroverlast, voorkomen en/of reduceren van wateroverlast. Vergroten veerkracht watersysteem;
- Verwerking hemelwater, vasthouden, bergen, afvoeren en schoon houden;
- Riolering, voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Afvalwater afvoeren naar de rioolwaterzuivering;
- Watervoorziening, afstemmen op de toegekende functie;
- Volksgezondheid, minimaliseren risico op water gerelateerde ziekten en plagen;
- Bodemdaling (veengebieden), tegengaan bodemdaling en reductie functiegeschiktheid;
- Grondwateroverlast, voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast;

- Oppervlaktewaterkwaliteit, behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur en afstemming KRW;
- Grondwaterkwaliteit, behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur;
- Verdroging, bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;
- Natte natuur, ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.

De huidige situatie wordt daarbij vergeleken met de nieuwe situatie aan de hand van de volgende punten:

- Verdeling verhard oppervlak;
- Bodemopbouw: mate van doorlatendheid/infiltratie gebied;
- Grondwatersituatie: kwel/infiltratiegebied. Bepalen specifieke gebiedsafvoer (l/sec/ ha) door het waterschap;
- Oppervlaktewatersituatie;
- Inzameling en afvoer van afvalwater;
- Inzameling en afvoer van hemelwater
- Beheersing grondwaterstanden in relatie tot de functie van het gebied;
- Uitgangspunten stedelijk water vastleggen. In de concept-waterparagraaf worden principiële keuzes gemaakt voor de duurzame omgang met water, ophoging terrein versus ontwatering, type rioolsysteem, omvang van aan te leggen oppervlaktewater, etc.

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 er geen waterschapsbelang is. Dit houdt in dat het waterschap heeft geen inhoudelijke opmerkingen op het plan heeft en er direct door kan worden gegaan met de planvorming. Het waterschap verzoekt om de paragraaf geen waterparagraaf op te nemen in het bestemmingsplan. Hieronder is deze opgenomen.

Paragraaf geen waterschapsbelang

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan Bestemmingsplan Nieuwstadweg 4, Daarle.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

De waterhuishouding binnen het plangebied zal niet wijzigen. Het afvalwater van de bestaande woning en de drie nieuwe wooneenheden wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Deze RWZI heeft voldoende capaciteit.

Schoon hemelwater ter plaatse van de verharde oppervlakten wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd in de bodem conform het gemeentelijk beleid. Hier wordt in voldoende mate rekening mee gehouden.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan.
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: Voor welke werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist; Wijzigingsbevoegdheid: bevoegdheid welke burgemeester en wethouders de mogelijkheid geven het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
Dit artikel is opgenomen teneinde bestaande maatvoeringen en afstanden als planologisch toegestaan te beschouwen. Dit vanwege het feit dat er in dit geval sprake is van bestaande (te verbouwen) bebouwing in het plangebied.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
Dit artikel is opgenomen teneinde verboden gebruik te reguleren. Verder wordt er geregeld onder welke voorwaarden er beroeps- en bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden in en aan huis.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de bestemmingsgrenzen te verschuiven.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn afstemmingsregels ten aanzien van welstand, parkeren, laden en lossen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch met waarden (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen aan de noord- en oostzijde van het erf waar zich grasland bevindt. De bestemming is conform de systematiek van het daar nu geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009”. Op deze gronden is de uitoefening van agrarische bedrijvigheid toegestaan (uitgezonderd tuinbouw en intensieve veehouderij). Verder zijn de gronden bestemd voor de instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden in voorliggend geval gaat het om de waarde ‘Kleinschalige landschap’ en ‘reliëf’ welke via een aanduiding op de verbeelding zijn vastgelegd.

Verder zijn bijbehorende picknickplaatsen, watergangen en waterpartijen en andere bijbehorende voorzieningen (waaronder begrepen nutsvoorzieningen) toegestaan.

Binnen de bestemming mag behoudens erf- en perceelsafscheidings niet worden gebouwd.

Maatschappelijk - Zorgboerderij (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het zorgerf (bebouwing en bijbehorend erf). De gronden zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van een zorgboerderij, een bijbehorende bedrijfswoning met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en maximaal drie woonzorgeenheden. De bedrijfswoning mag tevens gebruikt worden voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang;

Daarnaast is hobbymatig agrarisch gebruik toegestaan en de bij de bestemming behorende afschermende en andere groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, paden, tuinen en nutsvoorzieningen.

Er mag conform de gemeentelijke inmeting van de bestaande oppervlakte aan bebouwing maximaal 710 m² aan gebouwen inclusief bedrijfswoning aanwezig zijn. Dit betreft zowel de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken en de drie woonzorgeenheden.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in opgenomen Bijlage 1 van de regels opgenomen Erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het zorg erf.

Waarde – Archeologische verwachting (Artikel 5)

Het hele plangebied heeft conform het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009. de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ gekregen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden. In voorliggend geval is archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen groter dan 2500 m² en dieper dan 0.3 m onder peil.

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 worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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

In het kader van het vooroverleg wordt het voorliggend plan naar de provincie toegezonden. De eventuele opmerkingen van de provincie worden in het voorliggend plan verwerkt.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Is de digitale watertoets is naar voren gekomen dat er geen waterschapsbelang is. Het waterschap geeft hiermee aan dat direct door kan worden gegaan met planvorming. Het bestemmingsplan wordt daarom niet opnieuw naar het waterschap toegezonden voor vooroverleg.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is er goed contact met de buurt. Initiatiefnemers hebben burens in het verleden reeds geïnformeerd over ontwikkelingen op het erf. De initiatiefnemers gaan de buurt opnieuw informeren over het bestemmingsplan. In het voorliggende geval wordt daarom direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van zaterdag 16 oktober 2021 tot en met zaterdag 27 november 2021 ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn vier zienswijzen binnengekomen. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de "Zienswijzennota en voorstellen tot ambtshalve wijzigingen Nieuwstadweg 4 te Daarle" (hierna: zienswijzennota). Deze nota is opgenomen in bijlage 3.

Op 5 juli 2022 heeft het college besloten om de beoogde herziening van het bestemmingsplan ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen. Tijdens de debattronde van 13 september 2022 is besloten om het raadsvoorstel niet door te zetten voor besluitvorming. De initiatiefnemers is gevraagd om eerst verder in gesprek te gaan met de buurt over de plannen.

De initiatiefnemers hebben vervolgens op 21 maart 2023 een informatieavond georganiseerd voor de buurt en daarna zijn zij die avond in gesprek gegaan met de omwonenden, onder begeleiding van een mediator. Uit het verslag en de reacties daarop, kan geconcludeerd worden dat de informatieavond en het aanvullende gesprek niet hebben geleid tot een andere mening van de omwonenden.

De voorgenomen herziening van het bestemmingsplan is vervolgens opnieuw voor vaststelling naar de gemeenteraad gebracht aangezien het voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Er is op grond van planologische overwegingen geen reden voor de gemeenteraad om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Tijdens de raadsvergadering van 9 april 2024 is het bestemmingsplan na amendement gewijzigd vastgesteld. Hieronder is het geamendeerd besluit weergegeven. De het Raadsvoorstel, het ingediende amendement en het geamendeerde besluit zijn in bijlage 4, 5 en 6 van deze toelichting opgenomen.

Geamendeerd besluit:

Besluit als volgt GEWIJZIGD:

1. De indieners van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwstadweg 4 te Daarle” ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen;
2. De ingediende zienswijzen – in zoverre in afwijking van de "Zienswijzennota en voorstellen tot ambtshalve wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan Nieuwstadweg 4 te Daarle” – gegrond te verklaren voor zover zij gericht zijn tegen de drie wooneenheden voor beschermd wonen, en voor het overige, overeenkomstig de zienswijzennota, deels ongegrond te verklaren en deels buiten beschouwing te laten;
3. Planologische medewerking te weigeren voor wat betreft de drie wooneenheden voor beschermd wonen;
4. Het bestemmingsplan "Nieuwstadweg 4 te Daarle" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan met de ondergrond basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2022-09-2014) en met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPBUNIEUWSTWG4-ON01;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Nieuwstadweg 4 te Daarle".

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Watertoetsresultaat

Bijlage 3 Zienswijzennota

Bijlage 4 Raadsvoorstel

Bijlage 5 Amendement

Bijlage 6 **Geamendeerd besluit**