

Bestemmingsplan

Oude Deventerweg 19 en Wittebroeksweg 9-9a, Haarle

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
Oude Deventerweg 19 en Wittebroeksweg 9-9a, Haarle

Gemeente: Hellendoorn
Plannaam: Oude Deventerweg 19 en Wittebroeksweg 9-9a, Haarle
IMRO-nummer: NL.IMRO.0163.BPBUOUDDVWGWTBWGHA-VG01
Besluitnummer: 2022-028485
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: 31 januari 2023



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

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	8
1.5	LEESWIJZER	11
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	12
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	12
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	14
3.1	HET INITIATIEF.....	14
3.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	14
3.3	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	29
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	35
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	35
5.2	BODEMKWALITEIT.....	36
5.3	LUCHTKWALITEIT	37
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	38
5.5	MILIEUZONERING	42
5.6	GEUR	45
5.7	ECOLOGIE.....	46
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	48
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	49
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	52
6.1	ALGEMEEN	52
6.2	WATERPARAGRAAF	55
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	57
7.1	INLEIDING.....	57
7.2	OPZET VAN DE REGELS	57
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	59
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	60
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	61
9.1	VOOROVERLEG.....	61
9.2	INSPRAAK.....	61
9.3	ZIENSWIJZEN.....	61
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		63
BIJLAGE 1:	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	64
BIJLAGE 2:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK OUDE DEVENTERWEG 19	65

BIJLAGE 3:	HISTORISCH BODEMONDERZOEK WITTEBROEKSWEG 9-9A	66
BIJLAGE 4:	GROEPSRISICOBEREKENING BUISLEIDING	67
BIJLAGE 5	STIKSTOFBEREKENING	68
BIJLAGE 6	QUICKSCAN ECOLOGIE	69
BIJLAGE 7	WATERTOETSRESULTAAT OUDE DEVENTERWEG 19	70
BIJLAGE 8	WATERTOETSRESULTAAT WITTEBROEKSWEG 9-9A.....	71
BIJLAGE 9	REACTIE WATERSCHAP OP DIGITALE WATERTOETS	72
BIJLAGE 10	ADVIES OMGEVINGSDIENST TWENTE EXTERNE VEILIGHEID	73
BIJLAGE 11	ADVIES VEILIGHEIDSRÉGIO TWENTE EXTERNE VEILIGHEID.....	74
BIJLAGE 12	ZIENSWIJZENNOTA	75

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een Rood-voor-Rood-ontwikkeling op de erven Oude Deventerweg 19 en Wittebroeksweg 9-9a in het buitengebied van Haarle.

Op het voormalig agrarische erf Oude Deventerweg 19 staat een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Het voornemen bestaat dit gebouw met een oppervlakte van circa 527 m² te slopen en de sloopoppervlakte in te zetten in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling, zoals deze is opgenomen in het beleid Nieuw Buitengebied. De te slopen vierkante meters zijn echter onvoldoende om aan de sloopnorm (1.000 m²) te kunnen voldoen.

Om die reden wordt op het voormalig agrarisch erf aan de Wittebroeksweg 9-9a eveneens 708 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Ter compensatie van de sloop van deze voormalige bedrijfsbebouwing op beide locaties is het voornemen een woning te realiseren ten zuiden van de bestaande woning aan de Oude Deventerweg 19. De compensatiewoning wordt georiënteerd op de Vagevuursweg. Opgemerkt wordt dat op beide locaties alle asbestdaken worden gesaneerd, ook van de gebouwen die niet gesloopt worden. De bestaande bedrijfswoningen aan de Wittebroeksweg 9-9a worden omgezet naar reguliere woningen.

Naar aanleiding van een planologisch principeverzoek heeft de gemeente Hellendoorn aangegeven positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling te staan. Om bovengenoemde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch planologisch kader en toont aan dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden. Deelgebied Oude Deventerweg 19 ligt circa 3,4 kilometer ten zuiden van de kern Haarle en 750 meter ten noorden van de kern Nieuw Heeten. Deelgebied Wittebroeksweg 9-9a ligt circa 1,5 kilometer ten westen van de kern Haarle. De ligging van beide deelgebieden zijn weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Haarle (Bron: PDOK.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Oude Deventerweg 19 en Wittebroeksweg 9-9a, Haarle", bestaat uit de volgende stukken:

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

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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

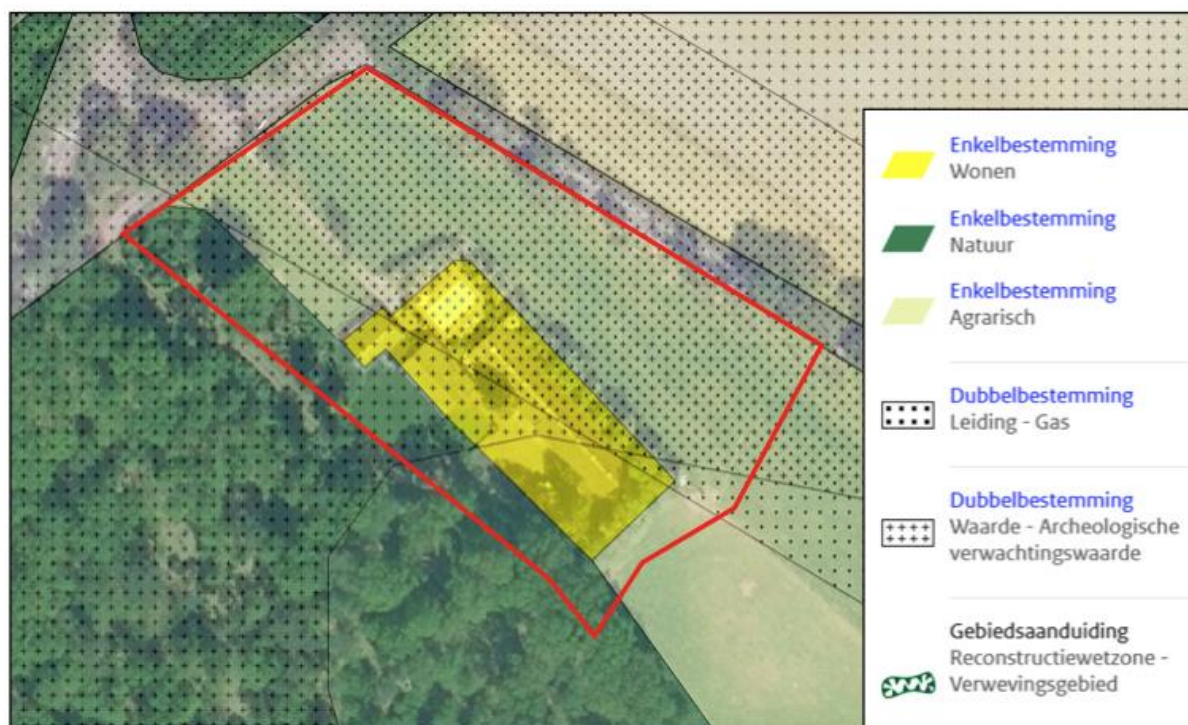
Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2009”. Dit bestemmingsplan is op 20 april 2011 door de gemeenteraad van Hellendoorn vastgesteld en op 15 juni 2011 onherroepelijk geworden. De regels van het bestemmingsplan zijn vervolgens partieel herzien (bestemmingsplan “Buitengebied 2009 herziening regels 2 – 2012”). Deze herziening is vastgesteld op 18 september 2012. De gewijzigde regels zijn – indien van toepassing – doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan. Hierna wordt per deelgebied ingegaan op de planologische situatie:

Oude Deventerweg 19

Het deelgebied Oude Deventerweg 19 heeft op basis van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ de enkelbestemmingen ‘Wonen’, ‘Natuur’ en ‘Agrarisch’. Daarnaast is het deelgebied voorzien van de volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduiding:

- Dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachtingswaarde
- Dubbelbestemming Leiding – Gas
- ‘Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied’

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Hierop is het plangebied indicatief weergegeven. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. Aansluitend wordt kort ingegaan op de geldende bestemmingen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan Oude Deventerweg 19 (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met een beroep aan huis en daarnaast voor:

- niet-agrarische nevenactiviteiten tot een gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 300 m² binnen bestaande voormalige bedrijfsgebouwen;

- tuinen en erven.

Binnen de woonbestemming is één woning toegestaan.

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Omdat er geen bouwvlak aanwezig is, mag er niet gebouwd worden.

De voor ‘Natuur’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bosbouw;
- de instandhouding en ontwikkeling van bos ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden;
- de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden met heide en met natte en droge natuur;
- instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten, meanders en andere waterpartijen;
- extensieve openluchtrecreatie.

Ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting’ worden mogelijk aanwezige archeologische waarden in de grond beschermd en geldt daarom een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,3 meter onder peil.

De dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ is opgenomen vanwege de aanwezige aardgastransportleiding die langs de Vagevuursweg ligt. In paragraaf 5.4 wordt hier nader op ingegaan.

Wittebroeksweg 9-9a

Het deelgebied Wittebroeksweg 9-9a is op basis van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ voorzien van de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met bijbehorend bouwvlak. Daarnaast is het deelgebied voorzien van de volgende dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen:

- Dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachtingswaarde;
- 2 bedrijfswoningen toegestaan;
- Intensieve veehouderij;
- Reconstructiewetzone – Verwervingsgebied;

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Hierop is het plangebied indicatief weergegeven. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. Aansluitend wordt kort ingegaan op de geldende bestemmingen.



Afbeelding 1.3: Uitsnede geldend bestemmingsplan Wittebroeksweg 9 (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid en vanwege de aanduiding 'intensieve veehouderij' tevens een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf. Binnen het agrarisch bouwvlak mag één agrarisch bedrijf worden uitgeoefend en mogen gelet op de aanduiding '2 bedrijfswoningen toegestaan' twee bedrijfswoningen aanwezig zijn.

Daarnaast is deze locatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' worden mogelijk aanwezige archeologische waarden in de grond beschermd en geldt daarom een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,3 meter onder peil.

1.4.2 Strijdigheid

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk een extra woning aan de Oude Deventerweg naast nummer 19 te realiseren, aangezien de benodigde bouw- en gebruiksregels ter plaatse ontbreken. Daarnaast dient de locatie Wittebroeksweg 9 – 9a een woonbestemming te krijgen conform het feitelijke gebruik. De voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden door middel van een bestemmingsplanherziening, waarbij het slopen van de bebouwing en de landschappelijke inpassing juridisch-planologisch wordt verankerd.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 is de gewenste situatie omschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Hellendoorn beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en 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 het vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Hieronder wordt per deelgebied ingegaan op de huidige situatie

2.1.1 Oude Deventerweg 19

Het deelgebied Oude Deventerweg 19 ligt in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn ten zuiden van de kern Haarle. Het erf ligt vlakbij de gemeentegrens met de gemeente Raalte en op korte afstand van de kern Nieuw Heeten. Aan de west-, noord- en oostzijde wordt het erf begrensd door respectievelijk de Poggenbeltweg, Oude Deventerweg en Vagevuursweg. Ten zuiden grenst het erf aan bos.

Het betreft een voormalig agrarisch erf dat reeds jaren voor wonen wordt gebruikt en in het bestemmingsplan ook een woonbestemming heeft. Op het erf staan een woonhuis met bijbehorend bijgebouw, een zwembad en een oude varkensschuur. Verder staat op het erf een chalet waarvoor de gemeente Hellendoorn in 1990 een vrijstelling van artikel 21 van de toenmalige Kampeervet heeft verleend. Op onderstaande luchtfoto is de huidige situatie weergegeven. Het plangebied is hier met een rode omlijning weergegeven. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie Oude Deventerweg 19 (Bron: PDOK)

2.1.2 Wittebroeksweg 9-9a

Het plangebieddeel Wittebroeksweg 9-9a ligt eveneens in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn ten westen van de kern Haarle. Het betreft hier een voormalig agrarisch erf. Het erf wordt aan de oostzijde begrensd door de Wittebroeksweg en aan de noordzijde bevindt zich op enige afstand de Raamsweg. Aan de overige zijden bevinden zich agrarische cultuurgronden.

Op het erf staan twee bedrijfswoningen en diverse verspreid staande voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. Op onderstaande luchtfoto is de huidige situatie weergegeven. Het plangebied is hier met een rode omlijning weergegeven. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is weergegeven.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto huidige situatie Wittebroeksweg 9-9a (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3

GEWENSTE SITUATIE

3.1 Het initiatief

Zoals in de inleiding reeds benoemd wil initiatiefnemer met toepassing van de Rood-voor-Rood-regeling een nieuwe woning realiseren aan de Vagevuursweg, ten zuiden van de bestaande woning aan de Oude Deventerweg 19. Om dit te kunnen bewerkstelligen wordt op het erf Oud Deventerweg 19 een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 527 m² gesloopt. Daarnaast wordt aan de Wittebroeksweg 9-9a 708 m² voormalig agrarische bebouwing gesloopt. De gezamenlijke slooppoppervlakte (1235 m²) ligt ruim boven de sloopnorm van het Beleid Nieuw Buitengebied (1000 m²). De afbraak van deze landschapsontsierende bebouwing in combinatie met een goede landschappelijke inpassing geven initiatiefnemer het recht ter compensatie een woning te realiseren ten zuiden van de bestaande woning aan de Oude Deventerweg 19.

Verder worden aan zowel de Oude Deventerweg 19 als de Wittebroeksweg 9-9a alle asbestdaken gesaneerd. Dit geldt ook voor de gebouwen die behouden blijven. Deze krijgen een nieuwe dakbedekking. Hiermee wordt een flinke bijdrage geleverd aan het asbestvrij maken van het buitengebied.

De extra slooppeters, bovenop de sloopnorm (235 m²) wil men graag inzetten voor extra bijbouwmogelijkheden voor de compensatiewoning aan de Vagevuursweg. Hierbij wordt conform het beleid ‘Nieuw Buitengebied’ een sloop/terugbouw verhouding van 1 op 4 gehanteerd. Dat betekent dat er 58,75 m² extra bijgebouwen gebouwd kunnen worden. Deze meters worden opgeteld bij hetgeen vergunningsvrij zou zijn toegestaan op het nieuwe erf (150 m²). Redenatie hiervoor is dat dit gelijk is aan wanneer men het stapsgewijs zou doen: eerst conform vergunningsvrij bouwen 150 m² realiseren en in een later stadium via een sloopvoucher extra vierkante meters erbij kopen. De totale oppervlakte bijbehorende bouwwerken bedraagt hierdoor 208,75 m².

Zowel de erven aan de Oude Deventerweg 19 als Wittebroeksweg 9-9a krijgen een woonbestemming en worden zorgvuldig landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken die ter plaatse aanwezig zijn. Door de erfontwikkelaar is voor beide locaties een ruimtelijk kwaliteitsplan gemaakt. Hieronder wordt deze per locatie nader uiteengezet. Het volledige ruimtelijke kwaliteitsplan is in bijlage 1 van deze toelichting opgenomen. Daarnaast is de uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan via een voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

3.2 Landschappelijke inpassing

Oude Deventerweg 19

Op het erf aan de Oude Deventerweg 19 wordt een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw van circa 527 m² gesloopt. Deze schuur is met rode omlijning en nr. 7 op de erfinrichtingstekening in het ruimtelijk kwaliteitsplan aangeduid. In de nieuwe situatie ontstaan er twee erven. Het erf met de bestaande woning Oude Deventerweg 19 met bijbehorend aangebouwd bijgebouw, garage en chalet. Ten zuidoosten hiervan is de compensatiewoning beoogd met bijbehorend bijgebouw en hooiberg. De compensatiewoning krijgt een eigen ontsluiting op de Vagevuursweg.

Het erf aan de Oude Deventerweg is onderdeel van het jonge ontginningslandschap. Daarom is er gekozen om de woningen en bijgebouwen aan elkaar uit te lijnen. Daarbij is de compensatiewoning gericht op de Vagevuursweg. De inpassing bestaat uit opgaand groen (houtsingel/erfbosje) en bomen. Het erf hoeft niet geheel afgeschermd te worden. Het eindbeeld is een reeks bebouwing tegen de bosrand.

In afbeelding 3.1 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan weergegeven.



Afbeelding 3.1: Erfinrichtingstekening Oude Deventerweg 19 (Bron: De Erfontwikkelaar)

Wittebroeksweg 9-9a

Aan de Wittebroeksweg 9-9a stoppen de agrarische activiteiten en worden een vijftal voormalig agrarische opstallen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 708 m² gesloopt. Deze bebouwing is met rode omlijning en het nummer 4 aangeduid op de erfinrichtingstekening in het ruimtelijk kwaliteitsplan.

De bestaande bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken en een wagenberging (nr. 3) van 147 m² blijven behouden. Voor de zuidelijk gelegen woning geldt dat er drie schuren (deels) en de wagenberging geheel behouden blijven en worden gerenoveerd. Deze schuren worden ingezet voor de noodzakelijke privéopslag en de stalling van materieel voor het onderhoud van 10 ha gronden die in bezit blijven bij de bewoner. Deze is namelijk in bezit van een fors aantal machines en werktuigen. Het is zeer wenselijk dit materieel binnen te kunnen stallen voor het behoud van het materieel en de uitstraling van het nieuwe erf.

Het erf aan de Wittebroeksweg ligt op de overgang van het essen- en hoevenlandschap naar het jonge ontginningslandschap. Hier zijn de erven wat ‘losser’ qua opbouw en bestaat de landschappelijke inpassing met name uit bomen. Bestaande groenstructuren worden hier hersteld door de aanplant van bomen en struiken. Daarnaast worden er op het erf bomen en struiken aangeplant die de te behouden schuren inpassen. Het erf moet zich als eenheid in het landschap blijven presenteren. Voor behoud van met name de wagenberging wordt door de gemeente aangegeven dat een forse eis geldt inzake de landschappelijke inpassing. Dit vanwege ligging aan de zuidkant van het erf. Het gebouw wordt in afstemming met de gemeente extra landschappelijk ingepast met een bomensingel en erfbosje, zodat deze in de nieuwe situatie goed binnen het landschap past.

In afbeelding 3.2 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan weergegeven.



Afbeelding 3.2: Erfinrichtingstekening Wittebroeksweg 9-9a (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 verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voorgenoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke Nota Parkeernormen (vastgesteld d.d. 21 september 2021). De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Hellendoorn.

De gemeente Hellendoorn hanteert een vaste norm per functie. Indien minimum en maximumnormen worden opgesteld, wordt in vrijwel alle situaties de minimumnorm als realisatienorm gehanteerd. Vorenstaande is overgenomen in de normering die is opgenomen in de Nota parkeernormen.

3.3.2 Uitwerking

3.3.2.1 Verkeersgeneratie

De ontwikkeling voorziet aan de Oude Deventerweg in een extra woning met bijbehorende verkeersbewegingen. De wegen in de omgeving kunnen de geringe extra verkeersbewegingen eenvoudig aan. Het nieuwe erf zal via een nieuw in- uitrit op de Vagevuursweg worden ontsloten.

Aan de Wittebroeksweg 9-9a wordt de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming voor de twee aanwezige bedrijfswoningen. De verkeersgeneratie behorende bij een agrarisch bedrijf komt hiermee te vervallen, waardoor er per saldo sprake is van een verbetering.

3.3.2.2 Parkeren

Voor wat betreft parkeren geldt dat er voor een vrijstaande woning afgerond drie parkeerplaatsen benodigd zijn. Voor zowel de bestaande woningen als de compensatiewoning, geldt dat op eigen erf voldoende ruimte is om hierin te voorzien. In afbeelding 3.1 en 3.2 is dit goed te zien.

3.3.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening vastgesteld. In 2018 zijn de visie en verordening partieel herzien. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

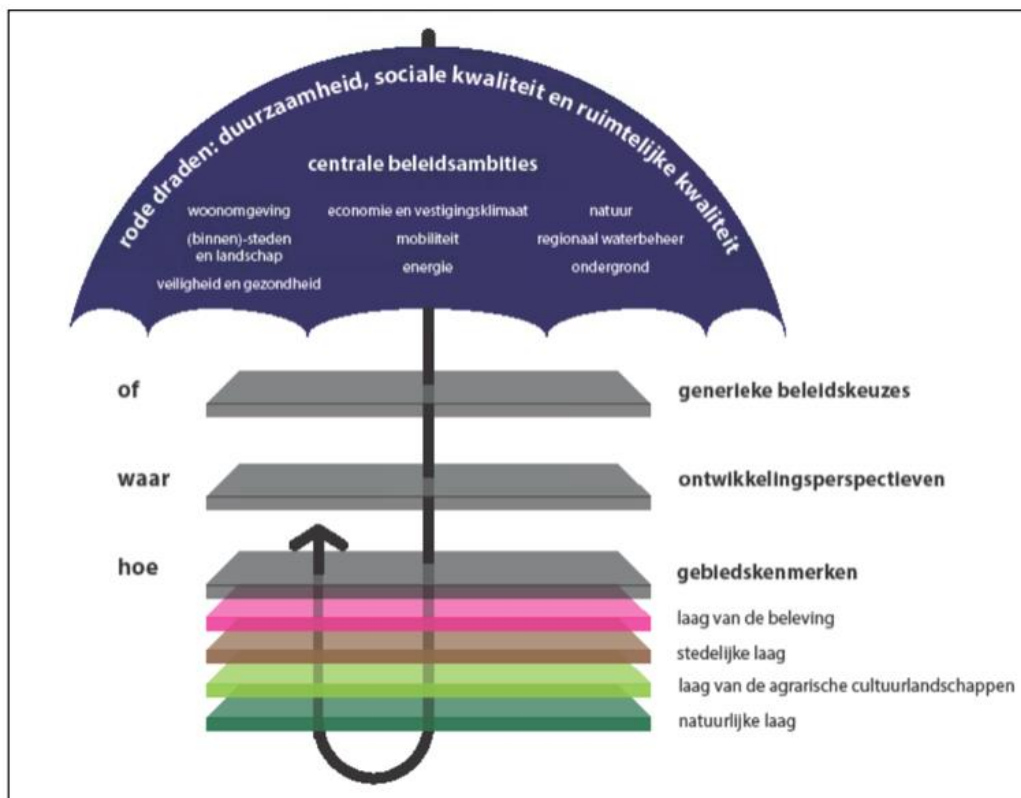
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. 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;
2. 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

Door het toepassen van de rood voor rood regeling neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af en wordt één compensatiewoning teruggebouwd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de groene omgeving, maar juist een afname. Daarnaast vindt de ontwikkeling (het bouwen van een compensatiewoning) plaats op en aansluitend aan een bestaand erf. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

Artikel 2.1.5. Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

Lid 1: 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.

Lid 2: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

Lid 3: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Lid 5: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze 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 (lid 1)

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1

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

- de sloop van circa 1.235 m² aan landschapsontsierende bebouwing op twee locaties in het buitengebied;
- de sanering van asbest en overtollige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook hoofdstuk 3), door de deelgebieden conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

Tevens wordt uitvoering gegeven aan het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel, past de ontwikkeling binnen het ontwikkelingsperspectief en is toepassing gegeven aan de vier-lagenbenadering. In de volgende paragrafen wordt hier verder op ingegaan.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Provincie Overijssel met betrekking tot de impuls in de groene omgeving. In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een compensatiewoning op basis van de rood voor rood regeling. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale markt. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

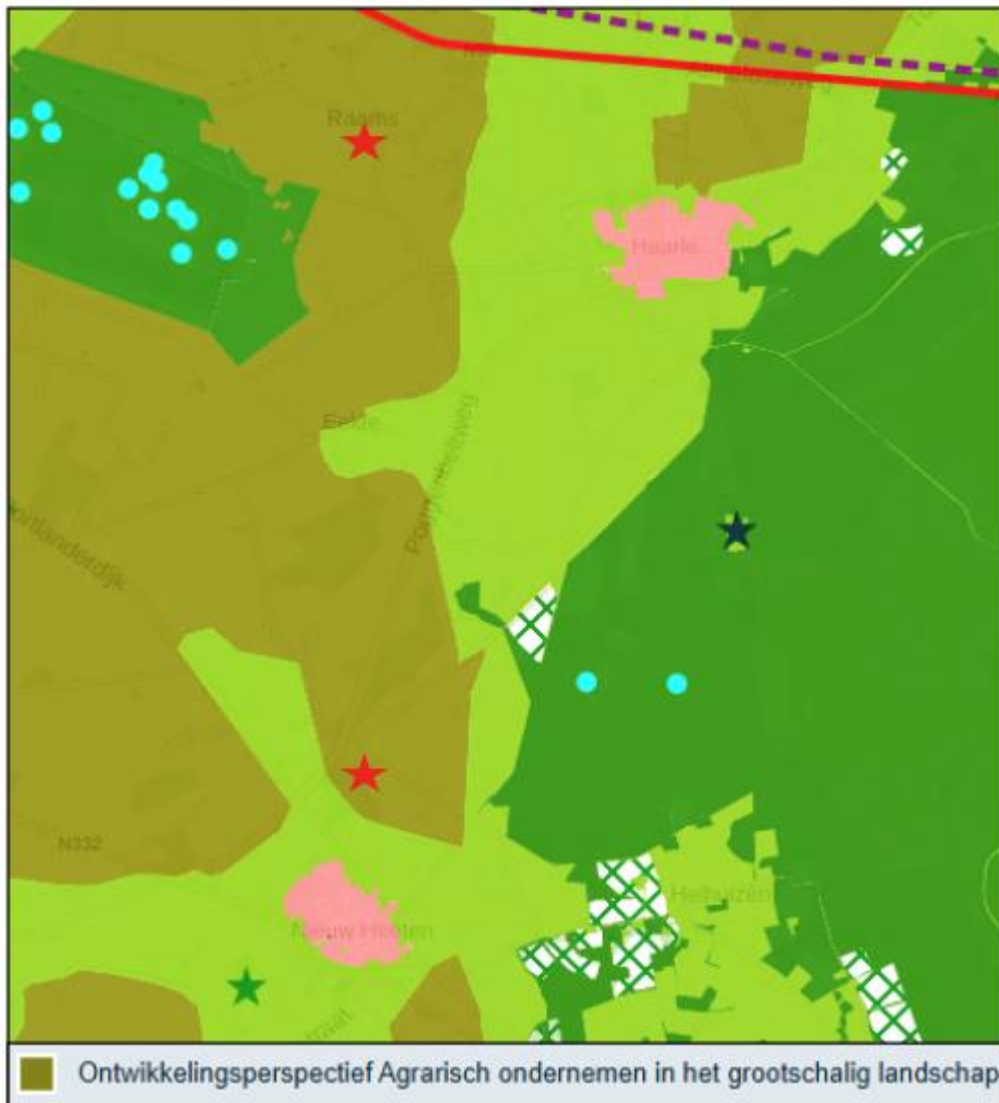
Bij de overige afwegingen in de eerste fase ‘Of - generieke beleidskeuzes’ zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

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.

De deelgebieden kennen op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij de deelgebieden met rode ster zijn aangegeven.



Afbeelding 4.2: Ontwikkelingsperspectieven: 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' (Bron: Provincie Overijssel)

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

In voorliggend geval wordt voormalige agrarische bebouwing op twee locaties in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn gesloopt en wordt het recht op een compensatiekavel in het kader van de rood voor rood regeling verkregen. De voormalige agrarische bedrijfswoningen aan de Wittebroeksweg worden gewijzigd naar een reguliere woonbestemming met bijpassende bouw mogelijkheden voor hobbymatig agrarisch medegebruik. Functieverandering naar wonen is een van de voor de hand liggende opties bij het stoppen van agrarische activiteiten en kunnen als passend binnen het ontwikkelingsperspectief worden beschouwd. In

hoofdstuk 5 wordt aangetoond er geen sprake is van belemmeringen ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven (zie paragraaf 5.5 en 5.6).

De gewenste ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” en “Laag van beleving” kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze lagen van toepassing zijn.

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 bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. De deelgebieden zijn op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen” en “Beekdalen en natte laagtes. In afbeelding 4.3 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.3: De 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. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

'Beekdalen en natte laagtes'

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking

van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

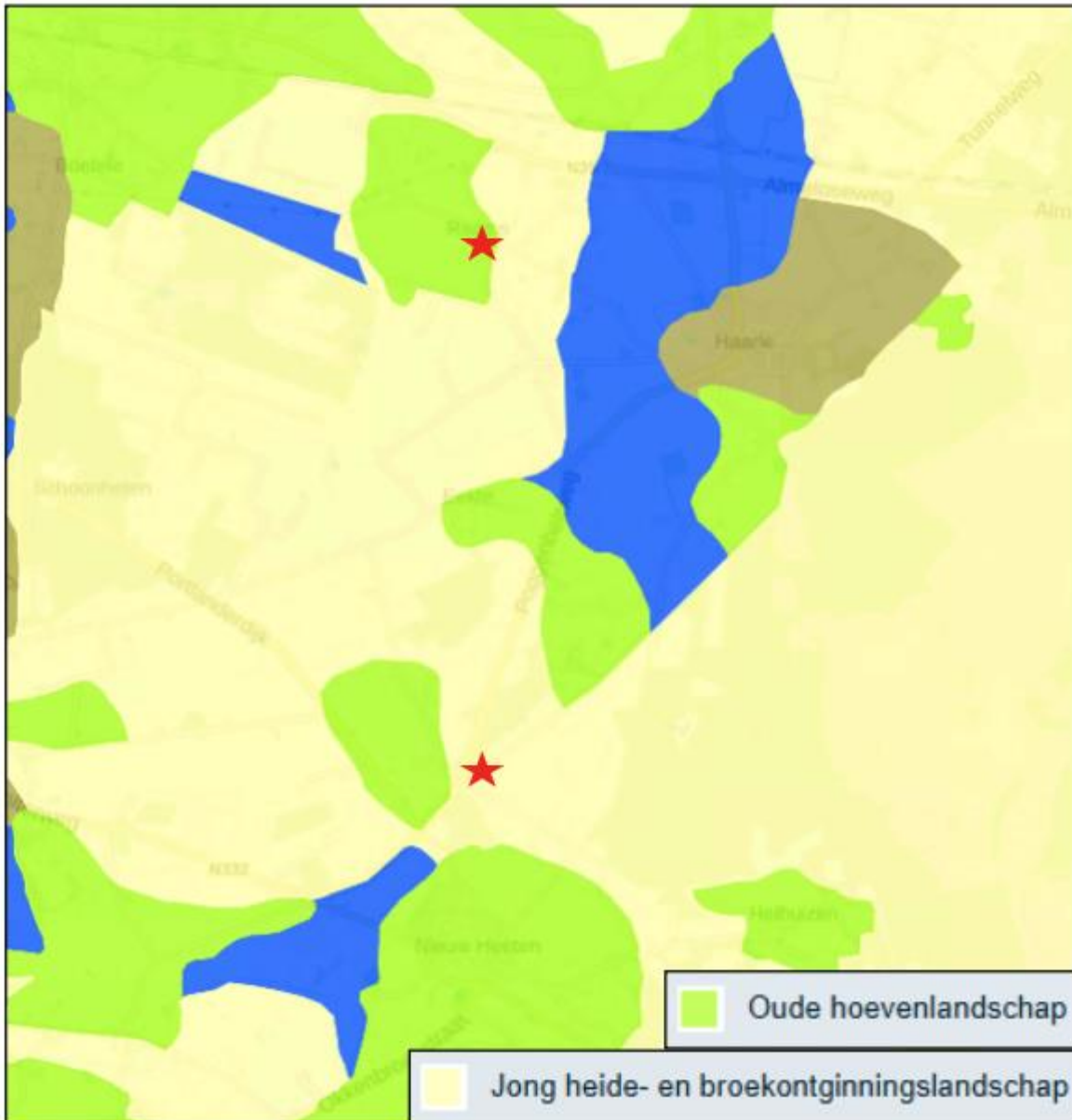
Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

De gronden in het plangebied zijn reeds in cultuur gebracht en ingericht als agrarisch erf met bedrijfsgebouwen en bijbehorende woningen. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. De aard en omvang van dit plan, die uitgaan van sloop van ontsierende gebouwen en het realiseren van woonerven (waaronder een nieuw woonerf aan de Oude Deventerweg) met veel ruimte voor groen en landschap, doet geen verdere afbreuk aan de gebiedskenmerken van de natuurlijke laag. Het nog aanwezige natuurlijke reliëf wordt met dit plan niet aangetast. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

2. De "Laag van het agrarische cultuurlandschap"

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

De deelgebieden zijn aangeduid met de gebiedstypen "Jong heide en broekontginningslandschap" (oude Deventerweg) en "Oude hoevenlandschap" (het erf aan de Wittebroeksweg ligt op de overgang van het essen- en hoevenlandschap naar het jonge ontginningslandschap). In afbeelding 4.4 is dit weergegeven



Afbeelding 4.4: De Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

'Jonge heide- en ontginningslandschap'

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

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

‘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 dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

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

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

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de erven met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap van de verschillende landschapstypen versterkt. In hoofdstuk 3 en in het ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 1 wordt hier uitgebreid om ingegaan. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Beleid Nieuw Buitengebied

4.3.1.1 Algemeen

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 gebiedsgerichte 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 tot toekomstige opgaven.

De stappen gaan achtereenvolgens in op verschillende karakteristieken en onderdelen van het landschap en de planontwikkeling. In de volgende subparagraaf wordt ingegaan op dit stappenplan.

4.3.1.2 Stappenplan

1. Gebiedskenmerken

Gebiedskenmerken voor de locatie zijn de ondergrond en het landschap. Op basis van de gebiedskenmerken wordt nagedacht over wat mogelijk is op deze plek. In welk gebied vinden ontwikkelingen plaats en wat zijn de kenmerken van deze plek? Veel van de bestaande waardevolle kenmerken van het gebied zijn te linken aan de ondergrond. Kunnen deze waardevolle kenmerken versterkt worden of teruggebracht worden?

2. Identiteit

In 2014 is door de raad van Hellendoorn de omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk' vastgesteld. In deze visie is een hoofdstuk gewijd aan de identiteit van Hellendoorn. Deze input wordt gebruikt in het stappenplan om aansluiting te vinden in het gebied met een passende ontwikkeling.

3. Gebiedsopgaven

In Nederland zijn een paar belangrijke gebiedsopgaven van toepassing in het landelijk gebied. Dat is ook de aanleiding om deze stap toe te voegen aan het geheel. Door gebiedsopgaven en andere ontwikkelingen te koppelen kan kwaliteit en noodzaak met elkaar verbonden worden. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan belangrijke maatschappelijke opgaven. Grote opgaven voor het buitengebied van Hellendoorn zijn er op het gebied van energie, natuur en landschap, klimaat en landbouw.

4. Verbinden

Communicatie is een belangrijk middel om te zorgen dat ontwikkelingen verbonden worden. Verbonden worden met andere ontwikkelingen, maar ook met de omgeving, de burens of andere ondernemers. Een binding hebben met een ontwikkeling zorgt voor meer draagvlak en beleving.

5. Wensen

Wanneer een plan gemaakt wordt, zijn er verschillende wensen en ideeën van betrokken partijen. Deze wensen moeten samen een plan gaan vormen. In deze stap is het de bedoeling om te laten zien dat de verschillende wensen samen een integraal en passend plan vormen voor de locatie.

6. Balans

De ideeën zijn integraal opgesteld, ontwikkelingen zijn vertaald in schetsen en referentiebeelden en er is een plan opgesteld over de afstemming met de omgeving. Nu kan een conceptplan ingediend worden als vooroverleg bij de gemeente. De gemeente heeft de taak om een afweging te maken of met deze ontwikkeling een extra (ruimtelijk) kwaliteitsimpuls geleverd wordt, het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, een bijdrage geleverd wordt aan de verschillende gebiedsopgaven en of er draagkracht vanuit de buurt aanwezig is.

4.3.1.2 Rood voor rood regeling

Onderdeel van het beleid is de rood voor rood regeling, waarbij in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit de mogelijkheid wordt geboden voor het realiseren van één of meerdere woningen.

Voor een compensatiewoning dient minimaal 1.000 m² aan voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt te worden. Voor elke extra woning dient 1.500 m² per woning gesloopt te worden. Een sloopoppervlakte groter dan 300 m² komt in aanmerking voor deelname aan de regeling. De te slopen gebouwen dienen minimaal tien jaar bedrijfsmatig in gebruik te zijn geweest. Uitgangspunt voor de slooplocatie is de sloop van het gehele complex met voormalige bedrijfsbebouwing, dus inclusief sleufsilos, mestkelders en overtollige erfverharding.

Het heeft de voorkeur dat de kavel(s) op (één van) de slooplocatie(s) worden gerealiseerd. Onder voorwaarde dat wordt voldaan aan het stappenplan, kan er worden gebouwd aan de rand van één van de kernen of buurtschappen, op een bestaand woonerf of als onderdeel van een bebouwingscluster.

De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van de bebouwing, maar ook door de verplichting de sloop- en bouwlocatie(s) landschappelijk te passen.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het beleid Nieuw Buitengebied

Wanneer de Rood-voor-rood-ontwikkeling wordt getoetst aan het stappenplan en de Rood voor Rood regeling ontstaat het volgende beeld:

Stap 1: Zoals uit hoofdstuk 3 van deze toelichting blijkt worden de deelgebieden landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. De erfontwikkelaar heeft hier een ruimtelijke kwaliteitsplan voor gemaakt. De uitvoering en instandhouding hiervan is via een voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

Stap 2: Beide deelgebieden liggen binnen de identiteit 'Rond boeren'.

Het agrarisch gebruik geeft identiteit aan dit gebied. Nieuwe functies zijn in dit gebied alleen toegestaan, indien deze in ruimtelijk opzicht of in functionele zin een relatie hebben met de agrarische sector. Bij een nieuw complex aan gebouwen kunnen de gebouwen zo worden geformeerd dat het erf in ruimtelijk opzicht lijkt op een (traditioneel) boerenerf. Inpasbaarheid in het agrarisch cultuurlandschap is van belang.

Behoud ontwikkeling en gepaste schaalvergroting vormen een wezenlijk uitgangspunt voor deze identiteit. Het doel is de agrarische en landschappelijke identiteit te behouden, alsmede een goede toekomst te bieden voor de agrarische sector zelf.

Door de situering van de nieuwe bebouwing aan de Oude Deventerweg 19 en de nieuwe erfopzet met behoud van een deel van de bebouwing aan de Wittebroeksweg 9-9a (zie hoofdstuk 3) wordt zoveel mogelijk aangesloten bij een (traditioneel) boerenerf. Door deze situering en de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij het agrarische cultuurlandschap. Zoals uit hoofdstuk 5 blijkt, worden omliggende (agrarische) functies niet door de voorgenomen ontwikkeling belemmerd. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan bij de identiteit zoals deze geldt op basis van de Omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk'.

Stap 3: De Rood-voor-Rood-ontwikkeling voorziet in de sloop van een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing op beide locaties in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn (in totaal 1.235 m²). Dit heeft een positieve impact op het landschap. Hiervoor in de plaats wordt één woning op de slooplocatie Oude Deventerweg 19 gerealiseerd. De nieuwe erven worden landschappelijk ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de geldende gebiedskenmerken ter plaatse. Door de sloop van de bebouwing wordt het verharde en bebouwde oppervlak in het buitengebied minder, wat een positief effect heeft op de waterhuishouding. Al met al is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Hellendoorn.

Stap 4: Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden reeds geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen. In hoofdstuk 9 wordt hier nader op ingegaan.

Stap 5: De bovenstaande vier stappen in combinatie met de wensen van initiatiefnemer hebben geresulteerd in voorliggend bestemmingsplan.

Stap 6: Zoals uit voorliggend bestemmingsplan blijkt, draagt voorliggend initiatief bij aan een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloop van een aanzienlijke hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de deelgebieden. Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en draagt bij aan de geldende gebiedsopgaven.

Rood voor rood regeling

Op het erf Oude Deventerweg 19 staat een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw van circa 527 m². Dit alleen is onvoldoende om in aanmerking te komen voor een compensatiewoning aangezien de sloopnorm 1.000 m² bedraagt. Om die reden wordt aan de Wittebroeksweg 9-9a eveneens 708 m² gesloopt. Alle bebouwing is minimaal tien jaar bedrijfsmatig in gebruik geweest.

Met de gezamenlijke slooppoppervlakte (1.235 m²) wordt voldaan aan de sloopnorm. Omdat ook aan de andere voorwaarden van de regeling wordt voldaan en er voor beide deelgebieden een ruimtelijk kwaliteitsplan is opgesteld voor de landschappelijke inpassing wordt er dan ook voldaan aan de voorwaarden ten aanzien van

de rood voor rood regeling. Dit geeft initiatiefnemer het recht op het bouwen van een compensatiewoning aan de Oude Deventerweg 19.

Zoals in hoofdstuk 3 reeds aangegeven bestaat er de wens de meters boven de sloopnormen (235 m²) op basis van de schuur voor schuurverhouding 1 op 4 in te zetten voor extra bijbouwmogelijkheden bij de compensatiewoning aan de Oude Deventerweg/Vagevuursweg.

4.3.2 ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’

4.3.2.1 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.

4.3.2.2 Identiteit, Context en Kernvisie

4.3.2.2.1 Identiteit

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.

4.3.2.2.2 Context

Buitengebied

Het buitengebied is het gebied buiten de dorpen en kernen. In het buitengebied vindt agrarische bedrijvigheid plaats, er wordt gerecreëerd en gewoond en het bevat belangrijke ecologische waarden. In het buitengebied liggen enkele buurtschappen, met een hechte sociale structuur. Vanwege de verwevenheid met het landschap maken deze buurtschappen onderdeel uit van het buitengebied. Het buitengebied van de gemeente bepaalt grotendeels de identiteit van de gemeente. De functies die in het buitengebied voorkomen, zijn nu nog veel van elkaar gescheiden. De uitdaging is functies meer met elkaar te combineren, waardoor er niet alleen meer winst behaald kan worden, maar er ook meer bewustzijn ontstaat van verschillende functies.

4.3.2.2.3 Kernvisie

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

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

De voorgenomen Rood-voor-Rood-ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsdoelen zoals verwoord in de ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’. Gesteld wordt dat de ontwikkelingsrichting zoals opgenomen in de omgevingsvisie geen rekening houdt met de huidige ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied. Het plangebied betreft twee voormalig agrarische erven.

Voorliggende ontwikkeling zal niet direct bijdragen aan het ontwikkelen van de cultuurhistorie, maar zal bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Ter plaatse wordt namelijk landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Er wordt een compensatiewoning gebouwd aan de Vagevuursweg en de bestaande bedrijfswoningen aan de Wittebroeksweg worden bestemd als reguliere woning. De compensatiewoning wordt gebouwd voor de concrete lokale behoefte en vormt daarmee geen belemmering voor de woningbouwprogrammering. Hiermee is de herontwikkeling als passend aan te merken en is de ontwikkeling niet in strijd met de beleidsdoelen zoals opgenomen in de omgevingsvisie. Overigens worden als gevolg van het plan omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Voor en nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragrafen 5.5 en 5.6.

4.3.3 Woonvisie gemeente Hellendoorn 2020-2025

4.3.2.1 Algemeen

De Woonvisie gemeente Hellendoorn 2020-2025 is op 4 december 2019 door de gemeenteraad van Hellendoorn vastgesteld. Deze woonvisie is tot stand gekomen samen met woningcorporaties, zorgpartijen, marktpartijen, dorpsraden en inwoners. In deze woonvisie wordt het beleid vanaf 2012 geëvalueerd en is de woningmarktsituatie in kaart gebracht en doorvertaald naar een visie tot 2025.

4.3.3.2 Beleid in hoofdlijnen

Het thema van de Woonvisie 2020-2025 is ‘van kwantitatieve opgave naar kwalitatieve kans’. De rode draad hierin is het op peil brengen en houden van een hoog kwaliteitsniveau in de bestaande woningvoorraad. Deze bestaande voorraad is het vertrekpunt van de Woonvisie. Nieuwbouw dient te worden ingezet als kwalitatieve toevoeging op de bestaande woningvoorraad. Woningen worden niet toegevoegd voor korte termijn vraag, maar voor lange termijn behoefte. Woningen die nu gebouwd worden staan er immers voor een lange tijd. Een andere belangrijk uitgangspunt is ‘inbreiding gaat voor uitbreiding’. Woningbouw dient in principe binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd te worden. Daarnaast dragen centrumlocaties meer bij aan structuurversterking van een kern (of gemeente) dan locaties aan de rand. Voor de gemeente Hellendoorn is voor de structuurversterking wenselijk aanvullend gebruik te maken van transformatielocaties en aanpakken van ‘rotte kiezen’.

4.3.3.3 Buitengebied

De gemeente geeft in haar woonvisie aan, aandacht te houden voor opgaven in het buitengebied. Het gaat dan met name om vrijkomende agrarische bebouwing. Hellendoorn is voor een groot deel een agrarische gemeente, met een groot buitengebied rondom de kernen en buurtschappen. De komende jaren is landelijk de verwachting dat de schaalvergroting in de landbouw doorzet. Daarnaast heeft een deel van de agrarische ondernemers geen opvolger. Dat betekent naar verwachting dat de leegstand in agrarisch vastgoed zal toenemen. Hellendoorn blijft hiervoor inzetten op rood-voor-rood-regelingen met als doel vrijkomend agrarisch bezit een herbestemming te geven. Denk aan het saneren van overtollige bedrijfsgebouwen in ruil voor bouwrecht op ruimtelijk passende locaties. Vrijkomend agrarisch vastgoed ombouwen naar kleine wooneenheden biedt kansen.

Naast rood-voor-rood-regelingen wil de gemeente ook andere initiatieven in het buitengebied stimuleren. Een mogelijkheid is om vrijstaande boerderijen om te bouwen naar meerdere kleine wooneenheden. De hele boerderij overnemen is voor starters te duur en voor oudere huishoudens brengt dit te veel onderhoud met zich mee. Een dergelijke transformatie kan met een CPO-project vanuit meerdere lokale inwoners mogelijk wel georganiseerd worden. De gemeente vindt het belangrijk dat er bij deze ontwikkelingen aandacht moet zijn voor de bereikbaarheid van deze wooneenheden, zeker wanneer er ouderen en/of zorgbehoevenden worden gehuisvest. Het vastgoed ligt immers vaak relatief ver van de voorzieningen.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie gemeente Hellendoorn 2020-2025

In voorliggend geval is sprake van een Rood-voor-Rood-ontwikkeling waarbij per saldo één woning wordt toegevoegd aan de woningvoorraad in het buitengebied van Haarle. De ontwikkeling sluit aan op een concrete behoefte. Voor de nieuwe woning is reeds een bewoner gevonden. De ontwikkeling sluit goed aan op het gemeentelijk woonbeleid dat aangeeft dat Hellendoorn blijft inzetten op rood-voor-rood-regelingen met als doel vrijkomend agrarisch bezit een herbestemming te geven.

4.3.4 Welstandsnota 2012

Het beleid voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied richt zich volgens de Welstandsnota 2012 van de gemeente Hellendoorn op behoud van kenmerkende eigenschappen. Voor wat betreft de bouw van de nieuwe woning geldt dat aansluiting moet worden gezocht met de traditionele compositie en architectuur.

Het ontwerp van de woning zal worden voorgelegd aan de stadsbouwmeester van “het Oversticht”, die de plannen voor de gemeente toetst aan de gemeentelijke welstandsnota.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

Opgemerkt wordt dat met name wordt ingegaan op de bouwlocatie aan de Oude Deventerweg, Vagevuursweg. Ter plaatse van deelgebied Wittebroeksweg 9-9a wordt gesloopt en worden de erven landschappelijk ingepast. De bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

5.1.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï 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

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De nieuwe woning aan de Vagevuursweg ligt in “buitenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Vagevuursweg. Deze weg kent echter zeer lage verkeersintensiteiten vanwege een tijdsvenster dat op werkdagen voor deze wegen geldt. Op werkdagen tussen 06.00 en 9.00 uur mag alleen bestemmingsverkeer of verkeer voor de exploitatie van aanliggende percelen hier komen. Er wordt ter plaatse van het plangebied aan de Oude Deventerweg een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Onderzoek naar wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

De bedrijfswoningen aan de Wittebroeksweg worden bestemd als reguliere woningen. In artikel 76 van de Wet geluidhinder is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Onderzoek naar wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat het plangebied zich niet bevindt binnen de wettelijke geluidszone van een spoorweg.

5.1.2.3 Industrielawaaï

Het plangebied ligt niet in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder. Daarom wordt niet nader op het aspect Industrielawaaï ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.3 Conclusie

De wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

In dit geval is door DUMEA AM een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd ter plaatse van de Oude Deventerweg 19. Voor de slooplocatie Wittebroeksweg 9-9a is een historisch vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. De onderzoeksrapportages zijn opgenomen in bijlage 2 en 3 bij deze toelichting. De belangrijkste conclusies worden in de volgende paragraaf uiteengezet.

5.2.2 Situatie plangebied

Oude Deventerweg 19

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn lichte verhogingen PCB's en minerale olie aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM2 zijn lichte verhogingen PCB's en PAK aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM3 zijn lichte verhogingen PCB's en koper aangetroffen.

In het ondergrondmengmonster OM1 zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters MM1 en MM2 is analytisch geen asbest aangetroffen.

Druppelzones

Ter plaatse van elke druppelzone zijn twee inspectiesleuven gegraven en is er een mengmonster samengesteld. Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de mengmonsters DZ1 en DZ2 is analytisch geen asbest aangetroffen.

Wittebroeksweg 9-9a

De locatie aan de Wittebroeksweg 9 te Haarle betreft een voormalig agrarisch melkrundvee- en varkensbedrijf. Er zijn nog enkele schuren en bergingen aanwezig en twee woningen.

Initiatiefnemer is voornemens de bestemming van de locatie te wijzigen, enkele gebouwen te slopen en enkele opstallen blijven behouden. Tijdens het locatiebezoek is gebleken dat de asbesthoudende daken reeds zijn gesaneerd en enkele gebouwen al gesloopt zijn.

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie wordt formeel gezien een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk geacht.

Op basis van onderhavig onderzoek kan de gehele onderzoekslocatie als verdacht worden beschouwd in het kader van de NEN5740 en NEN5707 (asbest in bodem).

Op de onderzoekslocatie is een dieseltank aanwezig geweest die separaat onderzocht dient te worden conform strategie VEP van de NEN5740. Omdat niet bekend is met welk materiaal de sloot gedempt is, zal hier extra aandacht aan moeten worden besteed.

Tevens zijn er zes druppelzones gedefinieerd waar het lekwater van de asbesthoudende dakbedekking rechtstreeks in de onbeschermde bodem terechtkomt. Deze druppelzones dienen formeel gezien te worden onderzocht conform de strategie VED-HE van de NEN5707.

Aangezien er al sloopactiviteiten plaatsvinden op de locatie is het niet bekend of ten tijde van een verkennend bodemonderzoek de druppelzones nog te definiëren zijn.

Conclusie

Gegeven het historische gebruik van de locatie (agrarisch erf) en de resultaten van onderhavig historisch onderzoek wordt, bij ruimtelijke ontwikkelingen, formeel gezien een verkennend onderzoek (NEN5740 & NEN5707) noodzakelijk geacht. Daarnaast moeten de aangetroffen verdachte deellocaties (indien aanwezig binnen het plangebied) separaat onderzocht worden.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit aan de Oude Deventerweg 19 is geschikt voor het beoogde gebruik. Ter plaatse van de Wittebroeksweg 9-9a zal formeel gezien nog verkennend onderzoek moeten plaatsvinden. Echter omdat de locatie onder de huidige agrarische functie reeds feitelijk bewoond wordt en deze situatie met voorliggend bestemmingsplan niet veranderd, de woningen zijn reeds aanwezig wordt een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

- woningen: 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 milieubeheer nodig.

5.3.2 **Beoordeling**

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van één compensatiewoning in het nader van de Rood-voor-Rood-regeling. Een dergelijke ontwikkeling is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Overigens zal de luchtkwaliteit fors verbeteren door het vervallen van de mogelijkheden tot het uitoefenen van een agrarisch bedrijf (waaronder intensieve veehouderij) aan de Wittebroeksweg 9-9a.

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

5.3.3 **Conclusie**

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

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe

ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

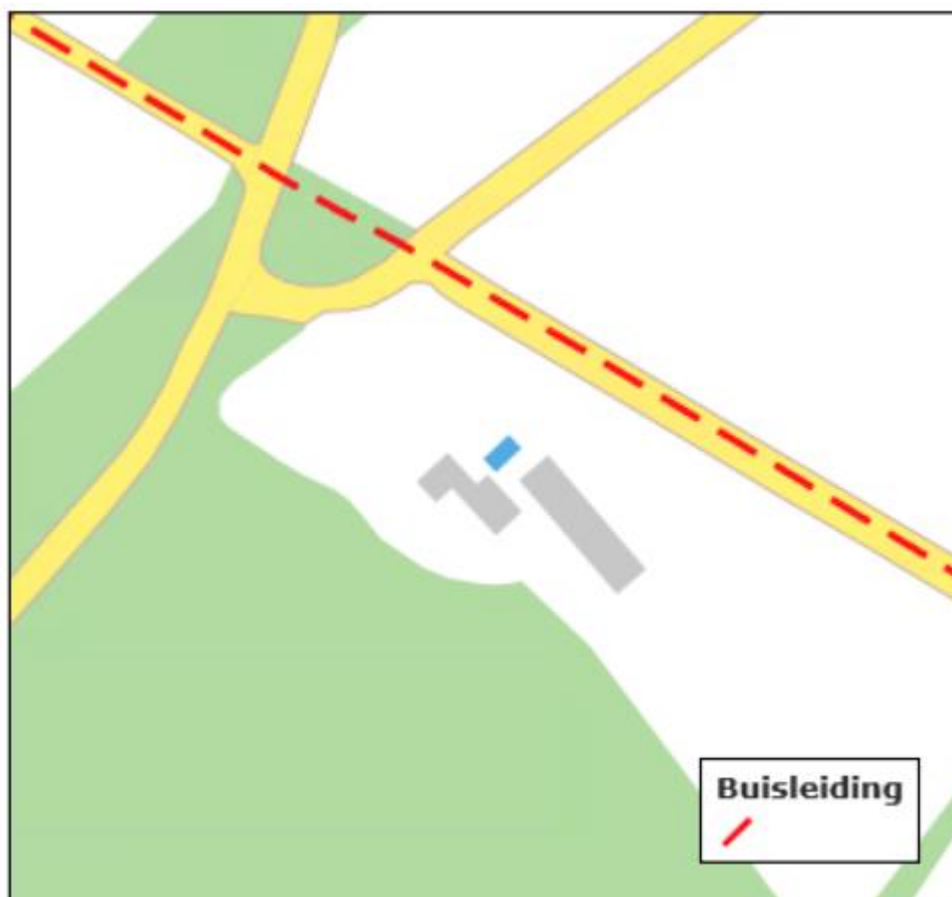
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

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

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

5.4.2 Beoordeling

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



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied aan de Oude Deventerweg:

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

Uit de inventarisatie blijkt dat onder de Vagevuursweg een aardgasbuisleiding van de Gasunie ligt. Op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied is ter plaatse van de leiding en de belemmeringsstrook ook een dubbelbestemming 'leiding- Gas' opgenomen.

Het betreft een aardgasleiding met een diameter van 212 mm en een maximale werkdruk 40 bar. Voor een dergelijke leiding ligt de 1% letaliteitsgrens op 100 meter, de 100% letaliteitsgrens ligt op 50 meter. De gewenste woning ligt op circa 45 meter van de leiding.

Door de ontwikkeling is er sprake van een extra woning en een toename van gemiddeld 2,54 personen (normgetal dat de Gasunie hanteert) binnen het plangebied aan de Vagevuursweg. De gasleiding kent geen plaatsgebonden risico. Om het groepsrisico in kaart te brengen is een groepsrisicoberekening met het programma CAROLA uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 2. Hierna worden de onderzoeksresultaten weergegeven.

Onderzoeksresultaten en verantwoording groepsrisico

De CAROLA-berekening ten behoeve van de realisatie van de bouw van één extra woning aan de Oude Deventerweg 19 te Haarle toont aan dat het Groepsrisico kleiner is dan 0.1 van de oriëntatiewaarde. ($GR < 0.1$) Met andere woorden: de uitvoering van het project is op basis het CAROLA-onderzoek in het kader van het groepsrisico aanvaardbaar.

In relatie tot het plaatsgebonden risico wordt opgemerkt dat er rondom de onderzochte buisleidingen, binnen het projectgebied geen 10-6 risicocontouren aanwezig zijn en conform de wetgeving (Besluit externe veiligheid buisleidingen) er dan ook geen sprake is van een knelpunt (saneringsgeval).

Geconcludeerd wordt dat met betrekking tot het aspect 'externe veiligheid' ten aanzien van buisleidingen, het project past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'.

Verantwoording groepsrisico

Personendichtheid en hoogte groepsrisico

De personendichtheid in het invloedsgebied is laag gezien de relatief weinige bebouwing. Volgens de Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen is de omgeving te typeren als rustige woonwijk waar de bevolkingsdichtheid gemiddeld 25 personen per hectare is. Het groepsrisico is in zowel de huidige als toekomstige situatie minder dan 10% ten opzichte van de oriëntatiewaarde.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. Hierom worden in het plangebied bluswatervoorzieningen (bijvoorbeeld brandkranen) aangebracht. De bluswatervoorzieningen voldoen aan de eisen van de brandweer van Nijverdal.

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen. De hoofdontsluiting is op de Oude Deventerweg. Voor de interne ontsluiting wordt een logische structuur gehanteerd. Dit is ook van belang voor de hulpdiensten.

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden. De streefwaarde voor een beroepskorps is 1,0 minuut en voor een vrijwillige organisatie circa 3,5 minuten. De aanrijdtijd betreft de zuivere rijtijd.

Het is de verwachting dat het plangebied zich binnen de normtijd bevindt op grond van artikel 3.2.1. Besluit veiligheidregio's dat voorschrijft dat een basisbrandweereenheid een opkomsttijd heeft van 6 minuten voor gebouwen met een woonfunctie.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie word een reguliere woning gerealiseerd. Het gaat hierbij om zelfredzame personen.

Advies groepsrisicoverantwoording Veiligheidsregio en Omgevingsdienst

Zowel de veiligheidsregio Twente als de Omgevingsdienst Twente hebben geadviseerd over de verantwoording van het groepsrisico. De volledige adviezen zijn opgenomen in bijlage 9 en 10 van deze toelichting.

Beide instanties hebben aangegeven dat gelet op de wet- en regelgeving m.b.t. externe veiligheid de realisatie van het plan voldoet. Het groepsrisico is voldoende verantwoord, waarbij wordt geadviseerd de volgende maatregelen te overwegen.

1. Indien mogelijk overweeg dan om de woning buiten de 10 kW/m² zone te projecteren;
2. Stem werkzaamheden nabij de leiding af met de leidingbeheerder;
3. Sluit nevenfuncties voor niet zelfredzame personen uit.

Het voldoen aan de wettelijke eisen en normen betekent niet dat er zich geen calamiteiten kunnen voordoen. Er blijft altijd een restrisico aanwezig waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

Gelet op bovenstaande overwegingen en de geadviseerde toekomstige maatregelen en voorzieningen met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico, wordt geadviseerd onderhavige situatie acceptabel te achten.

Indien in de toekomst middels vrijstelling of anderszins medewerking wordt verleend aan functiewijzigingen of een nadere uitwerking van het bestemmingsplan plaatsvindt, zal aan de geldende voorwaarden op het gebied van de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid moeten worden voldaan en m.b.t. “een goede ruimtelijke ordening” een verantwoording van het groepsrisico dienen plaats te vinden.

Gemeentelijke afweging adviseerde maatregelen

1. Deze maatregel wordt als buitenproportioneel gezien gelet op de kleinschalige ontwikkeling in relatie tot de kleine kans van optreden van een calamiteit;
2. Afstemming met de leidingbeheerder is in voorliggend bestemmingsplan en het aangrenzende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ geborgd in de vergunningplicht die is opgenomen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden binnen de dubbelbestemming ‘Leiding-Gas’;
3. Bij de bestaande woning aan de Oude Deventerweg 19 is het op basis van het huidige bestemmingsplan reeds bij recht toegestaan niet-agrarische nevenactiviteiten binnen bestaande voormalige bedrijfsgebouwen uit te oefenen. Voorliggende Rood-voor-Rood ontwikkeling voorziet in de sloop van het hier nog aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouw. Mocht men hier in de toekomst nevenactiviteiten willen ontplooien, dan kunnen deze bij zowel de bestaande woning Oude Deventerweg 19 als de compensatiewoning alleen mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning met toepassing van een binnenplanse afwijking. Bij een eventuele toekomstige vergunningaanvraag daarvoor zal onder andere ten aanzien van het aspect externe veiligheid een afweging worden gemaakt of een beoogde (neven)activiteit acceptabel is.

Plangebied aan de Wittebroeksweg

Uit de inventarisatie blijkt dat ten westen van de bestaande bedrijfswoningen aan de Wittebroeksweg op circa 410 meter een aantal aardgasleidingen liggen. Omdat het bestaande woningen betreffen zal de personendichtheid niet toenemen. Het groepsrisico neemt daardoor eveneens niet toe of af en hoeft niet nader verantwoord te worden.

5.4.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied ligt in het rustige buitengebied. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk".

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden aan de Oude Deventerweg/Vagevuursweg. Gesteld kan worden dat er sprake is van een forse verbetering van het woon- en leefklimaat van omliggende functies aan de Wittebroeksweg 9-9a, aangezien de planologische mogelijkheid voor het exploiteren van een intensieve veehouderij komt te vervallen.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en omgekeerd.

Hieronder zal de hinder van bestaande functies in de omgeving worden beschreven. Opgemerkt wordt dat bij veehouderijen, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand geldt voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

In de omgeving bevinden zich enkele milieubelastende activiteiten, namelijk agrarische bedrijven en sportvelden en MFA de Belte (liggende in de gemeente Raalte). In onderstaande tabel zijn de bedrijven/functies genoemd. Tevens is aangegeven welke milieucategorie op deze functies van toepassing is, welke richtafstand voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt geadviseerd en wat de afstand van deze activiteiten/functies tot het plangebied is. Voor de agrarische bedrijven is het aspect 'geur' buiten beschouwing gelaten. Opgemerkt wordt dat gemeten is tussen het bouwvlak van de te bouwen compensatiewoning en de (agrarische) bedrijfsbouwvlakken.

Adres	Bestemming/functie	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand (bouwvlak – bestemmingsvlak)
Vagevuursweg 4	Agrarisch/Grondgebonden veehouderij	3.2	30 m (stof en geluid)	Ca. 300 m
Lorkeersweg 3	Agrarisch/Grondgebonden veehouderij	3.2	30 m (stof en geluid)	Ca. 500 m
Zwarteweg 24	Sport/sportvelden en MFA	3.1	50 m (geluid)	Ca. 300 m

Gezien de afstanden tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende milieubelastende functies niet in hun bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.2 Situatie plangebied

Met voorliggende ontwikkeling wordt aan de Oude Deventerweg/Vagevuursweg een nieuw geurgevoelig object toegestaan, namelijk de compensatiewoning. Zoals in de paragraaf 5.5 (milieuzonering) is aangegeven, bevinden zich in de omgeving van het plangebieddeel aan de Oude Deventerweg/Vagevuursweg (de planologische) mogelijkheden tot exploiteren van grondgebonden veehouderijen, hiervoor geldt gelet op het bovenstaande buiten de bebouwde kom een vaste afstand van 50 meter.

Aan de Vagevuursweg 4 bevindt zich een agrarisch bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. De mogelijkheid lijkt op basis van de luchtfoto niet te worden gebruikt. Dit agrarisch bouwvlak ligt op een afstand van circa 300 meter van het plangebied.

Aan de Lorkeersweg 3 bevindt zich eveneens een agrarisch bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit bedrijf is tevens daadwerkelijk aanwezig. Dit agrarisch bouwvlak ligt op een afstand van circa 500 meter van het plangebied.

Aan de vaste afstand van 50 meter tot omliggende agrarische bedrijven kan ruimschoots worden voldaan. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Tevens wordt opgemerkt dat omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Aan de Wittebroeksweg worden de bestaande bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen. De Wet geurhinder maakt geen onderscheid in bedrijfswoningen of reguliere woningen. Deze planologische wijziging zorgt dan er dan ook niet voor dat er aan de Wittebroeksweg nieuwe geurgevoelige objecten worden mogelijk gemaakt. Nadere beschouwing is daarom niet noodzakelijk.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied in het kader van de Wet natuurbescherming. In dit geval ligt de locatie Oude Deventerweg 19 op circa 1 kilometer van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Sallandse Heuvelrug'. De locatie Wittebroeksweg 9-9a ligt op circa 800 meter afstand van het 'Boetelerveld'. Direct negatieve effecten op het Natura 2000-gebied als gevolg van licht of geluidshinder zijn gelet op de onderlinge afstand op voorhand uit te sluiten. Indirecte effecten in de vorm van stikstofdepositie zijn niet op voorhand uit te sluiten. Door BJZ.nu is daarom een stikstofonderzoek uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2021. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 5. Hierna wordt op de onderzoeksresultaten ingegaan.

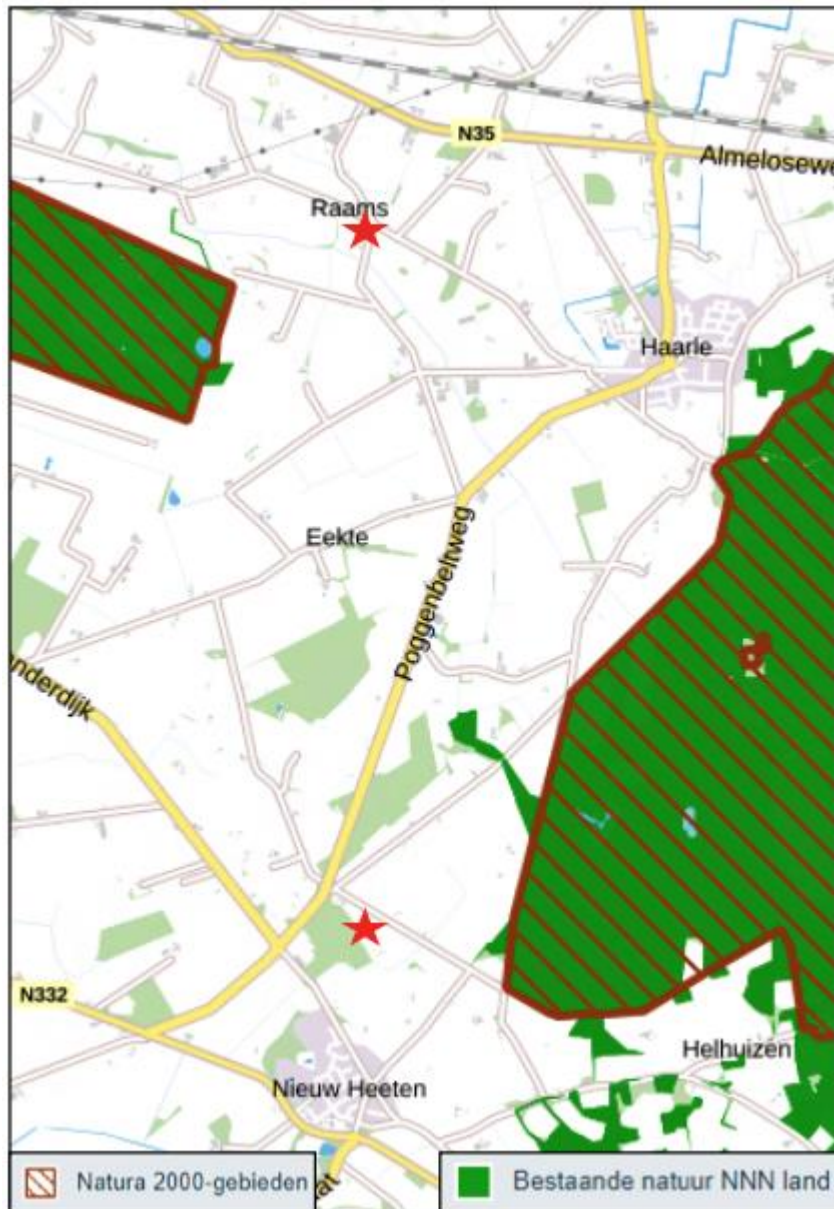
Onderzoeksresultaten

Uit de rekenresultaten blijkt dat er in de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Sallandse Heuvelrug' of verder weg gelegen Natura 2000-gebieden. Deze resultaten duiden erop dat er geen sprake is van een stikstofdepositie met een mogelijk negatief significant effect. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig is.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Zoals is te zien in afbeelding 5.2 liggende deelgebieden aan de Oude Deventerweg en Wittebroeksweg niet binnen de begrenzing van het NNN. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten de NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.



Afbeelding 5.2: Uitsnede kaart Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (Bron: Provincie Overijssel)

5.7.2 Soortenbescherming

In dit geval is er door Natuurbank Overijssel een Quicksan ecologie uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Onderzoeksresultaten

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar in het deelgebied Oude Deventerweg 19 nestelen er mogelijk vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het deelgebied Oude Deventerweg 19 maar benutten het wel als foerageergebied. In het deelgebied Wittebroeksweg 9 nestelen mogelijk vogels en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Beschermde amfibieën en vleermuizen

bezetten er geen vaste (winter)rust- of verblijfplaats, maar amfibieën benutten het deelgebied Wittebroeksweg 9 wel als foerageergebied. Vleermuizen benutten het deelgebied Wittebroeksweg 9 niet als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd, toegankelijke bebouwing gesloopt wordt en de sloop- en bouwwerkzaamheden aan de Oude Deventerweg 19 plaatsvinden tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen’. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af (Oude Deventerweg 19). Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Wel dient bij uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de voortplantingsperiode van vogels en wordt geadviseerd een broedvogelscan uit te voeren. Daarnaast mogen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën niet worden gedood er geldt wel een vrijstelling voor het beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Hellendoorn heeft de archeologische verwachtingswaarde doorvertaald in de dubbelbestemmingen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’.

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt voor het plangebied een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. Op basis van deze dubbelbestemming geldt bij bodemingrepen die groter zijn dan 2.500 m² en de grond dieper dan 0,3 meter verstoren, een onderzoeksplicht. De nieuwe bebouwing overschrijdt deze oppervlakte niet. Een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Ter bescherming van de archeologische waarden wordt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ conform het geldende bestemmingsplan overgenomen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

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

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

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

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit

eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Zoals is aangegeven in paragraaf 5.7.2.1 ligt het plangebied niet binnen een Natura 2000-gebied. De locatie Oude Deventerweg 19 op circa 1 kilometer van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Sallandse Heuvelrug'. De locatie Wittebroeksweg 9-9a ligt op circa 800 meter afstand van het 'Boetelerveld'.

Uit de stikstofberekening is gebleken dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

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

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

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

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts één grondgebonden woning in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Daarnaast wordt in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn bebouwing gesloopt. Het gaat om een (zeer) kleinschalige

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

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

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

6.1.1 Beleidskader

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

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt in het navolgende kort besproken.

Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding van december 1998 verwoordt de regeringsbeslissing. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Waterbeleid 21^e eeuw

Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en daarna wordt het water afgevoerd.

Bij de trits "schoonhouden, scheiden en zuiveren" gaat het er om dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

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 Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond;
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap probeert niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook wil het waterschap van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

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 waterbergingsregels;
- 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.

Waterparagraaf en watertoets

De watertoets is het proces van vroegtijdig beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. De watertoets wordt via een waterparagraaf opgenomen in het bestemmingsplan. 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. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

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

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

- Criteria die betrekking hebben op de locatiekeuze;
- Criteria die betrekking hebben op de inrichting van een ruimtelijk plan.
- Hieronder wordt een overzicht gegeven van de thema's die in de waterparagraaf kunnen worden meegenomen:
 - Veiligheid - Waarborgen veiligheidsniveau;
 - Wateroverlast – Voorkomen en/of reduceren van wateroverlast. Vergroten veerkracht watersysteem;
 - Verwerking hemelwater - Vasthouden, bergen, afvoeren;
 - Riolerig – voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Afvalwater afvoeren naar de rioolwaterzuivering;
 - Watervoorziening - Afstemmen op de toegekende functie;
 - Volksgezondheid - Minimaliseren risico op water gerelateerde ziekten en plagen;
 - Bodemdaling (veengebieden) - Tegengaan bodemdaling en reductie functiegeschiktheid;
 - Grondwateroverlast - Het tegengaan van grondwateroverlast;

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

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

- Bij de keuze voor de locatie van het (plan)gebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem;
- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan;
- Per project moet in overleg tussen gemeente en waterschap worden gezien of maatwerkoplossingen nodig en/of gewenst zijn.

Voorkeursvolgorde

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat voor de locatie Oude Deventerweg 19 de korte procedure van toepassing is. Voor de locatie Wittebroeksweg 9-9a is de normale procedure van

toepassing. De bijbehorende standaard waterparagrafen voor beide locaties zijn opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Het hemelwater wordt geïnfiltreerd. Op de erven is hier voldoende ruimte voor, meer zelfs dan in de huidige situatie het geval is. Er wordt immers een groot oppervlakte aan verharding gesaneerd. Het afvalwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd.

Advies waterschap

Het waterschap heeft in haar advies aangegeven dat, omdat aan Wittebroeksweg 9-9a wordt gesloopt de normale procedure vervalt. Op de Oude Deventerweg 19 geeft de watertoets de korte procedure, er wordt hier gebouwd, maar verder bevinden zich hier geen grote wateraspecten, dus de standaardwaterparagraaf volstaat. Het advies van het waterschap is meegenomen in bijlage 8.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.
- 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.

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

7.2.4 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)

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

Algemene bouwregels (Artikel 8)

In dit artikel worden algemene bouwregels omtrent bestaande afmetingen en afstanden en afstand tot wegen beschreven.

Algemene gebruiksregels (Artikel 9)

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Verder wordt hier ingegaan op de mogelijkheden voor een ‘vrij’ beroep of een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en de mogelijkheden voor het realiseren van een paardenbak.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)

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

Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)

In dit artikel wordt aangegeven op welke punten en onder welke voorwaarden het bestemmingsplan gewijzigd kan worden.

Overige regels (Artikel 12)

In dit artikel zijn bepalingen omtrent omgevingsvergunningen voor werkzaamheden en een regeling die voorziet in voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Agrarisch (Artikel 3)

De bestemming ‘Agrarisch’ is opgenomen ter plaatse van de gronden binnen het voormalig agrarische bouwvlak aan de Wittebroeksweg 9-9a die buiten die nieuwe woonerven vallen. Daarnaast is deze bestemming opgenomen ter plaatse van de gronden gelegen tussen de woonbestemmingen aan de Oude Deventerweg 19/Vagevuursweg en de weg. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor agrarische bedrijvigheid en de instandhouding van de daar voorkomende landschapselementen. Daarnaast zijn niet-agrarische nevenactiviteiten, voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, watergangen, waterpartijen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen, toegestaan.

Natuur (Artikel 4)

De bestemming ‘Natuur’ is overeenkomstig de geldende bestemmingsplannen “Buitengebied 2009” en “Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012” opgenomen ter plaatse van de gronden ten zuiden van het woonerf Oude Deventerweg 19. De gronden zijn bestemd voor bosbouw en de instandhouding en ontwikkeling van bos ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden. Daarnaast is extensieve dagrecreatie en agrarisch medegebruik toegestaan. Verder is de bestaande chalet/recreatiewoning positief bestemd via de aanduiding “specifieke vorm van natuur - recreatiewoning”. In de bouwregels is voor het chalet aangegeven dat de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte.

Wonen (Artikel 5)

De bestemming ‘Wonen’ is opgenomen ter plaatse van de compensatiekavel aan de Vagevuursweg en de bestaande woningen Oude Deventerweg 19, Wittebroeksweg 9 en Wittebroeksweg 9a. Voor ieder erf is een eigen bestemmingsvlak opgenomen. Voor de compensatiewoning is tevens een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd moet worden.

De regels sluiten zoveel mogelijk aan bij de systematiek voor de bestemming ‘Wonen’ van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009”. Wel zijn er enkele specifieke bepalingen opgenomen. Zo is voor de compensatiekavel een afwijkende maatvoering opgenomen voor de te bouwen bijbehorende bouwwerken. In afwijking van de standaardregels mag hier 209 m² gebouwd worden. Dit is middels een aanduiding ‘afwijkende maatvoering’ op de verbeelding geborgd.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting voor de sloop en landschappelijke inpassing opgenomen. Tot slot zijn kan van zowel bouw- en gebruiksregels op ondergeschikte punten worden afgeweken en kan middels een wijzigingsbevoegdheid een bestemmingsvlak onder voorwaarden worden vergroot.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 6)

De bestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ is conform het geldende bestemmingsplan opgenomen ter plaatse van de gronden waar een archeologische verwachting is gelegen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden beschermt de verwachte archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, 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

Het plan is in het kader van vooroverleg aan de provincie Overijssel toegezonden. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. De ontwikkeling past binnen het provinciale ruimtelijke beleid.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het plan is voor advies naar het waterschap toegezonden. Het waterschap heeft in haar advies aangegeven dat, omdat aan Wittebroeksweg 9-9a uitsluitend wordt gesloopt de normale procedure vervalt. Op de Oude Deventerweg 19 geeft de watertoets de korte procedure, er wordt hier gebouwd, maar verder bevinden zich hier geen grote wateraspecten, dus de standaardwaterparagraaf volstaat. De reactie van het waterschap is opgenomen in bijlage 8.

9.1.4 Veiligheidsregio Twente

Het plan is voor advies naar de veiligheidsregio Twente toegezonden. De veiligheidsregio heeft geadviseerd inzake het groepsrisico vanwege de nabijgelegen gasleiding. In paragraaf 5.4.2 is hier op ingegaan. Het volledige advies van de Veiligheidsregio Twente is opgenomen in bijlage 9.

9.1.5 Omgevingsdienst Twente

Het plan is voor advies naar de Omgevingsdienst Twente toegezonden. De Omgevingsdienst heeft geadviseerd inzake de milieu- en omgevingsaspecten en in het bijzonder over de verantwoording van het groepsrisico vanwege de nabijgelegen gasleiding. In paragraaf 5.4.2 is hier op ingegaan. Het volledige advies van de Omgevingsdienst Twente is opgenomen in bijlage 10.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen, tot en met 12 november 2022. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend.

In de nota van zienswijze is deze zienswijze weergegeven, beantwoord en is aangegeven op welke punten en op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. Deze zienswijze heeft geleidt tot een gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan.

De nota van zienswijzen maakt als bijlage 12 onderdeel uit van deze plantoelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Oude Deventerweg 19

Bijlage 3: Historisch bodemonderzoek Wittebroeksweg 9-9a

Bijlage 4: Groepsrisicoberekening buisleiding

Bijlage 5 Stikstofberekening

Bijlage 6 Quickscan ecologie

Bijlage 7 Watertoetsresultaat Oude Deventerweg 19

Bijlage 8 Watertoetsresultaat Wittebroeksweg 9-9a

Bijlage 9 Reactie waterschap op digitale watertoets

Bijlage 10 Advies Omgevingsdienst Twente Externe veiligheid

Bijlage 11 Advies Veiligheidsregio Twente Externe veiligheid

Bijlage 12 Zienswijzennota