

**Bestemmingsplan
hondensportvereniging en scouting
naast Almeloseweg 10a te Haarle**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	GHSV Sprengenberg
Rapportnummer:	RB 20.070
Datum vrijgave:	September 2017
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging van het plangebied.....	4
1.3 De bij het plan behorende stukken	6
1.4 Huidig planologisch regiem	6
1.5 Leeswijzer.....	7
2 HOOFDSTUK 2 DE HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE	8
2.1 Historische situatie	8
2.2 Landschappelijke aspecten	9
2.3 Huidige situatie van het plangebied	10
3 HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING	11
3.1 Gewenste situatie	11
3.2 Verkeersafwikkeling en parkeren	11
3.3 Landschappelijke inpassing.....	13
4 HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	14
4.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	14
4.2 Provinciaal beleid	17
4.2.1 <i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	17
4.2.2 <i>Omgevingsvisie</i>	17
4.2.3 <i>Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving</i>	25
4.3 Gemeentelijk beleid	27
4.3.1 <i>Omgevingsvisie Hellendoorn "Natuurlijk Avontuurlijk"</i>	27
4.3.2 <i>Landschapsbeleid Hellendoorn 2000</i>	28
4.3.3 <i>Welstandsbeleid</i>	28
4.4 Conclusie toetsing rijks-, Provinciaal- en gemeentelijk beleid.....	29
5 OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN.....	30
5.1 Archeologie.....	30
5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	31
5.3 Bodem	31
5.4 Flora en Fauna	33
5.5 Geluid	36
5.5.1 <i>Doorwerking naar het plan</i>	36
5.6 Lichthinder	37
5.7 Luchtkwaliteit	37
5.7.1 <i>Aanleiding en doel</i>	37
5.7.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	38
5.8 M.E.R.-Beoordeling	38
5.8.1 <i>Algemeen</i>	38
5.8.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	38
5.9 Milieuhinder	39
5.9.1 <i>Algemeen</i>	39
5.10 Water	40
5.10.1 <i>Algemeen</i>	40
5.10.2 <i>Beleidskader</i>	41

5.10.3	Watertoets	43
6	HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
6.1	Inleiding	46
6.2	Opzet van de regels	46
6.3	Verantwoording van de regels.....	47
6.4	Handhaving.....	48
7	HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
8	HOOFDSTUK 8 INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....	51
9	HOOFDSTUK 9 BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	52
9.1	Bijlage 1 Bodemonderzoek.....	52
9.2	Bijlage 2 Watertoets	53
9.3	Bijlage 3 Nota Parkeernormen	54

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

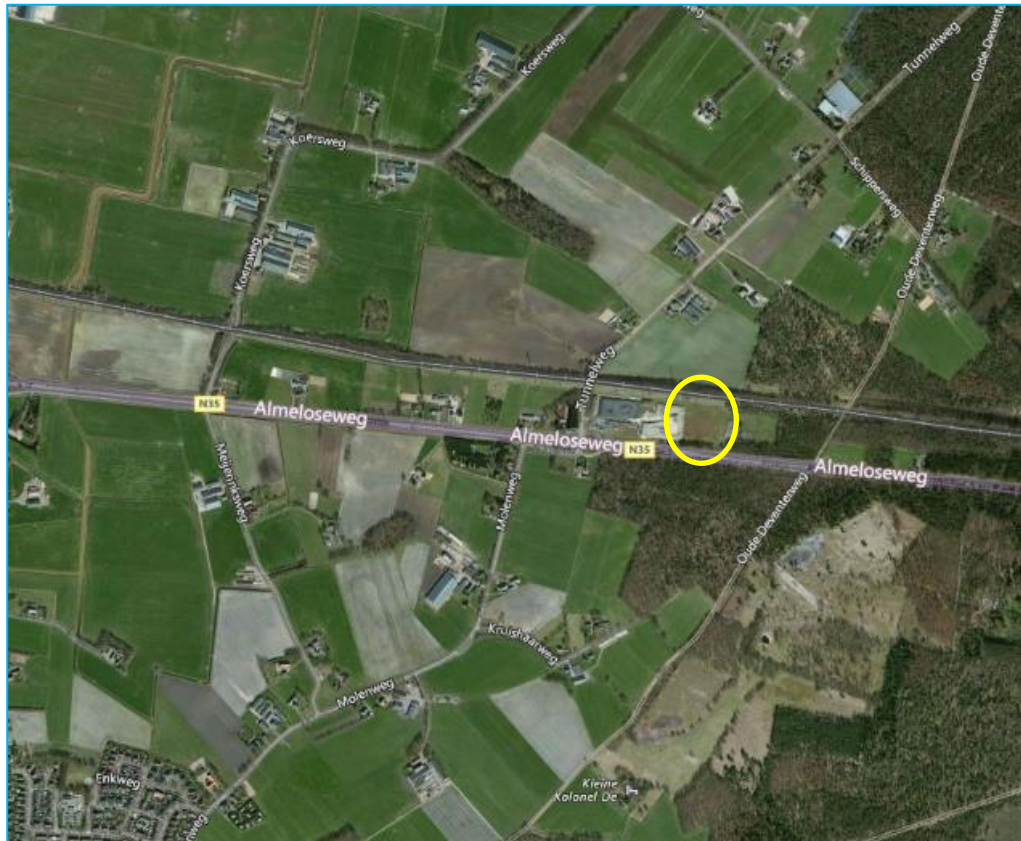
De hondensportvereniging GHSV Sprengenberg uit Haarle telt 21 leden voornamelijk uit Haarle en Nijverdal. De vereniging is opgericht in 1999 en traint op de locatie van hondenschool Slooijer aan de Almeloseweg 10a. De hondenschool heeft de huurovereenkomst via een aangetekend schrijven eenzijdig beëindigd per 1 januari 2016. De hondensportvereniging is op zoek naar een vervangende locatie. Zij zijn in contact gekomen met de scoutinggroep Albaldah uit Haarle, die in een vergelijkbare situatie zit. Deze groep heeft nu ruimte in de "Mölle", maar moeten deze verlaten omdat de eigenaar het pand gaat verkopen. Er is een koper gevonden en daarmee krijgt het gebouw een nieuwe functie (Wonen). Het gebruik dient in de loop van 2016 beëindigd te worden. De vereniging is in de afgelopen acht jaar gegroeid naar ongeveer 54 leden in verschillende groepen. De leden wonen veelal in het buitengebied van Haarle. Bij de vereniging zijn ook 15 leden uit Luttenberg aangesloten. Verzoek is om als beide verenigingen samen te komen tot een nieuwe locatie. Het college van B&W heeft 1 maart 2016 een positief standpunt ingenomen ten aanzien van het verzoek.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een onbebouwde locatie aan de Almeloseweg in Haarle in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Op de nu nog onbebouwde locatie is het de bedoeling een bestemming toe te kennen, voor zowel de hondensportvereniging als de scouting-groep. Tevens wordt mogelijk gemaakt dat bouwmogelijkheden van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gerealiseerd mogen worden.

Voorgenoemde bestemming en bouwmogelijkheden passen niet in het geldende bestemmingsplan. De locatie ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" en heeft hierin de bestemming "Agrarisch met waarden". Een dergelijke bestemming is van toepassing op terreinen met een agrarische gebruikswaarde die tevens bijzondere landschaps- en/of natuurwaarden bevatten. Een hondensportvereniging en scouting zijn beiden niet aan te merken als functies met een agrarische gebruiksfunctie. Wel is het te benoemen dat als gevolg van dit bestemmingsplan er nieuwe groenelementen toegevoegd worden aan het plangebied. Het is bij recht niet mogelijk om voorgenoemde bestemming en bouwmogelijkheden te realiseren. Daarom dient de geldende bestemming te worden gewijzigd. Dit plan voorziet hierin.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt op een locatie aan de Almeloseweg te Haarle (gelegen naast hondenschool Slooijer). Het betreft het onbebouwde perceel aan de noordoostelijke zijde van het dorp Haarle. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Haarle weergegeven, waarna in de navolgende foto, figuur 1.2 is ingezoomd op het plangebied in zijn directe omgeving.



Figuur 1.1 : Ligging plangebied ten opzichte van de kern Haarle (bron : Bing Maps).



Figuur 1.2 : Ligging plangebied in zijn directe omgeving (Bron : Bing Maps).

Hierna volgt nog een foto van de huidige inrichting van het terrein.



1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “hondensportvereniging en scouting naast Almeloseweg 10a te Haarle” bestaat uit de volgende stukken:

- Toelichting;
- Verbeelding 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 regiem

De locatie ligt aan de Almeloseweg in Haarle en is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Hellendoorn. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Aan de noordzijde van de locatie bevindt zich een gedeelte met de nadere dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde'.

In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' opgenomen.



Figuur 1.3 : Uitsnede verbeelding ter plaatse van plangebied (bron : www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden' mogen worden gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijvigheid. De beoogde plannen passen niet binnen het huidige planologisch kader.

1.5

Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een uitvoerige planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het geldende en relevante beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Hellendoorn beschreven.

In hoofdstuk 5 worden de verschillende omgevingsfactoren beschreven en toegelicht.

Hoofdstuk 6 gaat in op het wateraspect. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

2 Hoofdstuk 2 De historie en huidige situatie

2.1 Historische situatie

Ontwikkellocatie Almeloseweg te Haarle

Het plangebied ligt op een locatie aan de Almeloseweg te Haarle (gelegen naast de hondensportvereniging Slooijer aan de Almeloseweg 10a). Haarle is een kern binnen het grondgebied van de Overijsselse gemeente Hellendoorn. Op basis van statistische gegevens kende het dorp Haarle een inwoneraantal van 2173 inwoner op 1 januari 2012.



Figuur 1.4 : Nederland, Overijssel, gemeente Hellendoorn en ligging Haarle in één oogopslag.

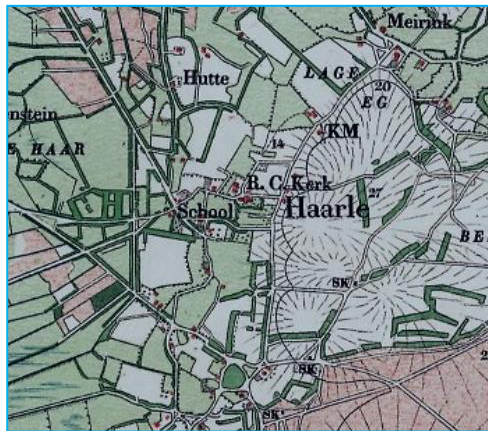
De plaatsnaam Haarle is een samenvoeging van "Haar" en "Le". "Haar" staat voor "lange hoogterug" en "le" is een verzwakte vorm van "lo", een plantkundige aanduiding die duidt op "een bos met laag geboomte waarin stukken open weidegrond liggen". Inderdaad, Haarle ligt aan de westzijde van een beboste heuvelrug, te weten de Sallandse Heuvelrug, in het westelijke gedeelte van de gemeente Hellendoorn.

Het dorp Haarle is een zogenaamd flankesdorp, de es ligt aan de oostzijde. Het landschap ten zuiden van het dorpsgebied heeft het karakter van een kampenlandschap (eenmansesjes).

Vanaf de negentiende eeuw heeft de nederzetting zich ontwikkeld tot een kleine plattelandskern. Aanvankelijk gebeurde dat op kleine schaal voornamelijk langs de Kerkweg tussen de locatie van de voormalige school aan de westzijde en de kerk aan de oostzijde. Na de Tweede Wereldoorlog zette de ontwikkeling zich verder voort met hoofdzakelijk niet-agrarische bebouwing. Het buitengebied onderging grote veranderingen. Behalve dat de heidegronden in cultuur werden gebracht, verdwenen ook veel van de karakteristieke houtwalstructuren.

Het oudst bekende document dat duidt op de aanwezigheid van een buurtschap Haarle dateert uit het jaar 1244. In dit document wordt melding gemaakt van het erf Smethinc oftewel Smeenk. De katholieke kerk van het dorp staat precies tussen de beide groepen oude boerderijen in. In de loop van tweehonderd jaar is om de kerk de rest van het dorp gebouwd.

Op onderstaande figuren is de ontwikkeling van Haarle zichtbaar gemaakt op basis van beschikbaar historisch kaartmateriaal.



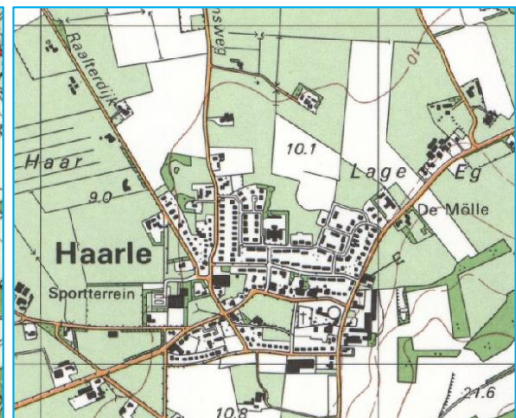
Anno 1897



Anno 1914



anno 1954



Anno 1994

2.2 Landschappelijke aspecten

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

2.3 Huidige situatie van het plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Haarle. Het gebied ligt tussen de Almeloseweg en de spoorlijn. Deze strook kent een grote diversiteit aan bestemmingen. Zo liggen in het deel tussen Haarle en Nijverdalen verschillende woon-, bedrijfs- en een sportbestemming tussen agrarische (met waarden) en natuurbestemmingen. De nu nog onbebouwde locatie is direct (westelijk) gelegen aan de sportbestemming (bestaande hondensportvereniging). Het onbebouwde terrein is onderdeel van een groter kadastraal perceel. Het terrein is inmiddels opgehoogd met een laag zwarte grond. De eigenaar wil het perceel verkopen. De volgende foto laat het huidige gebruik van het onbebouwde terrein zien.



Zicht op plangebied

3 Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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

3.1 Gewenste situatie

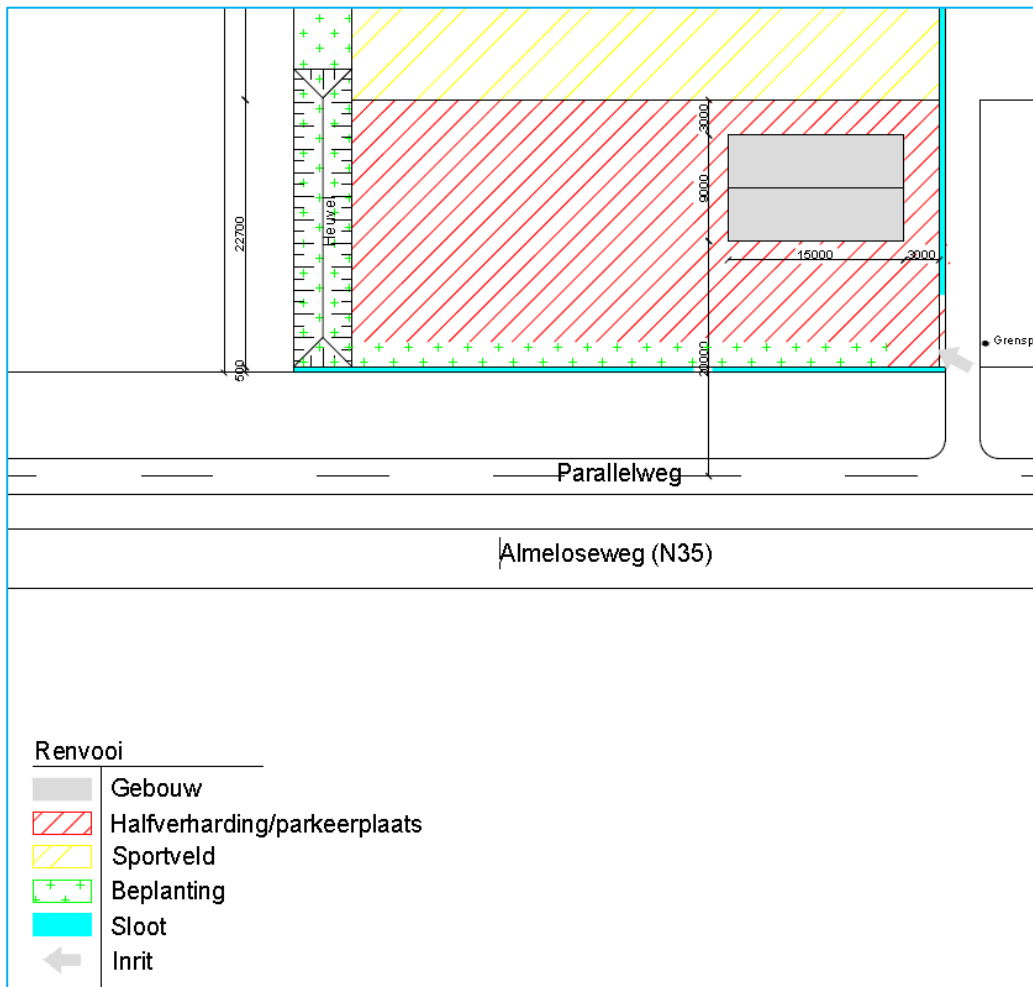
De gewenste situatie is om als hondensportvereniging en scoutinggroep samen te komen tot een nieuwe locatie ter grootte van 0,7 ha. Binnen het terrein dient ruimte te zijn voor parkeren, bebouwing en de velden waar getraind kan worden. Het terrein wordt zo ingevuld dat alle bebouwing bij elkaar staat en om de bebouwing heen de trainingsvelden voor honden en scoutinggroepen.

Bebouwing op het perceel is wenselijk om beide verenigingen onderdak te kunnen geven. De naastliggende hondenschool heeft 70 m² als bebouwingsoppervlakte. Voor het onderbrengen van beide functies zal maximaal 150 m² wenselijk zijn. Uit het principebesluit van de gemeente blijkt dat bebouwing dient te worden uitgevoerd in de vorm van een gebouw met een zadeldak, al dan niet in kapschuurvorm met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 6 meter. Ook is het wenselijk dat er bebouwingsmogelijkheden komen voor een aantal (andere) bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Denk aan lichtmasten en hindernissen voor de activiteiten met de honden. De maximale hoogte van de lichtmasten bedraagt 8 meter. Voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale hoogte van 3 meter.

3.2 Verkeersafwikkeling en parkeren

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de N35. De afwikkeling van het verkeer zal gaan plaatsvinden via de bestaande parallelweg langs de N35. Verkeer richting Haarle kan dan ter plaatse van de aansluiting van deze parallelweg op de Tunnelweg afwikkelen naar dan wel de N35 dan wel naar Haarle toe. Er is zodoende geen sprake van nut en noodzaak voor een eigen aansluiting op de N35. Op onderstaande figuur is zichtbaar hoe de afwikkeling kan gaan plaatsvinden, waarbij de blauwe lijn de afwikkeling van verkeer laat zien via de parallelweg.

Ter plaatse van het plangebied zelf wordt aangesloten op de bestaande aansluiting die er aanwezig is en in eigendom is van Rijkswaterstaat (hiermee is overeenstemming om deze te mogen gebruiken) en voordat het terrein van hondenschool Slooijer bereikt wordt zal verkeer naar links afslaan om de parkeerplaats te bereiken van de hondensportvereniging Sprengenberg en Scouting Albaldah. Op de tekening na de luchtfoto is zichtbaar waar deze parkeerplaats zich bevindt. Het terrein is ook voldoende groot om te kunnen voorzien in parkeren.



3.3 Landschappelijke inpassing

Gekapt groen

De huidige eigenaar van het terrein heeft het groen tussen het perceel en de N35/parallelweg verwijderd. Dit is in strijd met de Boswet en het bestemmingsplan. Er is proces verbaal opgemaakt. Er dient ten minste vervangend groen aan te worden gelegd. De oppervlakte groen is geschat op 450 m².

Ook vanuit de zogeheten Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (zie ook paragraaf 4.2.3) is het gewenst dat het perceel op een gedegen wijze landschappelijk wordt ingepast. In genoemde paragraaf 4.2.3 is ingegaan op de KGO en op welke wijze uitvoering is gegeven aan de landschappelijke inpassing.

4 Hoofdstuk 4 Beleidskader

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het juridisch kader om het rijksbeleid te boren.

Het rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De 13 nationale belangen waarvoor het rijk zich verantwoordelijk acht, vloeien voort uit de hier voor genoemde 3 doelen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In het SVIR is een eerste integrale afweging van deze belangen gemaakt.

De benoemde rijksbelangen hebben echter geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige plangebied zijn voorgenomen.

4.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen.

De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen volgen de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt nagegaan in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- als de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt nagegaan in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

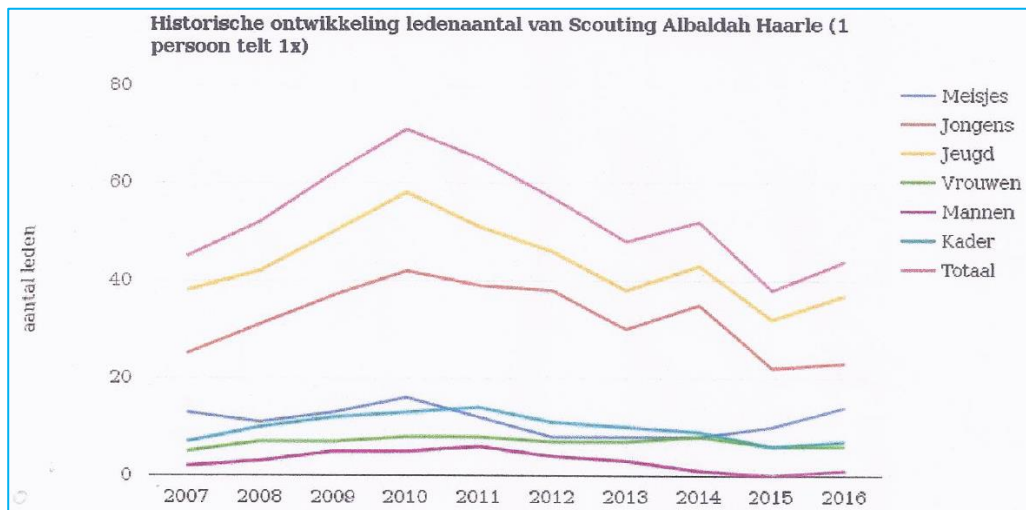
De verenigingen zijn groeiende en beide verenigingen zijn op zoek naar een nieuwe locatie.

Groei hondensportvereniging

De hondensportvereniging heeft momenteel een ledenstop omdat het maximaal aantal leden bereikt is om goed een hond te kunnen africhten. Vanaf de oprichting in 1999 is het ledenaantal van 8 leden gegroeid naar 21 trainende leden en aan aantal ondersteunende leden.

Groei scouting

Het gebouw waar nu de scouting is gevestigd is verkocht aan een nieuwe eigenaar. Deze gaat het gebouw verkopen. De scouting maakt na een aantal jaren met een dalend ledenaantal weer een stijgende lijn door (zie de hierna opgenomen tabel).



Beide clubs zijn nu op zoektocht naar een nieuwe locatie. Een nieuwe locatie, multifunctioneel, waarbij voorzieningen zijn gebundeld. Op deze wijze wordt zorgvuldig omgegaan met ruimtebeslag in het buitengebied. In het bestaande stedelijke gebied is geen ruimte beschikbaar. Zo is namelijk voorheen een drietal locaties ook onderzocht door de hondensportvereniging om naartoe te gaan. Het betroffen alleen gronden waarvan de grondeigenaren niet bereid waren deze voor een geschikte prijs te verkopen.

Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend project is sprake van een toename van het ruimtebeslag.

Betwist kan worden of nieuwvestiging van de twee verenigingen op deze locatie valt onder de noemer stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is namelijk als volgt gedefinieerd in het Besluit ruimtelijke ordening:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

De Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking laat onder de ‘overige stedelijke voorzieningen’ accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure vallen

Een scouting is een dusdanig extensief gebruik dat hoort in een groene omgeving en juist niet in een stedelijke omgeving. Ook een hondensportvereniging hoort niet per definitie in een stedelijke omgeving, waar aantasting van woon- en leefklimaat (geluidhinder) aan de orde kan komen.

Jurisprudentie biedt enkele aanknopingspunten als het gaat om stedelijke ontwikkelingen. Een ontwikkeling van veertien woningen is wél aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 9 april 2014, ECLI: NL: RVS: 2014: 1252). Maar een ontwikkeling van 6 woningen weer niet. Ook bij een project dat voorziet in herbouw van één woning is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 14 januari 2014,

nr. 201308263/2/R4). Nieuwvestiging van een clubgebouw ten behoeve van scouting en hondensportvereniging met een ruimtebeslag van ten hoogste 150 m² voldoet ruimschoots hieraan. Strikt genomen hoeft niet aan de ladder van duurzame verstedelijking getoetst hoeft te worden. Voor de volledigheid is dit echter wel gedaan.

Beide verenigingen voorzien in een maatschappelijke regionale behoefte voor de regio. Het aantal leden is afgelopen jaren gegroeid en veel leden wonen in het buitengebied van Haarle. Bij de vereniging zijn ook 15 leden uit Luttenberg aangesloten. Er is sprake van een actuele regionale behoefte (RvS 201505461/1/R2).

Een andere locatie is niet voorhanden en kan ook niet door herstructurering, transformatie of anderszins beschikbaar komen. De ontsluiting kan op een goede en veilige manier met de auto of met de fiets gebeuren via de bestaande parallelweg richting de verkeerslichten bij de kruising van de Tunnelweg en de Almloseweg. Er hoeft zodoende geen nieuwe aansluiting te worden gemaakt. Deze twee vervoermiddelen zijn de vervoerswijzen waarop de leden van een scouting naar een dergelijke voorziening gaan. Er is sprake van een passende ontsluiting. Hiermee kan gesteld worden dat wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan.

Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

4.2.2 Omgevingsvisie

Buitengebied

Voor de omgevingsvisie heeft de provincie twee thema's die leidend zijn voor alle beleidskeuzes: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen in projecten en regels.

Ontwikkelingsperspectieven schetsen de ontwikkelingsrichtingen voor gebieden. Voor de groene omgeving worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst:

- realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
- buitengebied- accent agrarische productie;
- buitengebied- accent veelzijdige gebruikruimte.

Duurzaamheid : voor duurzaamheid hanteert de provincie de volgende definitie: 'Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'.

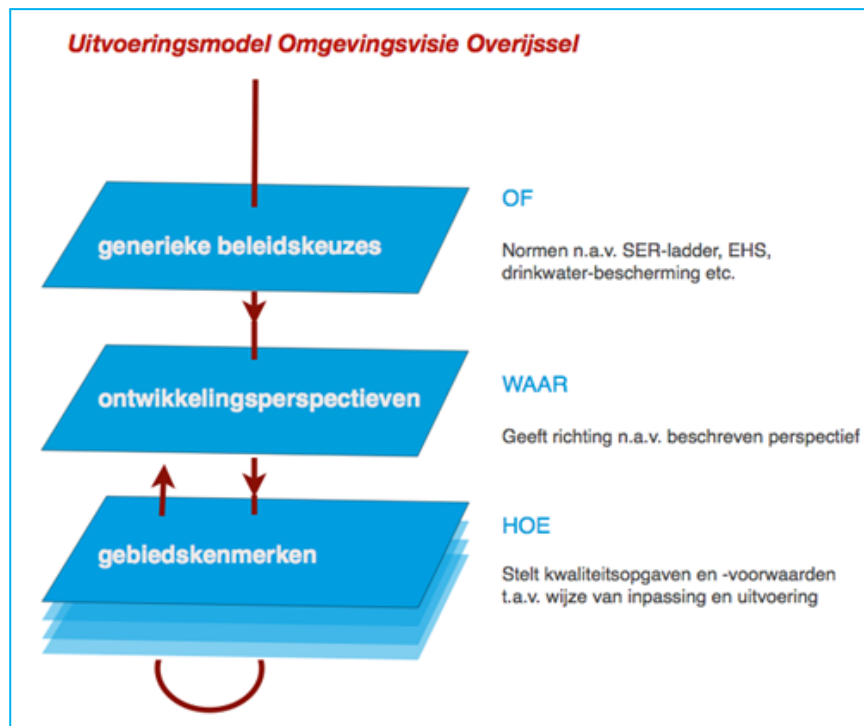
Ruimtelijke kwaliteit : Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene- als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

4.2.2.1

Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de gewenste ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.



Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes

Deze vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende:

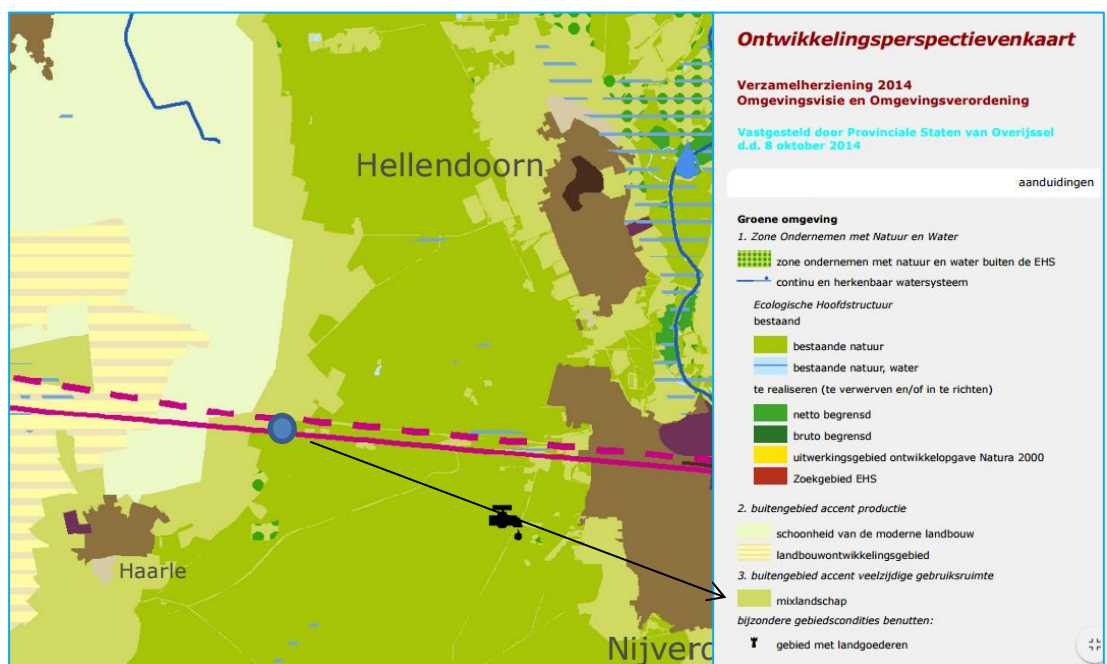
- Reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend;
- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie bovendien de zogenaamde SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden;
- Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit wordt onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen gevraagd. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

2. Ontwikkelperspectieven

Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte gegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Plangebied Almeloseweg (naast de hondensportvereniging) in Haarle

Hieronder is de kaart weergegeven die geldt voor het ontwikkelperspectief. Er is sprake van het ontwikkelperspectief 'mixlandschap'.



In het mixlandschap (buitengebied met accent veelzijdige gebruiksruimte) is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant is melkveehouderij en akkerbouw een belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

3. Gebiedskenmerken

Bij (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Dit kan vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen.

Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

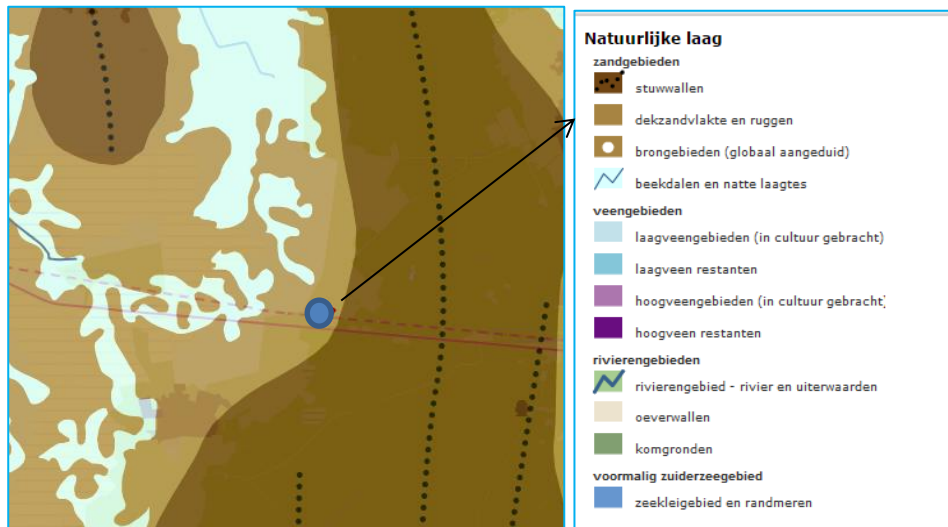
Kwaliteitsopgaven

De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel Almloseweg (naast de hondensportvereniging) in Haarle. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna volgende de uitsneden van de vier lagen.

Kaart 'natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Op basis van de kaart 'natuurlijke laag' geldt het volgende.



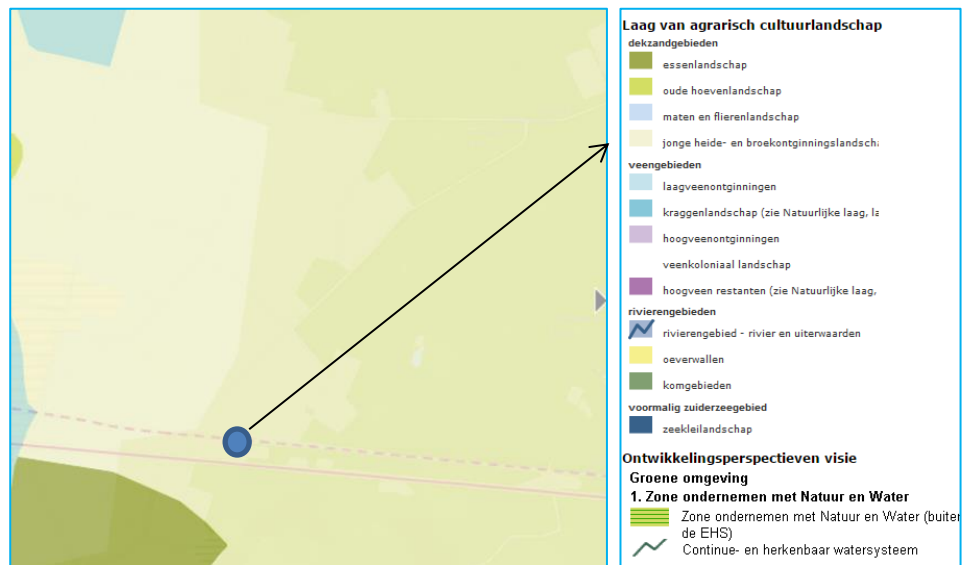
Ter plaatse is sprake van de natuurlijke laag 'dekzandvlakten en ruggen'. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Conclusie toetsing aan de 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen functies en bebouwing van maximaal 150 m² is hiervoor te klein qua impact.

Kaart 'laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim twee derde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.



Ter plaatse is sprake van een agrarisch cultuurlandschap met dekzandgebied “jonge heide- en broekontginningslandschap”.

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren 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. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug.

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 rommelige driehoekstructuren als resultaat. Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is.

De ontwikkelingen in het 'jonge heide- en broekontginningslandschap' zijn:

- schaalvergroting van de bebouwing op agrarische erven;
- transformatie landbouwerven tot burgererven en de introductie van het 'hobby'-vrijtijds/woon- landschap met bijbehorende vormen van grondgebruik en dierhouderij (paardenbakken); werklandschappen veranderen langzaam in vrijtijds- en consumptielandschappen;

- door de broze samenhang en de geringe eigen kwaliteit van dit landschapstype valt het landschap uiteen in afzonderlijke onderdelen en/of verschuift het accent in de beleving van de open ruimte naar de (bedrijfs)kavel.

De ambitie

De ambitie is gericht op een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Sturing

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.

Conclusie toetsing aan de 'laag agrarische cultuurlandschap'

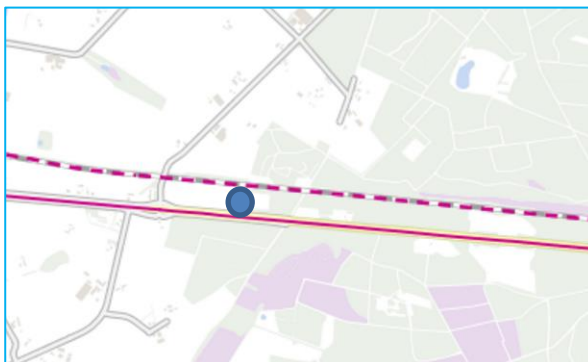
De locatie heeft op dit moment al een besloten karakter, tussen de spoorlijn en N35/parallelweg in, de voorgenomen functies en bebouwing tast het agrarisch cultuurlandschap niet aan. Zoals reeds vermeld is, is er sprake van een goed doordacht inrichtingsplan waarbij wordt aangesloten op deze gebiedskenmerken. Het nieuwe perceel wordt met groen omzoomt, op een zodanige wijze ingepast in het landschap, dat er geen sprake is van een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

Kaart Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe.

Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.

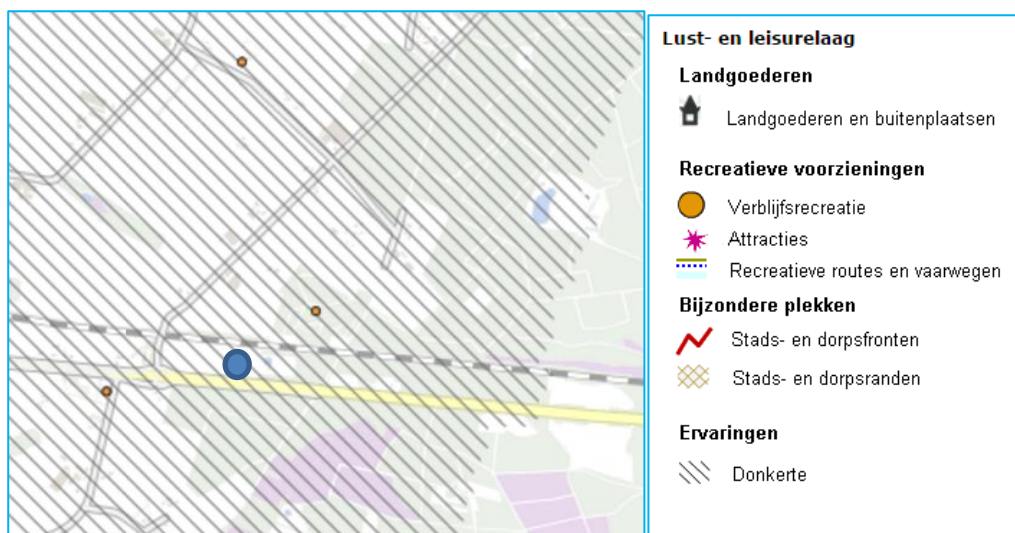
Op basis van deze kaartlaag is er geen sprake van enige aanduiding gerelateerd aan deze laag, hetgeen niet verwonderlijk is gezien de aanwezigheid in het buitengebied.



Kaartlaag 'Stedelijke laag'.

Kaart 'Lust en leisure'

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum voor ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de lust- en leisurelandschappen de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de beleving, betekenis en identiteit. De lust- en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Op basis van deze kaartlaag geldt dat er sprake is van zogeheten 'donkerte'



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

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

In voorliggend geval is sprake van het toevoegen van verenigingsfuncties en kleinschalige bebouwing (clubgebouw). Het bestaande hondensportterrein maakt ook al gebruik van kunstlicht. Het vergroten van dit terrein geeft slechts een beperkte toename van lichthinder. De nieuwe functies passen goed binnen de lust- en leisure laag.

Het terrein is direct gelegen aan de N35. Langs die weg staan om de ca. 50 meter lantaarnpalen, zoals onderstaande verbeelding weergeeft. In dat geval is het gebied reeds "verstoor" qua lichthinder. In het voorgenomen plangebied zijn naar beneden schijnende lichtmasten van maximaal 8 meter beoogd. De lichtmasten geven kunstlicht. Het inzetten van deze lichtmasten zal zorgvuldig gebeuren, waarbij het 'inrichten' van het kunstlicht in overleg gaat met de gemeente. Uitgangspunt is dat overvloedige verlichting wordt vermeden en de verlichting zo laag als mogelijk bij de grond wordt geplaatst en uitstraling naar boven en de omgeving toe zoveel mogelijk zal worden voorkomen. Met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het terrein zal het kunstlicht voor de omgeving zoveel mogelijk worden weggenomen.



4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is in de Omgevingsvisie Overijssel geïntroduceerd als algemene regeling waarbij ontwikkelingen/uitbreidingen in het buitengebied "in balans" moeten zijn met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het toepassen van de KGO is maatwerk. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn zeer divers. Een set met regels voor de toepassing is daarom niet te geven. Wel is een stappenplan en de manier waarop de benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan te geven.

De provincie heeft aangegeven, dat voor dit project er sprake is van een "lichte KGO". Dit houdt in, dat er investeringen gedaan moeten worden in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied bovenop de basisinspanning. De basisinspanning is de "normale ruimtelijke inpassing" van het verzoek in de omgeving.

Basisinspanning

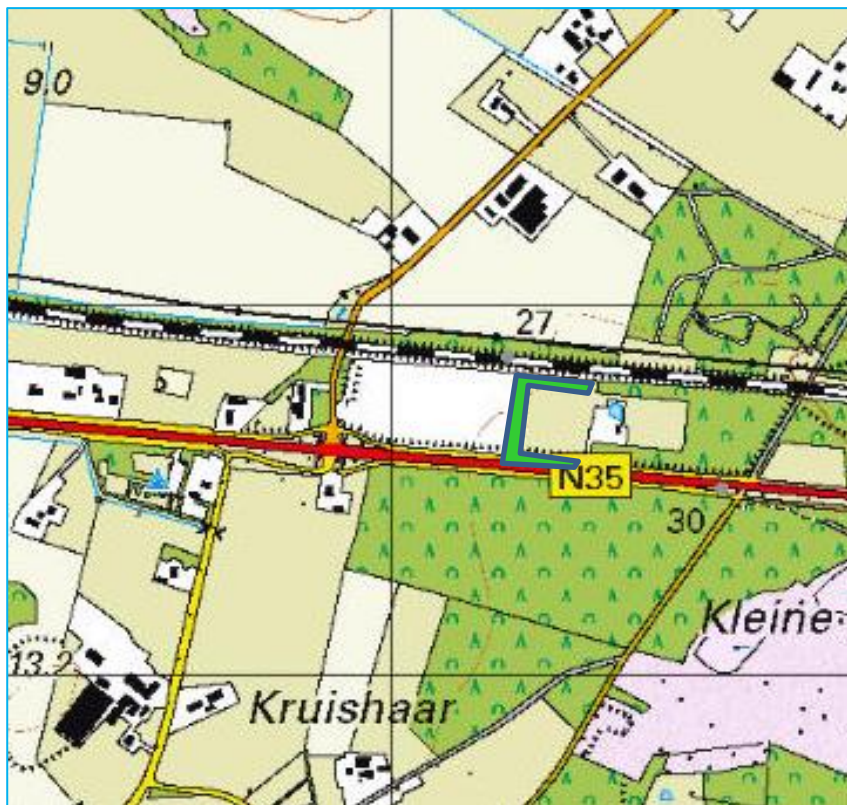
Voor deze functie geldt als de "normale ruimtelijke inpassing" om het nieuwe terrein aan de zuidzijde en de westzijde te voorzien van een landschappelijke inpassing in de vorm van een singel van minimaal 5 m breed. Dat gaat uitgevoerd worden.

Aanvullende maatregelen

Zoals aangegeven wordt het terrein aan de zuidzijde en westzijde voorzien van een groensingel van minimaal 5 meter breed. Aanvullend hierop wordt het terrein aan de noordzijde ook ingericht te versterking van de natuur. Met Staatsbosbeheer zijn afspraken gemaakt over de invulling van het genoemde groen. Zo is beschreven dat Staatsbosbeheer een aantal struiken en bomen wil sponsoren die gebruikt kunnen worden om het aan te planten stuk, zoals aangegeven in het inrichtingsplan, te beplanten. Hiervoor wordt een stuk natuurgebied beschikbaar gesteld door Staatsbosbeheer. De overige beplanting die nodig is om het aantal m2 te kunnen beplanten, gaat geleverd worden door de kweker waar SBB haar planten van betreft om tot een goed geheel te kunnen komen. Zij zullen hier ook een adviserende rol in spelen. De kosten hiervan komen voor rekening van de samenwerking scouting/hondensportvereniging.

Vanuit Staatsbosbeheer worden er struiken en bomen gesponsord die op de Sallandse Heuvelrug voorkomen. Deze streekeigen beplanting zal ervoor zorgen dat het perceel meer opgaat in de natuur en omgeving van de Sallandse Heuvelrug. Beplanting die waarschijnlijk van Staatsbosbeheer ontvangen worden zijn onder andere dennen, berken, vlierbessen en hazelaars.

Om de genoemde maatregelen te borgen is een inrichtingstekening ontwikkeld die als bijlage aan de regels is gekoppeld via een voorwaardelijke verplichting. Op deze wijze wordt voldaan aan de KGO, in de nieuwe situatie is dan het gehele terrein omringd door inheems groen en vormt een gesloten geheel. Onderstaand is weergave gedaan van de situatie anno 2016 met daarop geprojecteerd het nieuwe groen. Gezien de omvang van het terrein en de genomen maatregelen door het gehele terrein te omzomen met groen wordt voldaan aan de KGO.



4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Hellendoorn “Natuurlijk Avontuurlijk”

De omgevingsvisie is relevant voor plannen die niet kunnen worden gerealiseerd op basis van een bestemmingsplan of plannen met een bovenlokaal schaalniveau. De wijze waarop de omgevingsvisie voor dergelijke plannen gebruikt kan worden, komt hierin aan bod. De kaart vormt de basis van deze omgevingsvisie. Daarop is te zien in welk ‘identiteitsgebied’ een locatie ligt, of een ‘kernvisie’ van toepassing is en of er eventueel nog andere gebiedsopgaven van toepassing zijn.

Voor het plangebied geldt dat op basis van de kaart het gebied is gelegen in het deelgebied ‘Rond boeren’. Voor dit deelgebied geldt het volgende.

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.

In relatie tot voorliggend bestemmingsplan is het zo dat het plangebied in de afgelopen jaren een opslagplaats geweest van bouw materiaal en grond. Deze functie en invulling gaf geen agrarische identiteit aan het gebied. Het terrein is inmiddels geheel leeg qua opslag en netjes gemaakt en momenteel ingericht als grasland, wat meer aansluiting vindt bij de agrarische identiteit.

Mensen zijn echter het landschap in de loop der tijd wel gaan waarderen om zijn ruimtelijke kwaliteiten. In de Catalogus Gebiedskenmerken, behorende bij de Omgevingsvisie Overijssel, is binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap aangegeven welke type landschappen in de gemeente voorkomen. De gemeente wordt gedomineerd door landschappen die gerelateerd zijn aan het zandgebied. Binnen de landschapstypes komen bepaalde structuurdragers en bepaalde nederzettingvormen voor. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het landschap een inspiratiebron zijn.

Het plangebied en omgeving hoort toe aan het zogeheten ‘jonge heide- en broekontginningenlandschap’. Het zijn voor landbouw ontgonnen gebieden. Er zijn relatief grote open ruimtes en erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. De erven in de andere landschappen liggen veel meer in een soort van spinragstructuur.

De open ruimtes binnen het plan zullen voornamelijk grasland zijn (het sportveld dat gerealiseerd zal worden, omgeven door streekeigen beplanting) en het ‘erf’ zal als het ware in een geschakelde vorm worden gerealiseerd met het terrein van de naastliggende hondenschool, zodat er sprake is van een concentratie van de activiteiten in de nabijheid van elkaar en niet in een losse strooiing in het landschap.

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) boerenerf. Inpasbaarheid in het agrarisch cultuurlandschap is van belang. Schaalvergroting van de agrarische sector zelf is in principe mogelijk. Het bestemmingsplan buitengebied bevat daarvoor de kaders.

De te realiseren bebouwing zal qua uitstraling als 'landelijk' en 'natuurlijk' worden gebouwd die als passend kunnen worden beschouwd binnen het agrarische karakter van het gebied.

Hiermee wil de gemeente de agrarische en landschappelijke identiteit behouden, alsmede een goede toekomst bieden voor de agrarische sector zelf.

Hoewel de ontwikkeling niet is aan te merken als een agrarische ontwikkeling wordt er wel voor zorggedragen dat zoveel als mogelijk passend in het landschap wordt gebouwd. Ook ten opzichte van de vorige functie van het terrein als opslagplaats wordt nu een landschappelijke meerwaarde bereikt.

4.3.2 Landschapsbeleid Hellendoorn 2000

De gemeente Hellendoorn streeft in haar landschapsbeleidsplan naar behoud, herstel, waar mogelijk versterking en waar nodig vernieuwing van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied. Dit dient te worden afgestemd op de bestaande en te verwachten functies in het buitengebied. De volgende algemene uitgangspunten zijn hierbij geformuleerd:

- zorgen voor een aantrekkelijk en toegankelijk landschap;
- verbeteren van de structuur en de verzorging van het landschap door het opheffen van achterstallig beheer;
- versterken van de natuurwaarden en de samenhang van grote natuurgebieden;
- afstemmen van andere (bestaande en te verwachten) functies in het buitengebied op de kwaliteiten van het landschap.

Voor nieuwe functies in het buitengebied geldt binnen de gemeente het uitgangspunt dat uitgegaan wordt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Uitgangspunt is in alle gevallen om geen nieuwe locaties te creëren, tenzij is gebleken dat er geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande erven.

Nieuwvestiging op deze locatie is mogelijk omdat er sprake is van een directe aansluiting aan het bestaande terrein van de hondensportvereniging. De functie kan gezien worden als een uitbreiding van de bestaande hondensportvereniging.

4.3.3 Welstandsbeleid

Op basis van de welstandsnota van de gemeente Hellendoorn wordt aansluiting gezocht bij de welstandscriteria zoals die gelden voor de "Sallandse heuvelrug met 'randessen' (gebied 14). Hieronder volgende de beleidsintenties vanuit welstand bezien met vervolgens de daarbij behorende welstandscriteria, waarmee in de vormgeving van de gebouwen rekening mee gehouden dient te worden.

Welstandscriteria

Situering

- Aansluiten bij de gebiedseigen kenmerken

Hoofdvorm

- Eenvoudige hoofdvorm met traditionele kapvorm

Aanzichten

- Traditionele compositie

Opmaak

- Kleur en materiaalgebruik voor hoofdgebouw overeenkomstig omliggende bebouwing
- Bijgebouwen in donker gekleurd hout met donkere dakpannen of golfplaat
- Geen glimmende materialen voor grote vlakken toepassen
- Bescheiden detaillering

Verder kan worden aangegeven dat initiatiefnemers gebruik zullen gaan maken van natuurlijke materialen en dondere kleuren (groen/bruin).

4.4

Conclusie toetsing rijks-, Provinciaal- en gemeentelijk beleid

De in het voorliggende plan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van rijksbeleid. Door de zorgvuldige landschappelijke inpassing is er geen strijd met de uitgangspunten met betrekking tot natuur en landschap. De beoogde ontwikkeling voldoet, vooral vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, aan de doelstellingen van de Agenda Vitaal Platteland en de Nota Ruimte.

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

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

5 Omgevings- en milieuaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

5.1 Archeologie

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

In het noordelijk gedeelte van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' opgenomen. Bij een dergelijke verwachtingswaarde moet nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij ruimtelijke ingrepen groter dan 2500 m² en dieper dan 0,30 meter.



Het gebouw wordt niet gerealiseerd in het gebied met de archeologische dubbelbestemming. Het gebouw wordt ten zuiden hiervan gebouwd (waar een nog lagere archeologische verwachtingswaarde heerst). Daarnaast kent het verblijfsgebouw (voor de scouting en hondensportvereniging) slechts een oppervlakte van 150 m² (en voldoet het niet aan de onderzoeksnormen voor de hogere archeologische verwachtingswaarde). Nader onderzoek naar archeologie is in voorliggende casus niet nodig.

5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het Besluit Externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een gebouw voor de scouting/hondensportvereniging is geen risicoveroorzakende inrichting. Echter, een gebouw voor de scouting/hondensportvereniging wordt op basis van het Bevi wel aangemerkt als 'beperkt kwetsbare objecten', zodat ook beoordeeld dient te worden of zich in de nabijheid van het perceel inrichtingen of transportleidingen bevinden die van invloed zijn of kunnen zijn op het ruimtelijk initiatief. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart van Overijssel. Dit levert het volgende beeld op.



Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, buisleidingen of wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in de directe nabijheid van het plangebied. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

5.3 Bodem

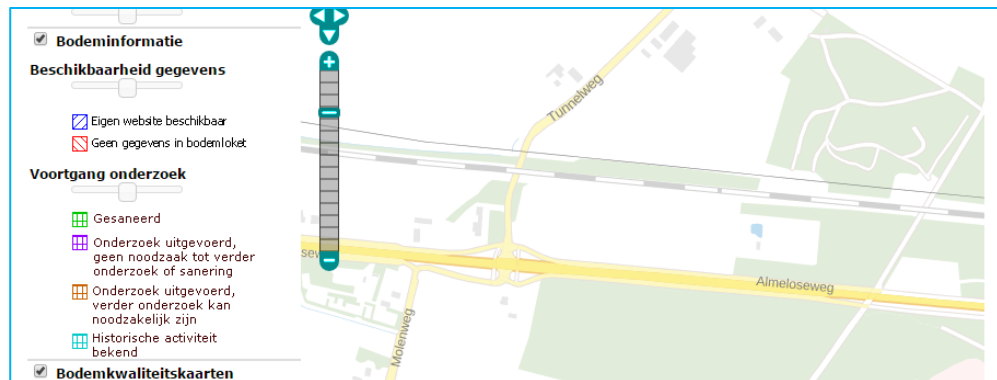
Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de

bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Voor het plan geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie.

In het gebied is geen sprake van een verdachte locatie. Daarnaast blijkt op basis van de website www.bodemloket.nl dat in het plangebied op voorhand geen sprake is van verdacht grondgebruik, zie ook onderstaande verbeelding.



Uitgevoerd bodemonderzoek (rapport P2015-1963)

KWS Infra BV heeft aan Certicon Kwaliteitskeuringen BV opdracht verleend om een eindsituatie-bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van een perceel aan de Almeloseweg nabij Haarle (tijdelijk grondopslag).

Dit onderzoek is in december 2015 uitgevoerd volgens de NEN 5740:2009 en daaraan gelieerde normen. De aanleiding voor het onderzoek wordt gevormd door de beëindiging van het gebruik van de locatie als tijdelijk opslagterrein voor grond en bouwstoffen.

Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater om zo vast te kunnen stellen of het gebruik van de locatie als werkterrein de milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft beïnvloed.

Conclusies van dat rapport

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Tijdens de veldwerkzaamheden zijn bij enkele boringen brokken asfalt aangetroffen. Verder zijn geen bodemvreemde bestanddelen aangetroffen.
- Er zijn in de grondanalyses (bovengrond) geen verhoogde gehalten aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde.

- In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten barium, kobalt, koper en xylenen aangetroffen.
- De gemeten gehalten voor koper in grondwater zijn lager dan de gehalten in het eerdere onderzoek door Certicon in 2009.
- De lichte verhogingen hebben naar alle waarschijnlijkheid geen relatie met de activiteiten op de locatie.
- De activiteiten op de locatie (opslag grond en bouwstoffen) hebben geen negatieve gevolgen gehad voor de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater.

Aanbevelingen van dat rapport

Er wordt geen nader onderzoek aanbevolen.

Verder onderzoek naar de bodemkwaliteit is voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Vanuit het aspect bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor het plan. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid.

5.4

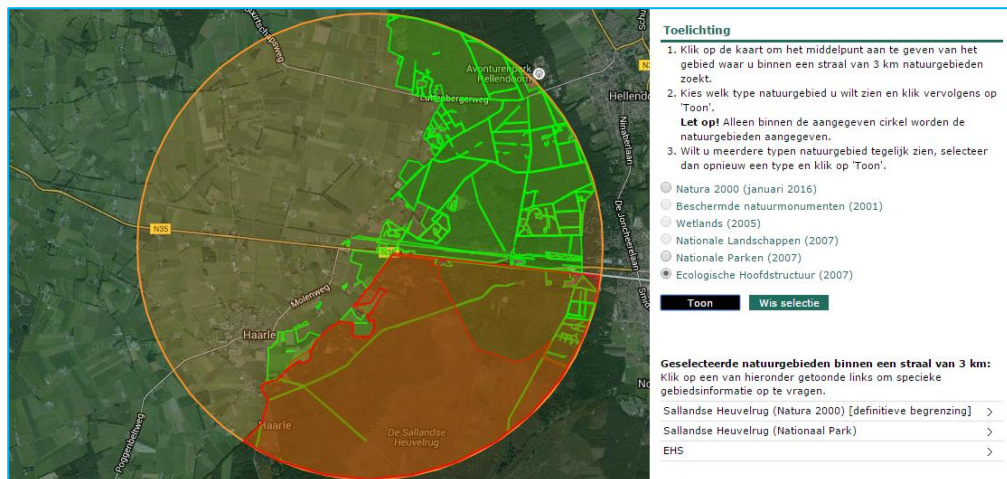
Flora en Fauna

Wet natuurbescherming (sinds 1 januari 2017)

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig: 1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland, 2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en 3. vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de EHS / het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.



Plangebied aan de Almloseweg in Haarle ten opzichte van Natura 2000 gebieden

Op bovenstaande figuur is het plangebied zichtbaar binnen het zwarte kader. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich het Natura 2000 gebied: 'Sallandse Heuvelrug'. Dit gebied is ook als Nationaal Park op de kaart weergegeven. Daarnaast bevinden zich rondom het plangebied verschillende onderdelen van het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS), zie daartoe onderstaande kaart. Het plangebied bevindt zich niet direct binnen een Natura 2000 of ander natuurgebied.



Plangebied aan de Almloseweg in Haarle ten opzichte van andere natuurgebieden

Natura 2000 gebied Sallandse Heuvelrug

Nederland draagt met 162 gebieden bij aan het realiseren van het Natura 2000-netwerk. Het Nederlandse Natura 2000-netwerk heeft een totale omvang van circa één miljoen hectare, waarvan tweederde open water (inclusief de kustwateren), de rest is land. Een aantal gebieden is aangewezen onder de Habitatrichtlijn óf de Vogelrichtlijn, maar een flink aantal gebieden valt deels onder beide richtlijnen. De Sallandse Heuvelrug is aangewezen als Habitatrichtlijngebied, als Vogelrichtlijngebied en als Natura 2000-gebied (N2000).

Elk natuurgebied heeft één of meer kernopgaven toebedeeld gekregen. Elk Natura 2000-landschap én elk Natura 2000-gebied levert nu en op termijn een eigen specifieke bijdrage aan de instandhouding van de biodiversiteit van de Europese Unie. De onderstaande tabel toont de kernopgaven voor de Sallandse Heuvelrug.

Code	Kernopgave
6.05	Vochtige heide
6.08	Structuurrijke droge heide
6.10	Korhoen
6.11	Jeneverbesstruwelen

Het plangebied behoort niet toe tot dit Natura 2000 gebied. Ook worden er geen significant negatieve effecten verondersteld op bovengenoemde kernopgaven als gevolg van externe werking. Er bevindt zich al een bestaande hondenschool naast het plangebied. De activiteiten binnen de scouting en hondensportvereniging zijn niet van

een dagelijks en permanent karakter en het plangebied wordt van dit Natura 2000 gebied gescheiden door de provinciale weg N35.

Ook ten opzichte van de EHS-gebieden zijn geringe versnipperende effecten te verwachten als gevolg van het beoogde gebruik van het terrein. Deze versnippering is het gevolg van de versturende effecten van geluid, beweging, licht en geur op het terrein zelf en in een zone van enkele tientallen (beweging, licht, geluid) tot mogelijk enkele honderden meters (geur) rond het terrein een barrière opwerpen voor met name grotere zoogdieren om zicht te verplaatsen in deze omgeving. De versturende werking van geur is min of meer permanent van aard.

Verder zal het zo zijn dat de nadelige invloed van geluid, beweging en licht op het terrein beperkt zijn ten opzichte van de verstoringsbronnen die de Rijksweg N35 en de spoorlijn vormen. Deze infrastructuur veroorzaakt eveneens een zeer grote barrière voor migrerende diersoorten.

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Bij het voorgenomen project worden geen verbodsactiviteiten uitgevoerd, zoals het slopen van verouderde bebouwing, dempen van sloten en/of het kappen van bomen. Verder is het terrein onlangs opgehoogd, waardoor er geen beschermde plant of diersoorten op het terrein te verwachten zijn. Ook ten aanzien van de externe werking is het niet te verwachten dat aantasting van beschermde plant- en diersoorten te verwachten is gelet op de aanwezigheid van een bestaande hondenschool en de drukke rijksweg en de spoorlijn.



Om ook visuele verstoring naar eventuele fauna in de omgeving zoveel als mogelijk te beperken worden lichtbronnen dusdanig geprojecteerd dat deze naar beneden schijnen. Ook zullen de aan te leggen groensingels op termijn de eventuele lichtuitstraling verder doen verminderen.

Om uit te kunnen sluiten dat loslopende honden de omliggende bosranden kunnen betreden en daar voor verstoring zouden kunnen zorgen wordt rondom het trainingsterrein (het grasveld) een hekwerk geplaatst. Tevens is het zo geregeld dat honden die komen trainen aangelijnd vanuit de auto moeten worden begeleid het trainingsveld op. Pas op het trainingsveld mag de ketting af.

Wel is de verwachting dat in verband met de aanleg van groenstructuren rond het terrein de ecologische waarde in de toekomst juist weer zal gaan toenemen.

5.5 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. 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 projectafwijkingsbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.5.1 Doorwerking naar het plan

Wet geluidhinder - wegverkeerslawaai

Wat betreft wegverkeerslawaai is sprake van een in het kader van de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening alleszins aanvaardbaar akoestisch klimaat. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk. Op basis van de Wet geluidhinder wordt de voorgenomen planontwikkeling immers niet aangemerkt als een geluidgevoelig object. Ook genereert deze ontwikkeling een dermate lage verkeersproductie dat redelijkerwijs geen geluidhinder als gevolg van wegverkeer wordt veroorzaakt voor de omgeving.

VNG-Reeks Bedrijven en Milieuzonering

Hondensportvereniging

Voor geluid geldt een normafstand van 50 meter ten opzichte van milieugevoelige functies (zoals een campingterrein) en woningen van derden, hieraan wordt ruimschoots voldaan. Zo bevindt zich op circa 70 meter ten noordoosten van het plangebied een campingterrein. De afstand voldoet, tevens bevindt zich tussen het plangebied en dit campingterrein een spoorlijn op een hoge dijk.

De meest nabijgelegen woning van derden bevindt zich op circa 200 meter afstand van het plangebied, zodat ook deze voldoet aan de genoemde normafstand.

Scouting

Een scouting wordt niet genoemd in de VNG-Reeks. Voor clubgebouwen hanteert de VNG-Reeks een normafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Ook hiervoor geldt dat ruimschoots wordt voldaan aan de normafstand. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor het aspect geluid op rondom gelegen bestaande milieugevoelige functies.

Bovenstaande neemt niet weg dat hondengeluid en stemgeluid (in de vorm van het geven van commando's en spelende jongeren) als storend kan worden ervaren aangezien dit geluid ook ver kan reiken. Maar in dat kader bezien kan nog worden genoemd dat ook de aanwezigheid van de provinciale weg bij het plangebied is gelegen en ook tot laat in de avond voor een geluidsuitstraling zal zorgen.

5.6 Lichthinder

Bij de algemene beoordeling van het verblijfsklimaat dient ook de mate van licht- en lichthinder betrokken te worden. De hinder is wederkerig: de bezoekers van de hondensportvereniging ervaren de nabijheid van de N35, als ook de paar omwonenden. Verder zal het zo zijn dat gebruik wordt gemaakt van naar beneden schijnende lantaarnpalen. Tevens zal aan de zuidkant en westkant van het terrein groenaanplant gaan plaatsvinden die op de termijn het terrein meer en meer uit het zicht zal ontnemen.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden

meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

5.7.2 Doorwerking naar het plan

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend plan is qua omvang en verkeersaantrekkende werking veel kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

5.8 M.E.R.-Beoordeling

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

5.8.2 Doorwerking naar het plan

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 10 staat genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

D 10

De aanleg, wijziging of uitbreiding van:

- a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
- b. jachthavens.
- c. vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,
- d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of
- e. themaparken.

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
3. 100 ligplaatsen of meer of
4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., aangezien het terrein circa 0,7 hectare groot is en zeker niet het genoemde aantal bezoekers per jaar zal gaan aantrekken.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 5 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. De locatie en de omgeving hebben verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5.9 Milieuhinder

5.9.1 Algemeen

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is.

Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen „rustige woonwijk” en „rustig buitengebied”;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zonerende activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren indien aan de orde.

5.9.2 Doorwerking naar het plan

Vanuit het plangebied naar de omgeving.

Voor een hondendressuurterrein gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen afstandsnormen voor geur, stof en gevaar. Geluid is reeds verwoord in paragraaf 5.5.

Een scouting wordt niet genoemd in de VNG-Reeks. Voor clubgebouwen hanteert de VNG-Reeks geen normafstand voor geur, stof en gevaar. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe functies vanuit het plangebied op rondom gelegen bestaande milieugevoelige functies.

Vanuit de omgeving naar het plangebied.

In de omgeving van het plangebied kunnen bedrijven/instellingen aanwezig zijn die vanuit milieuhygiënisch oogpunt gehinderd zouden kunnen worden door de ontwikkelingen in het plangebied. Echter het terrein van een hondensportvereniging en scouting worden niet gezien als 'milieugevoelige' functies, zodat er wederzijds geen sprake is van hinder.

5.10 Water

5.10.1 Algemeen

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw, dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in

kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

5.10.2 **Beleidskader**

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

Een aantal relevante beleidsdocumenten van overheidsinstanties 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 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e 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 21e 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 erom 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 2009 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.

Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 (GRP4)

In het GRP4 is aangegeven op welke wijze we de komende jaren, met een doorkijk naar de toekomst, invulling gaan geven aan de zorgplichten rondom afval-, hemel- en grondwater. Vanuit de Wet milieubeheer zijn we als gemeente verplicht een GRP4 voor deze zorgplichten op te stellen. Het GRP4 geeft antwoord op de wijze waarop we de aankomende jaren omgaan met het beheer en onderhoud van de rioleringsvoorzieningen en welke investeringen we gaan doen in het kader van de zorgplichten. Het GRP4 laat ook zien hoe we inspelen op een veranderend klimaat. Navolgende uitsnede geeft de essentie aan van het beleid voor de drie wettelijke zorgplichten.

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 rioelstelsel en rioelwaterzuivering niet belemmert

Hemelwaterzorgplicht.

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

Grondwaterzorgplicht.

De gemeente draagt zorg voor het in het openbaar gebied treffen van maatregelen teneinde structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit voor zover het

treffen van die maatregelen doelmatig is en niet tot de zorg van de particulier, het waterschap of de provincie behoren.

In het GRP4 is de navolgende voorkeursvolgorde voor het omgaan met waterstromen opgenomen.

Voorkeursvolgorde:

1. Het 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.

5.10.3

Watertoets

Via de website www.dewatertoets.nl is voor voorliggend plan op 8 september 2016 de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het perceel ligt in het beheersgebied van het waterschap Groot Salland. Voor het plan is de zogeheten 'korte procedure' van toepassing, hetgeen betekent dat onder opname van de standaard waterparagraaf geen nader overleg met het waterschap nodig is, mits met de uitgangspunten van de standaard waterparagraaf bij de verdere planuitwerking rekening wordt gehouden.

Onderstaand zijn de relevante aspecten van de uitgevoerde watertoets opgenomen met daar waar relevant de manier waarop in de planvorming rekening wordt gehouden met de standard waterparagraaf.

Invoed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. De invloed op de waterhuishouding is daarmee niet noemenswaardig te noemen.

Aanleghoogte bebouwing

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Voor voorliggend bestemmingsplan geldt dat de gronden van het plangebied onlangs met circa 1 meter zijn opgehoogd. Hoe dan ook wordt bebouwing gebouwd op minimaal 80 centimeter hoger dan de GHG. Het plangebied ligt daarbij ook nog eens op de flank

van de Sallandse Heuvelrug en daarmee liggen de gronden al hoger. Er wordt ook gebouwd zonder een kruipruimte, het gebouw wordt gebouwd op steltenconplaten.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Er is geen sprake van onder het maaiveld gelegen ruimtes zoals kelder en parkeergarages. Ook wordt gebouwd op steltenconplaten. De gronden liggen ook dusdanig hoog (en zijn onlangs nog 1 meter verder verhoogd) dat er geen wateroverlast te verwachten valt.

In het plan wordt niet voorzien in het dempen van watergangen of sloten.

Het rioleringsstelsel grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukrioleringsstelsel met een beperkte capaciteit waarop alleen afvalwater van huishoudelijke aard of bedrijfsafvalwater (bijvoorbeeld wasplaatsen) mag worden aangesloten als de capaciteit van het stelsel dit toelaat. Op het drukrioleringsstelsel mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringsstelsel daar niet op is berekend.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromen hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

In voorliggend plan wordt vuil water aangesloten op de pompput die op het direct naastgelegen terrein van de andere sportvereniging ligt. Van daaruit wordt het vuile water in het drukriool gepompt. Er is reeds overeenstemming met de gemeente hierover.

Ten aanzien van hemelwater geldt het volgende. Hemelwater dat op de grond valt zakt af in de bodem door de halfverharding. Daar waar dat niet gebeurt (zoals bij de te bouwen gebouwen) wordt er geïnfiltreerd richting een grindbak. Aan beide zijden is reeds een bestaande sloot aanwezig waardoor er dus niet hoeft te worden gegraven. Het gaat alleen om de dakoppervlakte en om de oppervlakte die als parkeerplaats wordt ingericht. De parkeerplaatsen worden voorzien van een halfverharding en de afvoer van

dakwater zal gebeuren door het plaatsen van een grindbak, zodat het water vertraagd af kan voeren op eigen terrein in de bodem.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

6 Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

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. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2012) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2012 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
Hoofdstuk 3. Algemene regels;
Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels.

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- **Bouwregels:** eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, etc.);
- **Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels:** onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- **Wijzigingsbevoegdheid:** deze regels maakt het mogelijk dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen op het gebied van aanduidingen, bestemmings- en bouwvlakken.

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

- **Anti-dubbeltelregel;**

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

- **Algemene gebruiksregels**

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- **Algemene aanduidingsregels**

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels behandeld. In voorliggend geval betreft het de bepalingen omtrent het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. In deze regels wordt aangegeven welke werken en werkzaamheden verboden zijn en welke zijn uitgezonderd van de vergunningsplicht;

- **Algemene afwijkingsregels**

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.

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

6.3 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 toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Zij zijn het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Het onderhavige plan is gebaseerd op het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" van de gemeente Hellendoorn.

Groen - Landschapselement

De te ontwikkelen groenvoorzieningen, die onder andere gaan zorgen voor de gewenste afscherming, zijn onder deze bestemming gebracht.

Natuur

De aan te leggen bos- en natuurgebieden hebben de bestemming "Natuur" gekregen. Het ruimtelijk beleid is gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van de natuurwaarden. Tevens is geregeld dat deze gronden gebruikt mogen worden door de scouting voor extensieve vormen van sport- en spelactiviteiten die gelieerd zijn aan de scouting.

Sport

Alle geplande recreatie- en sportvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming is ook geregeld onder welke condities er gebouwd mag worden qua oppervlakte en goot- en bouwhoogtes. Via een voorwaardelijke verplichting is ook juridisch geborgd dat uitvoering wordt gegeven aan de uitvoering van het inrichtingsplan.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde

In gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde geldt voor werken en werkzaamheden die een groter oppervlak bedragen dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder het peil, een aanlegvergunningplicht. Deze gebieden hebben de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde" gekregen.

6.4

Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen. Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Hellendoorn hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

7 Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is rond. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

8 Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 april 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen en was sindsdien te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de inzageperiode is de gelegenheid geboden aan een ieder om een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Binnen de inzagetermijn is één schriftelijke zienswijze ingediend namens twee omwonende families. Tevens is in het kader van het verplichte vooroverleg het bestemmingsplan gestuurd naar: Provincie Overijssel, Rijkswaterstaat Oost-Nederland, Waterschap Drents Overijsselse Delta, Vitens en de Nederlandse Gasunie. Deze instanties zagen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De ingediende zienswijze namens de twee omwonende families heeft ertoe geleid dat in de regels een aanpassingen heeft plaatsgevonden in de algemene gebruiksregels zoals verwoord in artikel 5.3.1 van de regels.

9 Hoofdstuk 9 Bijlagen bij de toelichting

9.1 Bijlage 1 Bodemonderzoek

9.2 **Bijlage 2 Watertoets**

9.3 Bijlage 3 Nota Parkeernormen

Projectgegevens

Project : Almeloseweg ong te Haarle
Projectnummer : RB 20.070
IMRO : NL.IMRO.0163.BPHAHONDENSCOUTING-VG01
Versie : 01
Datum : September 2017

Opdrachtgever

Scouting Albaldah en GHSV Sprengenberg

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl