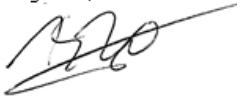


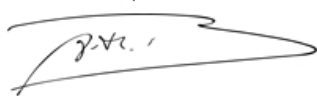
Herziening Buitengebied 2009, Schaddenveldsweg 13 en Lage Esweg 87

VASTGESTELD

Vastgesteld door de raad van de gemeente Hellendoorn bij
besluit van 24 april 2018 met nummer 18INT00772
de griffier, de voorzitter,



mevr. drs. K. Zomer



mevr. A.H. Raven BA

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve

ADVIES

Advies met een visie!

april 2018

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging van het plangebied.....	3
1.3	Bij het plan behorende stukken	4
1.4	Planologisch kader	4
1.5	Doel	6
1.6	Leeswijzer.....	6
2	HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN HISTORIE	7
2.1	Ligging en historie	7
2.2	Het plangebied in zijn omgeving.....	12
2.3	Het gewenste plan.....	13
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....</i>	<i>18</i>
3.1.2	<i>Besluit ruimtelijke ordening</i>	<i>18</i>
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	<i>18</i>
3.3	Gemeentelijk beleid	26
3.3.1	<i>Omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk'</i>	<i>26</i>
3.3.2	<i>Landschapsbeleid Hellendoorn 2000.....</i>	<i>26</i>
3.3.3	<i>Beleid 'vrijkomende gebouwen in het buitengebied'</i>	<i>27</i>
3.3.4	<i>Welstand</i>	<i>27</i>
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	28
4.1	Archeologie.....	28
4.1.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>28</i>
4.1.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>28</i>
4.2	Cultuurhistorie.....	28
4.2.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>28</i>
4.2.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>29</i>
4.3	Besluit externe veiligheid inrichtingen	29
4.3.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>29</i>
4.3.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>29</i>
4.4	Bodem	30
4.4.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>30</i>
4.4.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>31</i>
4.5	Ecologie	32
4.5.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>32</i>
4.5.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>32</i>
4.6	Geluid	34
4.6.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>34</i>
4.6.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>34</i>
4.7	Luchtkwaliteit	35
4.7.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>35</i>
4.7.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>35</i>
4.8	M.E.R.-beoordeling.....	35
4.8.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>35</i>
4.8.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>36</i>

Vastgesteld

Toelichting

4.9	Milieuhinder	36
	4.9.1 Aanleiding en doel.....	36
	4.9.2 Doorwerking naar het plan	37
4.10	Landschappelijke inpassing	38
4.11	Watertoets	41
	4.11.1 Aanleiding en doel.....	41
	4.11.2 Doorwerking naar het plan	42
5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING....	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Opzet van de regels	45
	5.2.1 Inleidende regels	45
	5.2.2 Bestemmingsregels.....	45
	5.2.3 Algemene regels	46
	5.2.4 Overgangs- en slotregels	46
5.3	Verantwoording van de regels.....	46
6	HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID.....	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	48
7	HOOFDSTUK 7 BIJLAGEN.....	49
7.1	Ruimtelijk kwaliteitsplan.....	49
7.2	Ecologisch onderzoek	50
7.3	Watertoets	51

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Aan de Schaddenveldsweg te Hellendoorn bevindt zich een rundveestal, waar het voornemen bestaat om een woning op te richten. Ten behoeve hiervan wordt het aanwezige bedrijfsgebouw gesloopt en de verharding verwijderd. Met de sloop van de stal wordt niet voldaan aan de minimale sloop van 850 m² voor een compensatiewoning. Extra sloop is gevonden door ook een stal te slopen aan de Lage Esweg 87 te Nijverdal. Op deze locatie is de aanwezige intensieve veehouderij gestaakt en wordt de agrarische bestemming beëindigd. Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om het bestemmingsvlak van de Schaddenveldsweg 13 (naast de te slopen stal) te vergroten, waardoor de bouwvlakken even groot worden.

Aangezien de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, moet een bestemmingsplanherziening plaatsvinden.

1.2 Ligging van het plangebied

De ligging en begrenzing van de betreffende percelen (hierna te noemen: het plangebied) is aangegeven op volgende afbeeldingen.



Afbeelding 1: Ligging Schaddenveldsweg 13 te Hellendoorn met rechts de te slopen stal



Afbeelding 2: Ligging Lage Esweg 87 te Nijverdal

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het "Bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2009, Schaddenveldsweg 13 en Lage Esweg 87" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding ("NL.IMRO.0163.BPSCHVLDWGLGESWG-VG01_verbeelding1" en "NL.IMRO.0163.BPSCHVLDWGLGESWG-VG01_verbeelding2") 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, met bijlagen, 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 Planologisch kader

De bestemming van het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Hellendoorn vastgesteld op 20 april 2009 en, nadat de plankaart en de regels op enkele delen vernietigd zijn, op 15 juni 2011 onherroepelijk geworden.

Schaddenveldsweg

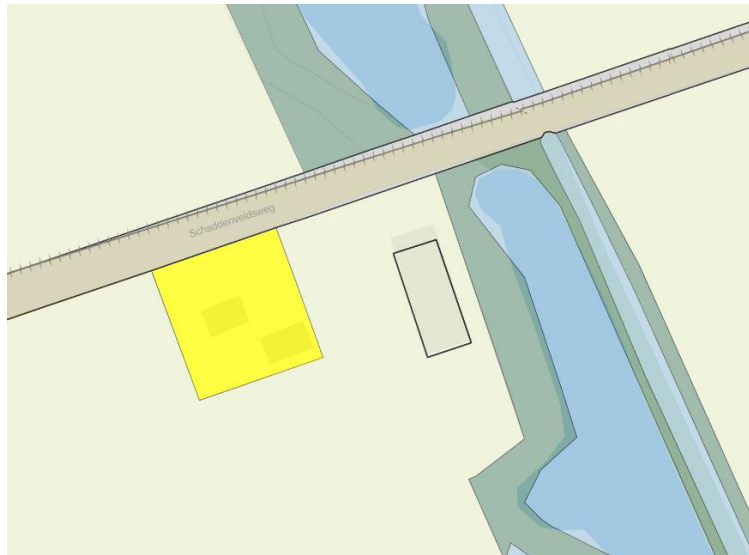
In dit bestemmingsplan heeft het plangebied voor wat betreft de Schaddenveldsweg de bestemming "Agrarisch". Deze bestemming wordt gewijzigd naar "Wonen".

Vastgesteld

Toelichting

De woning naast de stal, heeft de bestemming "Wonen". Dit bestemmingsvlak wordt ook vergroot, zodat het net zo groot wordt als het nieuwe vlak er naast. Het plangebied ligt tevens in een zone dat is aangeduid als "Reconstructiewetzone - Verwevingsgebied" en het agrarische bouwvlak kent de lettertekenaanduiding "Zonder bedrijfswoning".

Hierna volgt een weergave van het huidige planologische regime.



Afbeelding 3: Verbeelding van de huidige situatie aan de Schaddenveldsweg

Omdat het agrarische bouwvlak direct om de stal heen ligt en het toekomstige bestemmingsvlak "Wonen", groter wordt dan het agrarische bouwvlak, kan de wijzigingsbevoegdheid niet toegepast worden. Er is een procedure herziening van toepassing, met vaststelling door de gemeenteraad.

Lage Esweg

Voor de locatie Lage Esweg 87 te Nijverdal geldt het plan "Buitengebied 2009 Herziening Lage Esweg 85/87-90". Deze herziening is vastgesteld op 3 juli 2012.

De bestemming ter hoogte van de Lage Esweg 85 en 87 is "Agrarisch met waarden". Deze bestemming wordt gewijzigd naar "Bedrijf". Het heeft momenteel de volgende functieaanduidingen:

- intensieve veehouderij;
- opslag;
- specifieke vorm van agrarisch met waarden - 2 bedrijfswoningen;
- specifieke vorm van waarde - kleinschalig landschap.

Het plangebied ligt tevens in een zone dat deels is aangeduid als "Reconstructiewetzone - Verwevingsgebied" (het noordoostelijke deel van het bouwvlak) en deels als "Reconstructiewetzone - Extensiveringsgebied" (het zuidwestelijke deel van het bouwvlak).

Hierna volgt een weergave van het huidige planologische regime.

Vastgesteld

Toelichting



Afbeelding 4: Verbeelding van de huidige situatie aan de Lage Esweg 87

1.5 Doel

In deze toelichting wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid.

1.6 Leeswijzer

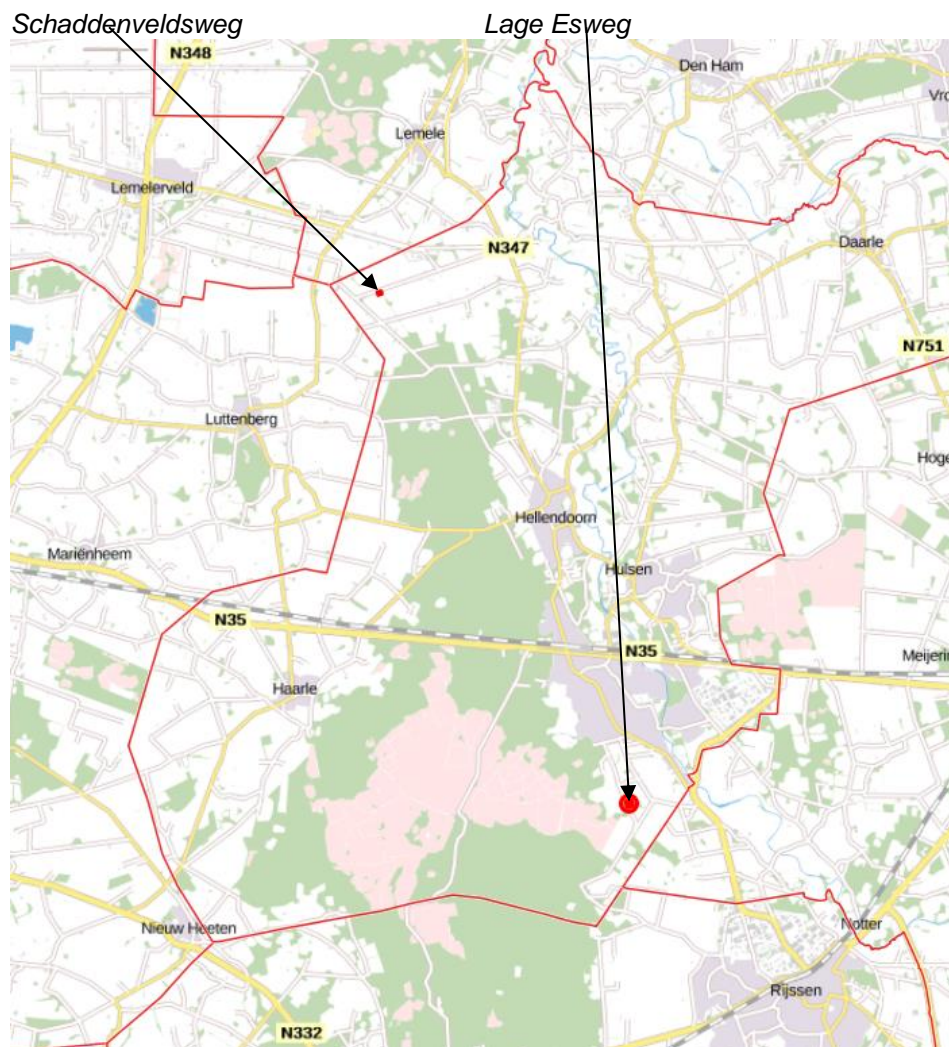
De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan de randvoorwaarden die volgen uit het beleid. Hoofdstuk 4 worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn. In hoofdstuk 5 beslaat de juridische aspecten en planverantwoording. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en historie

2.1 Ligging en historie

De percelen Schaddenveldsweg 13 en Lage Esweg 87 liggen in het buitengebied van respectievelijk Hellendoorn en Nijverdal.

Hieronder de ligging van de locatie vanuit een hoger gebiedsperspectief.



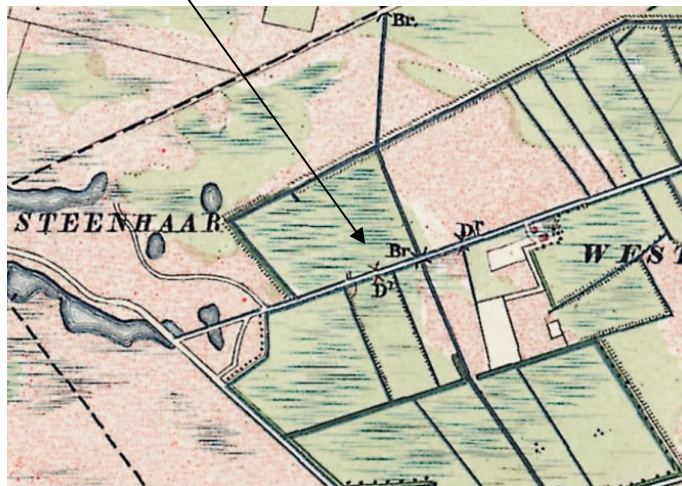
Afbeelding 5: Gemeente Hellendoorn en de ligging van het plangebied.

Vastgesteld

Toelichting

Schaddenveldsweg

Hierna volgt een weergave van de ontwikkeling van de locatie aan de Schaddenveldsweg door de tijd.



Anno 1900



Anno 1950



Anno 2016

Afbeelding 6: Ontwikkeling Schaddenveldsweg door de tijd

Vastgesteld

Toelichting

Aan de locatie aan de Schaddenveldsweg, naast nummer 13, werd tot nu toe jongvee gehuisvest, van het melkveebedrijf aan de Steenhaarweg 5a.



Afbeelding 7: Te slopen stal met daarnaast de woning Schaddenveldsweg 13

Onder de stal zit een mestkelder, die voor een deel buiten de stal ligt. De stal is 294 m² groot en het gedeelte mestkelder buiten de stal is 110 m² groot. In gevolge de beleidsregels Rood voor Rood mag een dergelijke mestkelder voor de helft meegeteld worden voor de bepaling van de slooppoppervlakte. Te slopen is hier dan $294 + 55 = 349$ m².

Lage Esweg

Hierna volgt een weergave van de ontwikkeling van de locatie aan de Lage Esweg door de tijd.

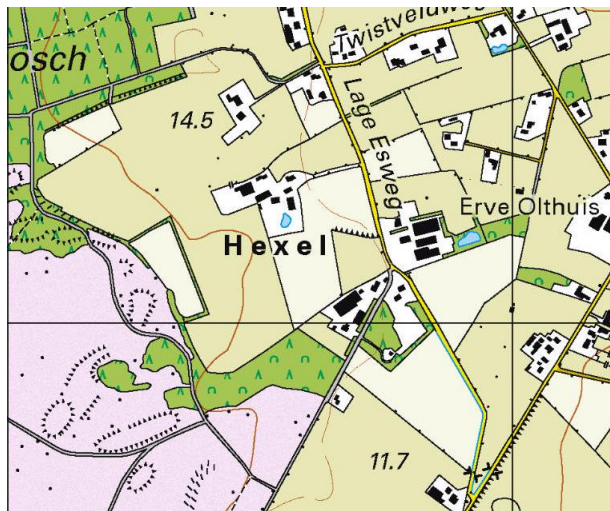
Lage Esweg



Anno 1900



Anno 1950



Anno 2016

Afbeelding 8: Ontwikkeling Lage Esweg door de tijd

De locatie aan de Lage Esweg 87 te Nijverdal bevindt zich een groothandel in oliën, vetten en smeermiddelen en er vindt stalling (voor caravans) plaats. Het agrarische bedrijf is beëindigd. Er staat een vleesvarkensstal met daarbij nog een mestzak. De vleesvarkensstal wordt niet meer gebruikt.



Afbeelding 9: Luchtfoto van de Lage Esweg met de te slopen schuur en te verwijderen mestzak

Vastgesteld

Toelichting



Afbeelding 10: De te slopen schuur aan de Lage Esweg



Afbeelding 11: De te verwijderen mestzak aan de Lage Esweg

De regeling Vrijkomende gebouwen in het buitengebied voorziet in de mogelijkheid van hergebruik van stallen in combinatie met de regeling Rood voor Rood. Gebouwen kunnen gesloopt worden en ingebracht worden in een Rood voor Rood dossier. Op deze locatie is beschikbaar voor de Rood voor Rood-regeling:

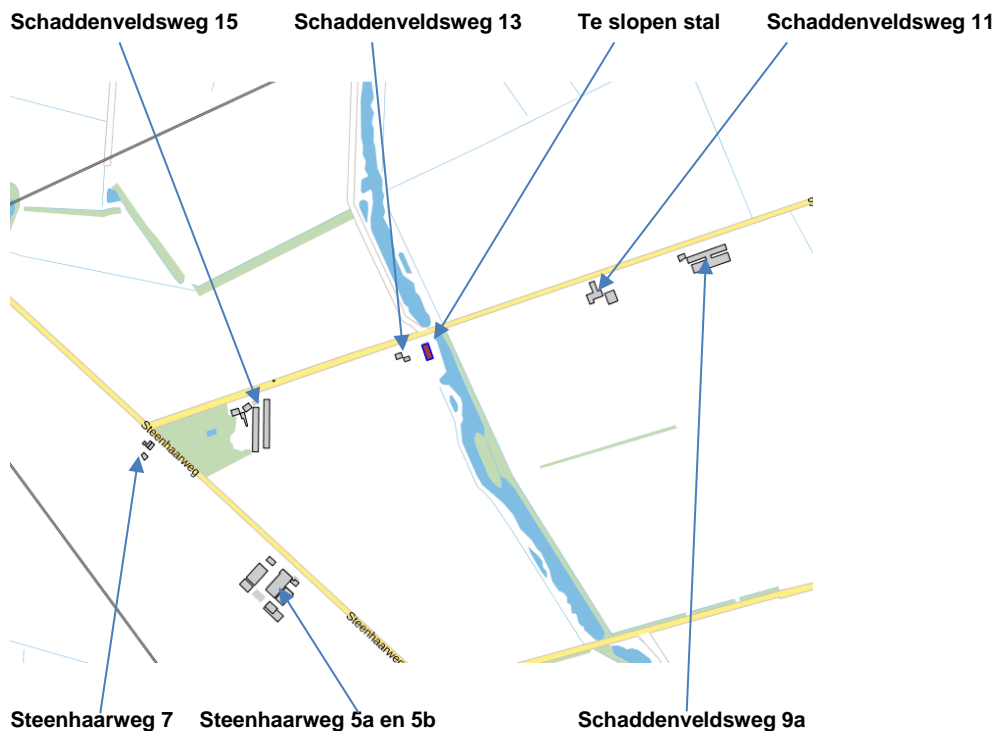
De stal van 39,50 x 13,65 =	539,2	m ²
Uitbouw van de stal 3 x 2,5 =	7,5	m ²
Vaste mestopslag aan de stal (8,8 x 3,6) / 2 =	15,8	m ²
Mestzak (27,95 x 23,0) telt niet mee	0,0	m ²
Totaal	562,5	m ²

Met de eigenaar is een akkoord om deze te slopen vierkante meters te kunnen benutten voor de nieuwe woning aan de Schaddenveldsweg. Met de sloop van deze schuur wordt voldaan aan het minimum van 850 m² om te slopen in ruil voor een compensatiewoning.

2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Schaddenveldsweg

Het plangebied bevindt zich deels aan de Schaddenveldsweg te Hellendoorn. Hieronder een weergave van dit gebied in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omliggende woningen en agrarische bedrijven.



In de nabijheid bevinden zich de volgende agrarische bedrijven:

- Schaddenveldsweg 9b (varkenshouderij)
- Steenhaarweg 5a en 5b (rundveehouderij)

De volgende adressen zijn woonbestemmingen:

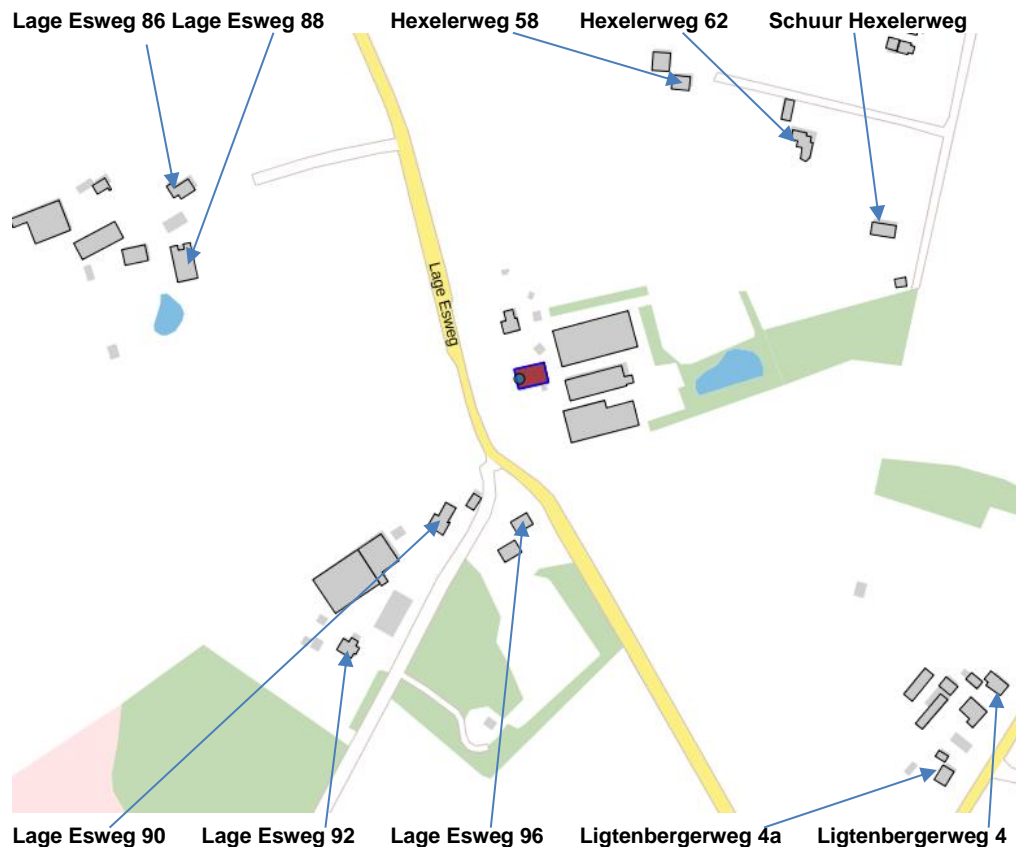
- Schaddenveldsweg 11
- Schaddenveldsweg 13
- Schaddenveldsweg 15
- Steenhaarweg 7

Lage Esweg

Het andere deel van het plangebied bevindt zich aan de Lage Esweg 87 te Nijverdal. Hierna volgt een weergave van dit gebied in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omliggende woningen en (agrarische) bedrijven.

Vastgesteld

Toelichting



In de nabijheid bevindt zich één agrarisch bedrijf:

- Lage Esweg 86

De volgende adressen zijn woonbestemmingen:

- Hexelerweg 58
- Hexelerweg 62
- Ligtenbergweg 4a
- Ligtenbergweg 4
- Lage Esweg 92

De volgende adressen hebben een bestemming "Bedrijf":

- Lage Esweg 90 (loonbedrijf)
- Lage Esweg 96 (bedrijfswoning loonbedrijf)
- Schuur aan de Hexelerweg

2.3

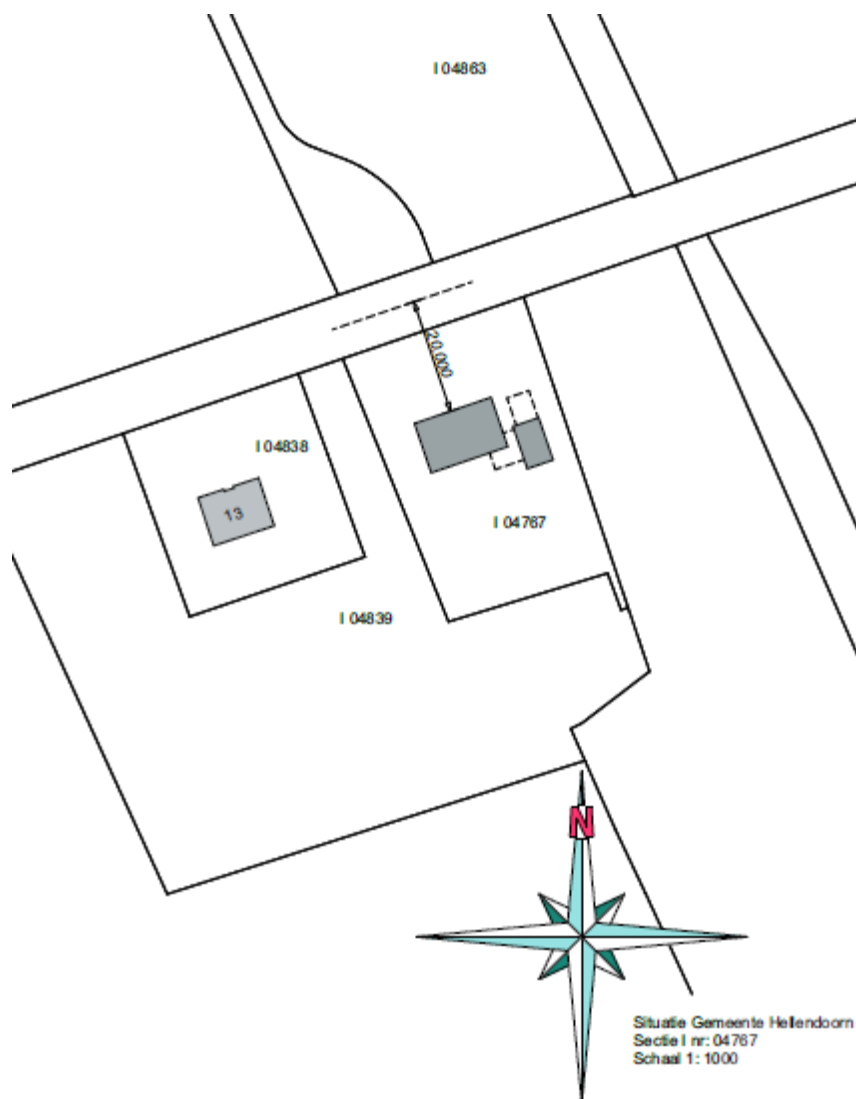
Het gewenste plan

Schaddenveldsweg

De initiatiefnemer wil graag een woning bouwen aan de Schaddenveldsweg. De nieuwe woning wordt met de voorgevel op gelijke afstand van de weg gesitueerd als de woning er naast, Schaddenveldsweg 13.

Vastgesteld

Toelichting



Afbeelding 6: Situering nieuwe woning met bijgebouw

De nieuwe woning, inclusief serre, 146,8 m² groot. Het bijgebouw wordt 28 m² groot. De woning heeft een inhoud van 699 m³.

Hierna volgt een impressie van de te bouwen woning.

Vastgesteld

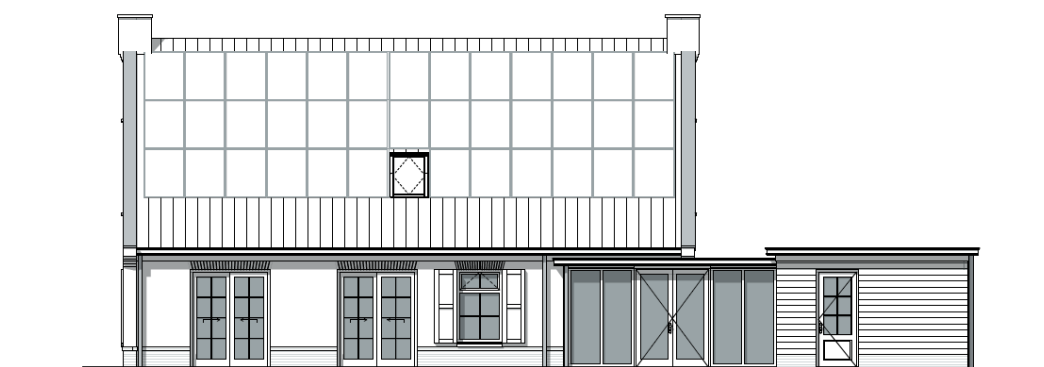
Toelichting



Noordgevel

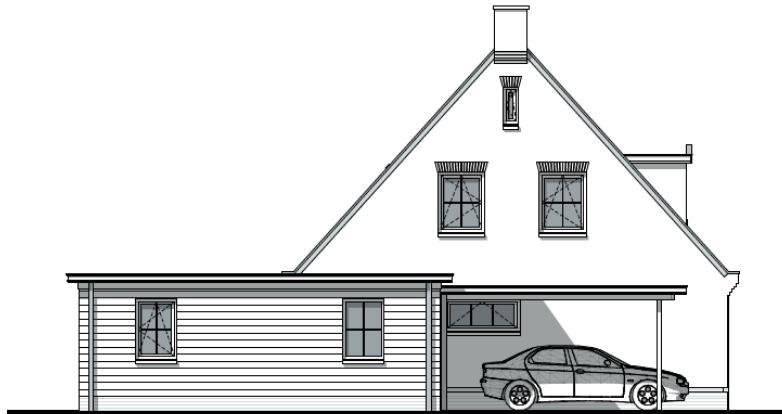


Westgevel



Zuidgevel

Afbeelding 7: Noord-, west- en zuidgevel nieuwe woning



Oostgevel

Afbeelding 8: Oostgevel nieuwe woning

Het geheel wordt landschappelijk ingepast. Zo wordt er zowel aan de oost-, als westzijde voldoende groen aangebracht. Er is rekening gehouden met het schouwpad bij de Boksloot van het Waterschap, dat aan de oostzijde ligt. De uitwerking is nader weergegeven in paragraaf 4.10 en bijlage 7.1.

Lage Esweg

Het bedrijf aan de Lage Esweg 87 kan de overgebleven gebouwen blijven gebruiken voor de functie die ze nu al hebben, stalling van caravans en opslag van oliën voor oliehandel. De stalling voor caravans is altijd als zodanig in gebruik geweest. De oliehandel is een groothandel. Er wordt verkocht aan bedrijven en de producten worden bij de klanten (bedrijven) geleverd. Op deze bedrijfslocatie is alleen sprake van opslag. Daarmee is er geen sprake van detailhandel. De functie is toelaatbaar als hergebruik van stallen. Met de sloop wordt het agrarisch bouwblok verwijderd en gewijzigd naar een bedrijfsbestemming met de nadere aanduiding conform het huidige gebruik.

Bij de bedrijfsbestemming wordt conform de wijzingsbevoegdheid, zoals is opgenomen in artikel 32.5 van het bestemmingsplan buitengebied 2009, herziening regels 2-2012. De gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte, met dien verstande dat bij sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen:

1. van de bestaande oppervlakte maximaal 300 m² mag worden herbouwd;
2. van de bestaande oppervlakte boven 300 m² maximaal 50% mag worden herbouwd;
1. het bepaalde onder 2 niet van toepassing is op bedrijfsgebouwen met aangetoonde cultuurhistorische waarden;
2. de resultante van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen als hiervoor bepaald geldt als maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen.

Er blijft 2.078 m² aan gebouwen staan. In geval van totale sloop en herbouw zou de helft herbouwd kunnen worden, behalve 300 m², die één op één herbouwd mag worden. 2.078 minus 300 = 1.778 m².

Vastgesteld

Toelichting

Deze oppervlakte mag voor de helft herbouwd worden, dus 889 m² te vermeerderen met de genoemde 300 m² leidt tot een herbouwmogelijkheid van maximaal 1.289 m². Als goot- en bouwhoogte geldt de maat van de gebouwde caravanstalling.

Voor deze locatie geldt dat er al sprake is van een landschappelijke inpassing aan de noord- oost- en zuidzijde. De landschappelijke inpassing aan de zuidzijde is niet helemaal meer in tact en dient versterkt te worden. De slooplocatie midden op het erf biedt geen ruimte voor verdere landschappelijke inpassing, althans niet wat ingevuld kan worden op basis van de meerwaarde van bouwkaavel aan de Schaddenveldsweg. De uitwerking is in paragraaf 4.10 en in de bijlage 7.1 nader uitgewerkt.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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.

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

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

In het voorliggende plan worden voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt aan de Schaddenveldsweg en de Lage Esweg en wordt er een woning gebouwd aan de Schaddenveldsweg. Blijkens jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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.

Vastgesteld

Toelichting

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.

Voor de omgevingsvisie heeft de provincie in het buitengebied 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..

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 is de goede functie op de juiste 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.

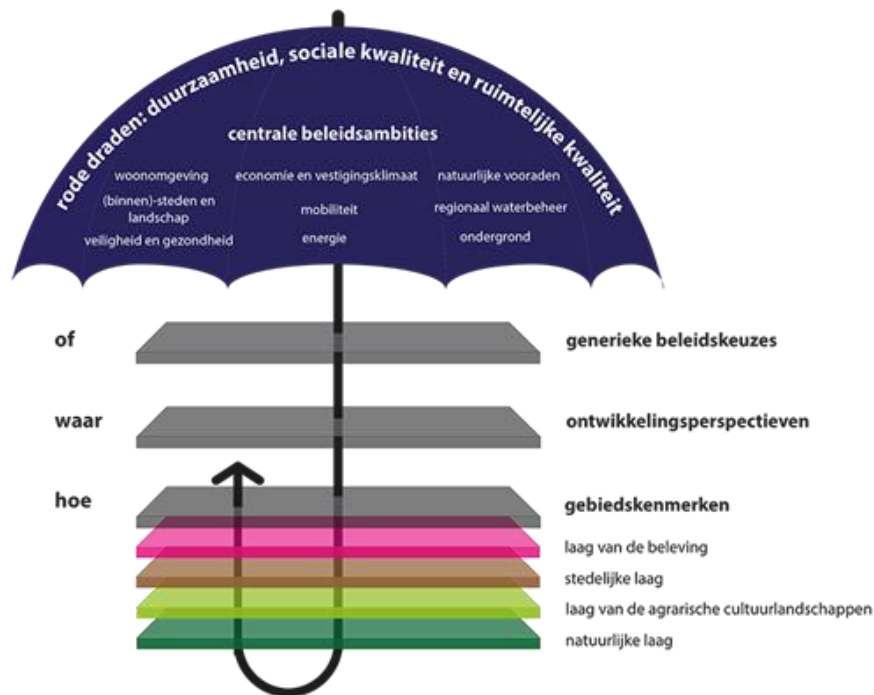
Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe 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. laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen);
2. stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
3. laag van de agrarische cultuurlandschappen (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem) en;
4. natuurlijke laag (in en op de bodem).

3.2.1.1

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. Met dit beleid wordt met name gekeken naar de Schaddenveldsweg, daar wordt iets ontwikkeld. Aan de Lage Esweg verdwijnt alleen maar een schuur (wordt niks nieuws ontwikkeld). Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.



Abbeelding 9: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes (de **of** vraag);
2. ontwikkelingsperspectieven (de **waar** vraag);
3. gebiedskennmerken (de **hoe** vraag).

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

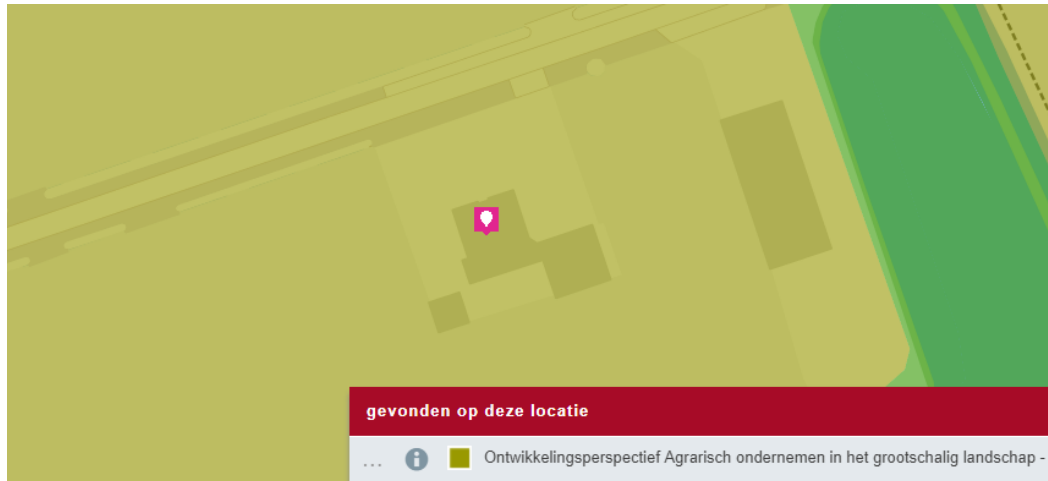
Deze vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende:

- 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, Natuurnetwerk Nederland (NNN). 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.

Ontwikkelingsperspectieven

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. Hieronder is de kaart weergegeven die geldt voor het ontwikkelperspectief. Er is sprake van "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap".



Afbeelding 10: Kaart van het ontwikkelperspectief uit de omgevingsvisie

Voor dit gebied geldt dat het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen kaderstellend is. Daarnaast gelden, net als voor alle andere ontwikkelperspectieven, de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Voor deze ontwikkeling wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing (zie paragraaf 4.10), daarmee past het binnen dit ontwikkelperspectief.

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. laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen);
2. stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur), hier niet van toepassing;
3. laag van de agrarische cultuurlandschappen (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem) en:
4. natuurlijke laag (in en op de bodem);

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.

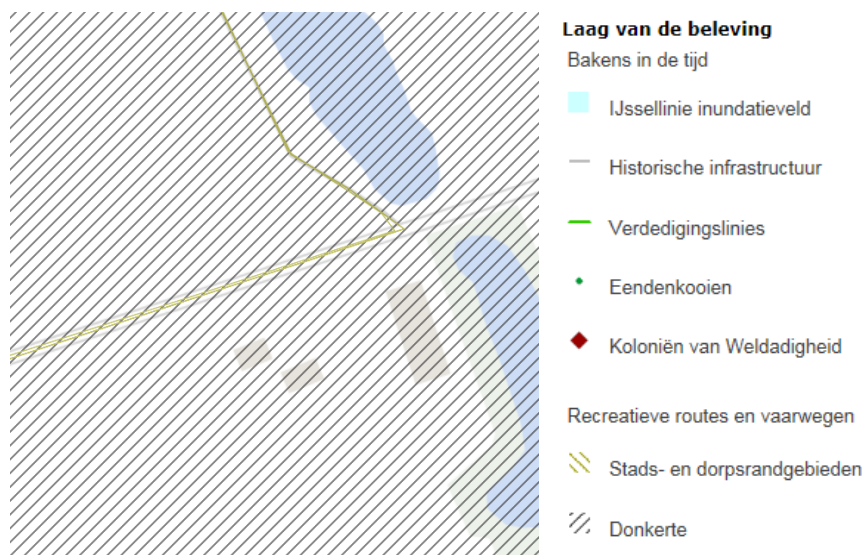
Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel aan de Schaddenveldsweg te Hellendoorn. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna volgende de uitsneden van de vier lagen.

Vastgesteld

Toelichting

Laag van de beleving

De laag van beleving wordt ook wel de laag van lust- en leisure genoemd. Hierna worden ze door elkaar gebruikt. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de beleving 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 belevingslaag 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 het perceel de aanduiding "donkerte" heeft. Zie de kaart hieronder.



Afbeelding 11: Laag van de beleving

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 oprichten van een woning, waar eerst een veestal stond. Buitenverlichting zal selectief worden ingezet en zal alleen aan zijn, indien het nodig is. De nieuwe functie past binnen de lust- en leisure laag.

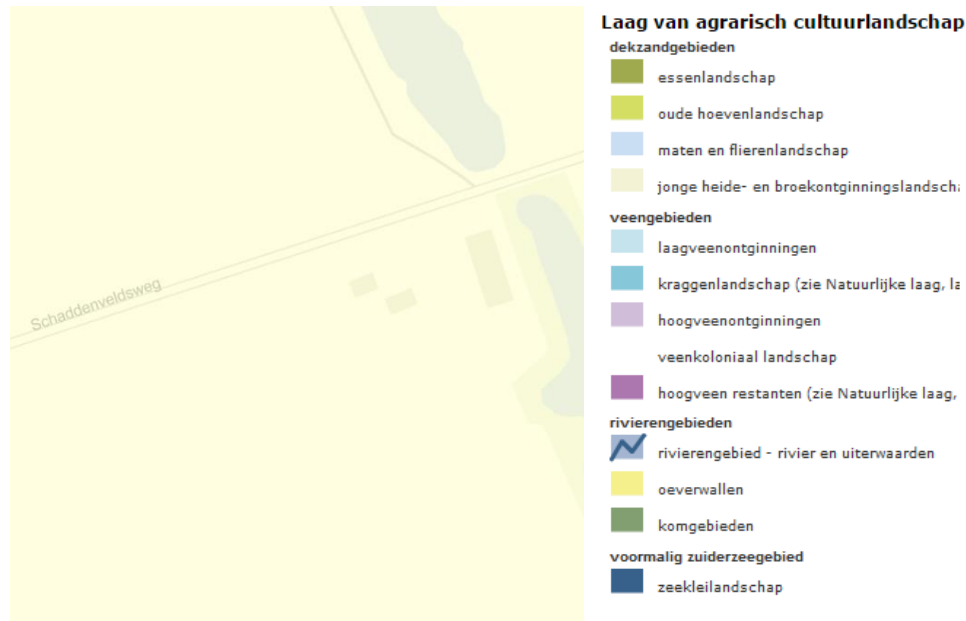
Vastgesteld

Toelichting

Laag van de agrarische cultuurlandschappen

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”, zie de kaart hierna.



Afbeelding 12: Laag van de agrarische cultuurlandschappen

Hier ligt het erf in het jonge heide- en broekontginningslandschap. Dit 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 natuurlijke laag werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. 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.

De laag van de agrarische cultuurlandschappen verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling.

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, die inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Op basis van de kaart 'natuurlijke laag' geldt het volgende.

Vastgesteld

Toelichting



Afbeelding 13: Natuurlijke laag

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.

De natuurlijke laag verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling, de voorgenomen bebouwing is hiervoor te klein.

3.2.1.2

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Door de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader, zoals o.a. 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen', 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld. Dit nieuwe document is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). KGO is vastgelegd in de provinciale verordening (artikel 2.1.6).

De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, mits hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Twee principes zijn leidend;

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Vastgesteld

Toelichting



Afbeelding 14: KGO, verbeelding van de balans

Uitgangspunt is dat plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht is met de te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplanting. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties wordt het plan getoetst aan de hand van de volgende drie variabelen:

- a) Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?
- b) Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
- c) Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen?

a) Gebiedseigenheid van de ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft het oprichten van een woning, waar eerst een stal heeft gestaan. De (woon)functie is aanwezig in dit gebied. Daarnaast bepaalt uiteraard het uiterlijk van het eindresultaat in sterke mate of de ontwikkeling esthetisch past in het gebied of niet. De woning heeft een passend ontwerp, hierdoor past het uiterlijk van het eindresultaat in het gebied.

b) Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving

De schaal van de ontwikkeling is mede bepalend voor de impact op de omgeving. De schaal van de ontwikkeling aan de Schaddenveldsweg is relatief klein. Het gebouw heeft een oppervlakte van 180 m². Op deze plaats stond een schuur van 294 m². De bebouwde oppervlakte neemt dus af. Hierdoor past de nieuwe woning, voor wat betreft schaal en impact, in deze omgeving.

c) Eigen belang versus maatschappelijke belangen

Dit plan dient in eerste instantie een eigen belang. De uitbreiding is economisch uitvoerbaar, omdat de initiatiefnemer alle kosten voor zijn rekening neemt. Functies in de omgeving van het plangebied worden niet beperkt.

Gezien het voorgaande wordt voldaan aan de KGO. Door het oprichten van de nieuwe woning, worden de verschillende onderdelen van de omgevingsvisie niet nadelig beïnvloedt. Het gewenste plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk'

De gemeenteraad van Hellendoorn heeft op 20 februari 2014 de Omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat een brede visie op de toekomst en vormt het kader van alle ruimtelijke ontwikkelingen. Met de Omgevingsvisie zijn 'Structuurvisiegebieden' aangewezen.

Het projectgebied aan de Schaddenveldsweg en de Lage Esweg liggen beide binnen de Structuurvisiegebieden 'Rond boeren' (identiteit). Het agrarisch gebruik geeft identiteit aan dit gebied. Dit heeft een maatschappelijk belang. De recreanten en toeristen, waarvan veel vanwege de Sallandse Heuvelrug de gemeente bezoeken, ervaren vaak ook deze kant van de gemeente. Door toenemende schaalvergroting en de verstedelijking zijn mensen steeds verder van de voedselproductie, het agrarisch bedrijf, af komen te staan. Voor veel mensen vormt alleen nog de bebouwing de uiting van het bestaan van de agrarische sector. Om de afstand tot deze bedrijfstak te verkleinen, liggen er kansen om bewoners of bezoekers kennis te laten maken met het agrarisch bedrijf. Nieuwe functies zijn in dit gebied alleen toegestaan, indien deze in ruimtelijk opzicht of in functionele zin een relatie hebben met de agrarische sector. 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. Behoud, ontwikkeling en gepaste schaalvergroting vormen een wezenlijk uitgangspunt voor deze identiteit. Hiermee wil de gemeente de agrarische en landschappelijke identiteit behouden, alsmede een goede toekomst bieden voor de agrarische sector zelf.

Het voorgenomen plan aan de Schaddenveldsweg past binnen deze identiteit van het gebied en de bijbehorende ambities. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand erf.

Met het voorgenomen plan ontstaan er twee kwalitatief goede erven, die passen in het agrarische landschap.

3.3.2 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.

Nieuwbouw van de woning op deze locatie is mogelijk omdat er sprake is van een voormalige veestal. Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden uit het Landschapsbeleid Hellendoorn 2000.

3.3.3 **Beleid 'vrijkomende gebouwen in het buitengebied'**

De gemeente Hellendoorn heeft regels opgesteld voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Deze regels zijn opgenomen in de beleidsnota 'Vrijkomende gebouwen in het buitengebied', welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2006. Het beleid is gemaakt voor het geven van een nieuwe functie aan leegstaande agrarische gebouwen ('VAB') en voor het realiseren van een woningbouwkavel (burgerwoning), ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² aan landschapsontsierende, leegstaande agrarische gebouwen ('Rood voor Rood').

Het initiatief voorziet in het bouwen van een woning aan de Schaddenveldsweg. Op deze locatie staat een stal met de bestemming 'Agrarisch' met bouwblok, zonder bedrijfswoning. Met de sloop van de stal wordt niet voldaan aan de minimale sloop van 850 m² voor een compensatiewoning. Extra sloop is gevonden door ook een stal te slopen aan de Lage Esweg 87 te Nijverdal. De bestemming is hier 'Agrarisch' met bouwblok en twee bedrijfswoningen. De agrarische activiteiten zijn beëindigd. Er is sprake van hergebruik van de stallen in de vorm van caravanstalling en opslag van oliën voor groothandel. In paragraaf 2.1 is beschreven hoe er wordt voldaan aan de voorwaarden van dit beleid.

3.3.4 **Welstand**

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

Het ontwerp van de woning is voorgelegd aan de stadsbouwmeester van "het Oversticht", die de plannen voor de gemeente toetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Hij heeft meegedeeld dat het ingediende bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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.

4.1 Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

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, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

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.

4.1.2 Doorwerking naar het plan

De gemeente Hellendoorn heeft de archeologische verwachtingswaarde van haar buitengebied doorvertaald in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied. 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 voormalige aanlegvergunningplicht (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden). Deze gebieden hebben de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde" gekregen.

Ter plaatse van het plangebied aan de Schaddenveldsweg en de Lage Esweg is geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' opgenomen. Aanvullend archeologisch onderzoek is niet nodig.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Aanleiding en doel

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het projectgebied worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen die met een nieuw bestemmingsplan planologisch mogelijk worden gemaakt.

4.2.2 Doorwerking naar het plan

Met het voorliggende plan worden geen cultuurhistorische waarden gesloopt of aangetast. Er bevinden zich in het projectgebied aan de Schaddenveldsweg en aan de Lage Esweg geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

4.3 Besluit externe veiligheid inrichtingen

4.3.1 Aanleiding en doel

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. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkram্প in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

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.

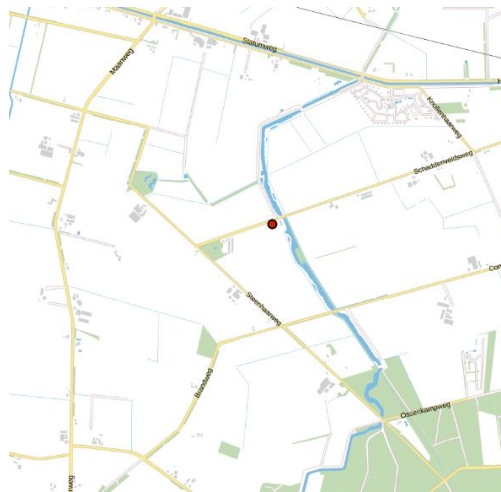
Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

4.3.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit 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 woning is geen risicoveroorzakende inrichting, maar wordt op basis van het Bevi wel aangemerkt als 'beperkt kwetsbaar object', 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.

Vastgesteld

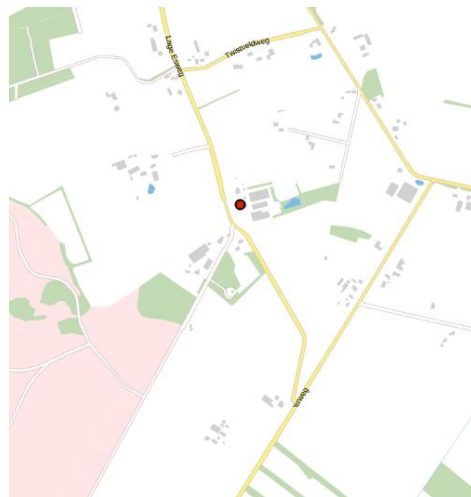
Toelichting



Schaddenveldsweg



Schaddenveldsweg



Lage Esweg

Afbeelding 15: Risicokaart "Alles tonen"

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, buisleidingen of wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in de directe nabijheid van het plangebied. Aan de Schaddenveldsweg bevindt zich op 270 meter een gasbuisleiding. Deze afstand is voldoende, nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.4 Bodem

4.4.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem.

Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van 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.

4.4.2 Doorwerking naar het plan

In het wijzigingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Aan de Schaddenveldsweg wordt een nieuwe woning gebouwd, Voor een woning is een verkennend bodemonderzoek nodig. Dit onderzoek wordt aangeleverd wanneer de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend. De huidige eigenaar gaf aan dat ter plaatse van de locatie geen olietank aanwezig is of aanwezig is geweest. Op de locatie zijn geen dempingen waarneembaar. Op de locatie zijn tot zover bekend geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd en zijn geen calamiteiten waargenomen. De te verwachten milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande nieuwbouw. De aanbevelingen uit het onderzoeksrapport zullen worden opgevolgd. Aan de Lage Esweg wordt alleen een schuur gesloopt en een mestzak verwijderd. Hiervoor is geen nader bodemonderzoek nodig.

4.5 Ecologie

4.5.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. 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 (Wnb) is driedig: ten eerste de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, ten tweede decentralisatie van verantwoordelijkheden en ten derde vereenvoudiging van regels.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Gebiedsbescherming

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen.

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 beschermd 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.

4.5.2 Doorwerking naar het plan

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

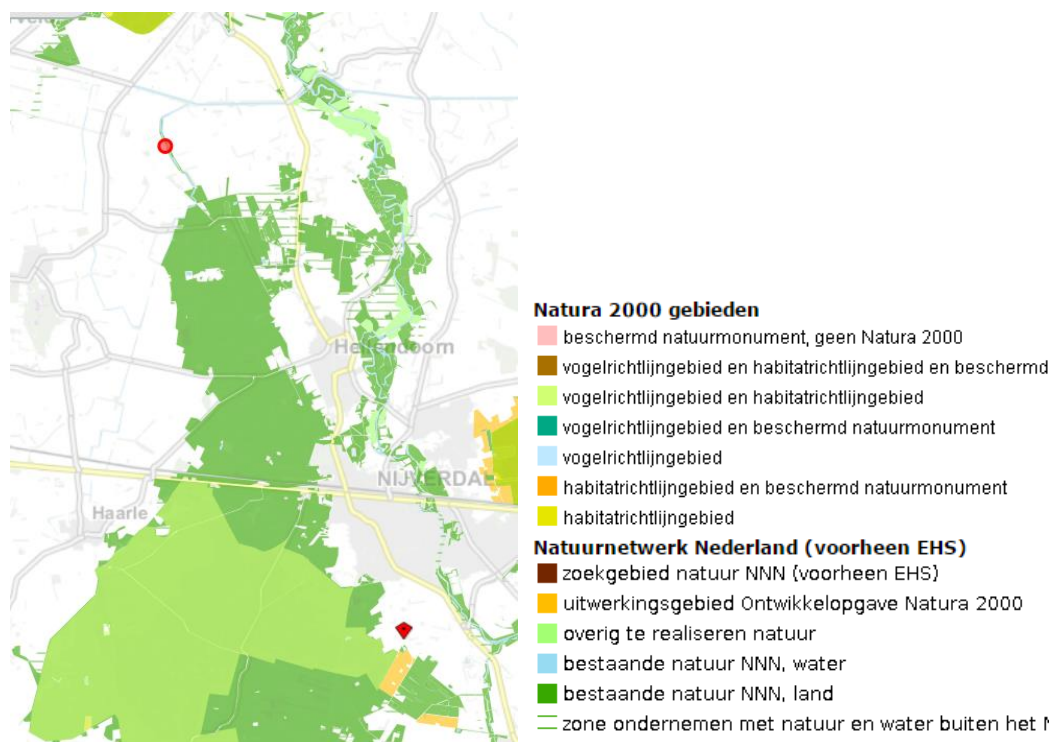
Ten behoeve van de uitvoering van het project is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Eco-Milieu te Vriezenveen. De rapportage is als bijlage 7.2 ingesloten.

Gebiedsbescherming

Hierna is de ligging van de omliggende natuurgebieden weergegeven.

Vastgesteld

Toelichting



Afbeelding 16: Omliggende Natura-2000 gebieden en NNN gebieden. Bron: Atlas van Overijssel

Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen de NNN. De locatie Schaddenveldsweg bevindt zich nabij een onderdeel van de NNN. Hiertoe heeft in het ecologisch onderzoek een effectentoetsing plaats gevonden. Gezien de resultaten uit het natuurwaardenonderzoek kunnen negatieve effecten op beschermde soorten, aangewezen Habitatsoorten en -typen uitgesloten worden. Er is geen afname van NNN areaal en er wordt niet binnen de NNN begrenzing gewerkt. Door de geplande ingrepen kunnen negatieve effecten op de NNN uitgesloten worden.

Soortenbescherming

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. Op de locatie waar gebouwd wordt zijn geen negatieve effecten te verwachten voor wat betreft broedvogels. Er worden door de geplande ingrepen ook geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies.

Er verdwijnen dus geen huisvestingsplaatsen van waardevolle soorten zoals bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen. Nader onderzoek naar flora en fauna is hierdoor niet nodig.

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Worden eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd, dan kunnen negatieve effecten op broedvogels uitgesloten worden. Als broedseizoen kan globaal de periode van 15 maart t/m 1 juli worden aangehouden.

4.6 Geluid

4.6.1 Aanleiding en doel

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).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van eventueel uit te voeren 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 de eventuele 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 wijzigingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit 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 eventuele 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.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Onder deze waarde hoeft wettelijk gezien aan verkeerslawaai geen aandacht te worden besteed.

De nieuwe woning aan de Schaddenveldsweg (geluidgevoelig object) komt op 20 meter van het hart van de weg te staan. Dit is even ver als de woning er naast (Schaddenveldsweg 13).

Gezien de lage verkeersintensiteit ter plaatse van de Schaddenveldsweg kan er van worden uitgegaan dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Railverkeerslawaai en industrielawaai is bij deze locatie niet van toepassing, omdat er geen spoorwegen en industrie in de nabije omgeving gelegen zijn. Hiermee is het plan, met betrekking tot de Wet Geluidhinder, uitvoerbaar.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Aanleiding en doel

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen en het Besluit gevoelige bestemmingen.

De luchtkwaliteit hoeft 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.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Het gaat hierbij om stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals hiervoor beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt de functie 'wonen' niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 M.E.R.-beoordeling

4.8.1 Aanleiding en doel

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 milieuvergunningprocedure.

4.8.2 Doorwerking naar het plan

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

4.9 Milieuhinder

4.9.1 Aanleiding en doel

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk.

In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

4.9.2 Doorwerking naar het plan

Voor doorwerking naar het plan moet het vanuit twee perspectieven worden beoordeeld:

1. Vanuit de omgeving naar het plangebied
2. Vanuit het plangebied naar de omgeving

Vanuit de omgeving naar het plangebied

Schaddenveldsweg

In de nabije omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijen gevestigd:

- Schaddenveldsweg 9a (varkenshouderij);
- Steenhaarweg 5a en 5b (rundveehouderij).

De beide bedrijven liggen op 435 meter afstand. Voor veehouderijbedrijven moet de Wet geurhinder en veehouderij worden gehanteerd. Voor rundvee geldt de afstand van 50 meter en voor intensieve veehouderij wordt de afstand bepaald op basis van het aantal dieren met bijbehorende stalsystemen.

Gelet op de afstand van 435 m is dit ruim voldoende. Er is geen aanleiding dit specifiek te gaan berekenen. De bedrijven in de omgeving liggen dus op ruim voldoende afstand van het plangebied.

Lage Esweg

In de nabijheid bevindt zich één agrarisch bedrijf:

- Lage Esweg 86.

De volgende adressen hebben een bestemming "Bedrijf":

- Lage Esweg 90 en 96 (loonbedrijf);
- Schuur aan de Hexelerweg.

Het agrarische bedrijf ligt op 205 meter afstand. Dit bedrijf ligt dus op ruim voldoende afstand van het plangebied.

Het bedrijf aan de Lage Esweg 90 en 96 ligt op 50 meter afstand. Dit is een categorie 3.1 bedrijf volgens de VNG (loonbedrijf met > 500 m² bebouwd oppervlak).

Voor een bedrijf in categorie 3.1 geldt een afstandseis van:

- 30 meter voor geur;
- 10 meter voor stof en gevaar;
- 50 voor geluid.

Dit bedrijf ligt dus op voldoende afstand van het plangebied.

Vanuit het plangebied naar de omgeving

Schaddenveldsweg

Hier wordt de nieuwe woning opgericht. Voor een woning gelden geen minimale afstanden tot naburig gelegen objecten.

Lage Esweg

Het bedrijf aan de Lage Esweg 87 wordt een bedrijf met opslag voor caravans en oliën. Dit is een categorie 2 bedrijf volgens de VNG (opslaggebouwen).

Voor een bedrijf in categorie 2 geldt een afstandseis van:

- 0 meter voor geur, stof en gevaar;
- 30 voor geluid.

Het bedrijf ligt dus op voldoende afstand van de objecten in de omgeving.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.10

Landschappelijke inpassing

De Erfontwikkelaar is gevraagd advies te geven op de inrichting aan de Schaddenveldsweg en de Lage Esweg. Hiertoe is er een ruimtelijke kwaliteitsplan voor het plangebied opgesteld (bijlage 7.1). De omgevingsvisie vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel, dit geldt als basis voor het ruimtelijk kwaliteitsplan. Eveneens is met de omgevingsvisie van Hellendoorn rekening gehouden.

Schaddenveldsweg

Het bestaande erf na sloop

Het bestaande erf blijft in grote lijnen hetzelfde, het sluit aan bij de karakteristiek van het landschap. De bestaande inrit blijft behouden en is de enige ontsluiting van het erf. De bebouwing wordt in de strekkingsrichting van het landschap geplaatst of haaks hierop, dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het open heideontginningslandschap. Na sloop van de stal zal het erf qua omvang verkleind worden gelijk aan de achterzijde van de buurman. Hiërarchie bebouwing: hoofdgebouw voor op het erf, bijgebouwen achter op het erf (voor-/achtererf). Dit uit zich in de bestaande woning gelijk met de rooilijn van nummer 13. met daarnaast één bijgebouw dat onderdanig is aan de woning. De woning en het bijgebouw wordt uitgevoerd met materialen die mooi verouderen. Eventueel kunnen zonnepanelen op het dak gelegd worden.

Situering compensatiewoning

In samenspraak met de gemeente en de bewoners van nummer 13 is gekozen om de compensatiewoning ten oosten van de reeds bestaande woning te positioneren. Door de woning op dezelfde plek als de schuur te bouwen wordt verdere verdichting van het landschap voorkomen. De compensatiewoning wordt in lijn met het landschap als zelfstandig element gepositioneerd. Het bijgebouw komt daar haaks op. De woning en het bijgebouw moeten aansluiten op de bestaande bebouwing maar kunnen wel een moderne architectuur kennen. De woning zal uitgevoerd moeten worden in een eenvoudige hoofdvorm met passende materialen als steen, hout, pannen of platen.

Vastgesteld

Toelichting

De architectuur moet passen in het agrarische landschap. De gevel aan de noordzijde zal als 'voorkant' van de woning gelden. Indien men een apart bijgebouw wenst dan zal deze achter de woning moeten komen. Het bestaande kavelpad kan behouden blijven.

Groenstructuur

Het jong ontginningslandschap is herkenbaar als grote (agrarische) open kavels met wegbeplantingen en rationeel verkavelde percelen met verspreide bebouwing. Met de sloop van de stal ontstaat een ruimte. Langs de Boksloot is opgaande beplanting aanwezig, er is gekozen deze beplanting te versterken middels een houtsingel. Hiermee wordt de verbindingszone (die ter hoogte van de kavel nu smaller wordt) versterkt. Als markering van het erf worden er aan de westzijde een losse rij zomereiken geplant. Deze zullen als bomenrij uitgroeien en enige schaduw en beschutting geven. De nieuwe woning mag gezien worden. Het is kenmerkend dat erven niet geheel afgesloten worden. De zuidzijde van het erf blijft open zodat een doorkijk wordt gemaakt. Om enige privacy te krijgen wordt waar nodig het erf deels afgeschermd met een wilde haag. Door hier geen hoge singel toe te passen behouden beide erven enige relatie met elkaar. De compensatie woning moet een logisch gevolg van de bestaande woning zijn evenals er nu een stal staat.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

Het voorgaande resulteert in onderstaand beeld (zie ook bijlage 7.1)



Afbeelding 17: Landschappelijke inpassing Schaddenveldsweg

Lage Esweg

Aan de Lage Esweg ligt het erf vanuit de ontwikkelingvisie in het zogenaamde mixlandschap. Na sloop van de stal zullen de overige opstallen in gebruik blijven als opslag. Dit past binnen het mixlandschap waar wonen, werken en recreëren als goede buur samengaan. Het erf wordt kleiner, groener en de bouwmassa neemt fors af. Gemeentebreed kan de impact op de omgeving als positief ervaren worden. Bovenstaande resulteert in het volgende beeld (zie ook bijlage 7.1)



Afbeelding 18: Landschappelijke inpassing Lage Esweg

Door de hiervoor genoemde maatregelen wordt het landschap minimaal aangetast en blijft het bestaande groen optimaal in tact.

4.11 Watertoets

4.11.1 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Dit geldt voor alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is, dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regel stellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

4.11.2 Doorwerking naar het plan

Ten behoeve van de watertoets is via het instrument www.dewatertoets.nl een wateradvies opgevraagd. Het blijkt dat het plangebied in het beheersgebied ligt van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat voor het project de zogeheten 'korte procedure' van toepassing is. Binnen de procedure kan dan gebruik worden gemaakt van de standaardwaterparagraaf uit dit document.

Hieronder een weergave van de standaard waterparagraaf waarmee bij uitvoering van het bouwplan rekening gehouden dient te worden.

Standaard waterparagraaf

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl.

Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed 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.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

Vastgesteld

Toelichting

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.

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.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agraris) bedrijf gelden de volgende regels. Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het Besluit lozing afvalwater huishoudens (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd.

Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.

Voor lozingen van afvalwater van een (agraris) bedrijf geldt het Activiteitenbesluit. Voor deze lozingen gelden de volgende stappen:

1. voorkomen en hergebruik van afvalwater;
2. voorzieningen moeten voldoen aan best bestaande techniek (bbt);
3. de restlozing kan worden getoetst aan de effecten op het ontvangend oppervlaktewater (emissie / immissietoets).

Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi). De voorschriften, opgenomen in de algemene regels van bovengenoemde besluiten, voldoen aan het criterium van best bestaande techniek (bbt).

Het generieke beleid ten aanzien van lozingen is opgenomen in het Handboek Water. Dit Handboek kan worden geraadpleegd via de site van Infomil:<http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/handboek-water/menu/nieuws/handboek-water/>

Voor lozingen kan een melding of een vergunning noodzakelijk zijn. Naast bovenstaande kunnen op basis van de Keur ook kwantiteitseisen aan de lozing en de bijbehorende lozingswerken worden gesteld. Hiervoor is een vergunning of een melding op basis van de Waterwet noodzakelijk.

Vastgesteld

Toelichting

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 infiltratiekratten 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.

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.

Te nemen maatregelen

Aan de Schaddenveldsweg wordt voor de afvoer van het hemelwater gebruik gemaakt van infiltratiekratten als ondergrondse infiltratie. Aan deze kratten komt een overstort, naar het oppervlaktewater (de sloot aan de oostzijde). Alleen de oprit en rondom de aanbouw komt verharding, de rest van het plangebied blijft onverhard, zie bijlage 7.1.

Aan de Lage Esweg zijn de twee schuren die overblijven, voorzien van dakgoten. Het hemelwater wordt via een schoonwaterriool afgevoerd naar het oppervlaktewater (de sloot aan de zuidzijde). Op de locatie waar de te slopen schuur staat, wordt alles ingezaaid met gras. Dit geldt ook voor de plaats waar de mestzak ligt. Hierdoor ontstaat een extra infiltratieoppervlakte van ongeveer 1.200 m². Er ontstaan hierdoor dus aanzienlijk meer mogelijkheden voor opvang van hemelwater op eigen terrein.

5 Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording

5.1 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.

5.2 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 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 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 SVBP2008 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 bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

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

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen.

De regels zijn onderverdeeld in onder andere:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (zoals bijvoorbeeld bebouwingshoogte en bebouwingspercentage);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan.

5.2.3 Algemene regels

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.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied.

Vastgesteld

Toelichting

Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Het onderhavige plan is gebaseerd op het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" van de gemeente Hellendoorn.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch met waarden

Op de locatie aan de Lage Esweg is deze bestemming van toepassing. Deze bestemming gaat in op de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van agrarisch bedrijven en agrarische gronden. Bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is alleen toegestaan binnen agrarisch bouwvlakken.

Bedrijf

Deze bestemming geeft aan dat bedrijven vallende in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan (onder voorwaarden). Dit is van toepassing voor de locatie Lage Esweg.

Wonen

In voorliggend geval is de bestemming 'Wonen' opgenomen voor de locatie aan de Schaddenveldsweg.

De op de verbeelding voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor burgerwoningen met bijbehorende bouwwerken. In de bijbehorende regels zijn regels opgenomen betreffende onder andere de maatvoering en het gebruik van de gebouwen.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

De voor "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Dit is van toepassing voor een deel van het plangebied aan de Lage Esweg.

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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.

Provincie Overijssel

Het plan is het kader van het vooroverleg naar de provincie gestuurd. De provincie heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze ontwikkeling.

Waterschap

Via "de watertoets" is het plan ook naar het waterschap gestuurd. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

Het ontwerp bestemmingsplan is voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Bijlagen

7.1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Vastgesteld

Toelichting

7.2 Ecologisch onderzoek

Vastgesteld

Toelichting

7.3

Watertoets