

Herziening Buitengebied 2009, Bathemerweg 1 en 16

VASTGESTELD

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

september 2019

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	5
1.6	Leeswijzer	5
2	HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN HISTORIE	7
2.1	Ligging en historie	7
2.2	Het plangebied in zijn omgeving	9
2.3	Het gewenste plan	10
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	14
3.1.2	<i>Besluit ruimtelijke ordening</i>	14
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	14
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	<i>Omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk'</i>	23
3.3.2	<i>Landschapsbeleid Hellendoorn 2000</i>	24
3.3.3	<i>Beleid 'vrijkomende gebouwen in het buitengebied'</i>	24
3.3.4	<i>Welstand</i>	25
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	26
4.1	Archeologie	26
4.1.1	<i>Aanleiding en doel</i>	26
4.1.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	26
4.2	Cultuurhistorie	26
4.2.1	<i>Aanleiding en doel</i>	26
4.2.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	27
4.3	Besluit externe veiligheid inrichtingen	27
4.3.1	<i>Aanleiding en doel</i>	27
4.3.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	27
4.4	Bodem	29
4.4.1	<i>Aanleiding en doel</i>	29
4.4.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	30
4.5	Ecologie	31
4.5.1	<i>Aanleiding en doel</i>	31
4.5.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	32
4.6	Geluid	33
4.6.1	<i>Aanleiding en doel</i>	33
4.6.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	33
4.7	Luchtkwaliteit	34
4.7.1	<i>Aanleiding en doel</i>	34
4.7.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	34
4.8	M.E.R.-beoordeling	34
4.8.1	<i>Aanleiding en doel</i>	34
4.8.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	35

4.9	Milieuhinder	35
4.9.1	Aanleiding en doel.....	35
4.9.2	Doorwerking naar het plan	36
4.10	Watertoets	37
4.10.1	Aanleiding en doel.....	37
4.10.2	Doorwerking naar het plan	37
5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING....	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Opzet van de regels	41
5.2.1	Inleidende regels.....	41
5.2.2	Bestemmingsregels.....	42
5.2.3	Algemene regels	42
5.2.4	Overgangs- en slotregels	42
5.3	Verantwoording van de regels.....	42
6	HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID.....	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
	BIJLAGEN.....	45
	Ruimtelijk kwaliteitsplan	45
	Ecologisch onderzoek.....	46
	Watertoets.....	47
	Bodemonderzoek.....	48

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Aan de Bathemerweg 16 te Haarle is een agrarisch bedrijf gevestigd, waar eerder rundvee en varkens werden gehouden. De wens is om het bedrijf planologisch te ontmengen, dat wil zeggen: het rundvee blijft aanwezig op het bedrijf en de varkenstak wordt definitief beëindigd. De gebouwen die niet meer worden gebruikt, worden gesloopt en worden ingezet voor de Rood voor Rood-regeling van de gemeente Hellendoorn. De bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen'.

Om voldoende vierkante meters te hebben om Rood voor Rood toe te passen, worden er ook gebouwen gesloopt aan de Bathemerweg 1 te Haarle. Hier wijzigt de bestemming van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen'. Deze locatie ligt op 700 meter afstand van de Bathemerweg 16.

De compensatiewoning wordt gebouwd aan de Bathemerweg 16.

Aangezien de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, moet een bestemmingsplanherziening plaatsvinden. Het betreft een bestemmingsplan met twee locaties. Door deze sloop, van niet meer in gebruik zijnde agrarische gebouwen, wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

1.2 Ligging van het plangebied

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



Afbeelding 1: Ligging Bathemerweg 16 (linksonder) en Bathemerweg 1 (rechtsboven) te Haarle

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2009, Bathemerweg 1 en 16" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding ("NL.IMRO.0056.BPrvBathemerweg-VG01_verbeelding1" en "NL.IMRO.0056.BPrvBathemerweg-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, 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.

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied voor wat betreft de Bathemerweg 16 de bestemming "Agrarisch". Het agrarische bouwblok vervalt en deze wordt bestemming "Wonen". Hierbij wordt het bouwblok verkleind. De locatie ligt in een zone dat is aangeduid als "reconstructiewetzone - verwevingsgebied".

Hierna volgt een weergave van het huidige planologische regime.



Afbeelding 2: Verbeelding van de huidige situatie aan de Bathemerweg 16

In het bestemmingsplan heeft het plangebied voor wat betreft de Bathemerweg 1 de bestemming "Agrarisch met waarden".

Ook hier vervalt het agrarisch bouwblok en wordt de bestemming "Wonen". Hierbij wordt het bouwblok aangepast, dusdanig dat de woning en (toekomstig) bijgebouw binnen het bouwblok komen te liggen.

De locatie heeft de dubbelbestemming "Waarde – archeologische verwachtingswaarde" en de lettertekenaanduiding "Specifieke vorm van waarde – kleinschalig landschap". De locatie ligt in een zone dat is aangeduid als "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied".

Hierna volgt een weergave van het huidige planologische regime.



Afbeelding 3: Verbeelding van de huidige situatie aan de Bathemerweg 1

Omdat de locatie aan de Bathemerweg 1 een aangepast bouwblok krijgt, kan er geen wijzigingsbevoegdheid toegepast worden. Er is een procedure herziening van toepassing, met vaststelling door de gemeenteraad.

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.

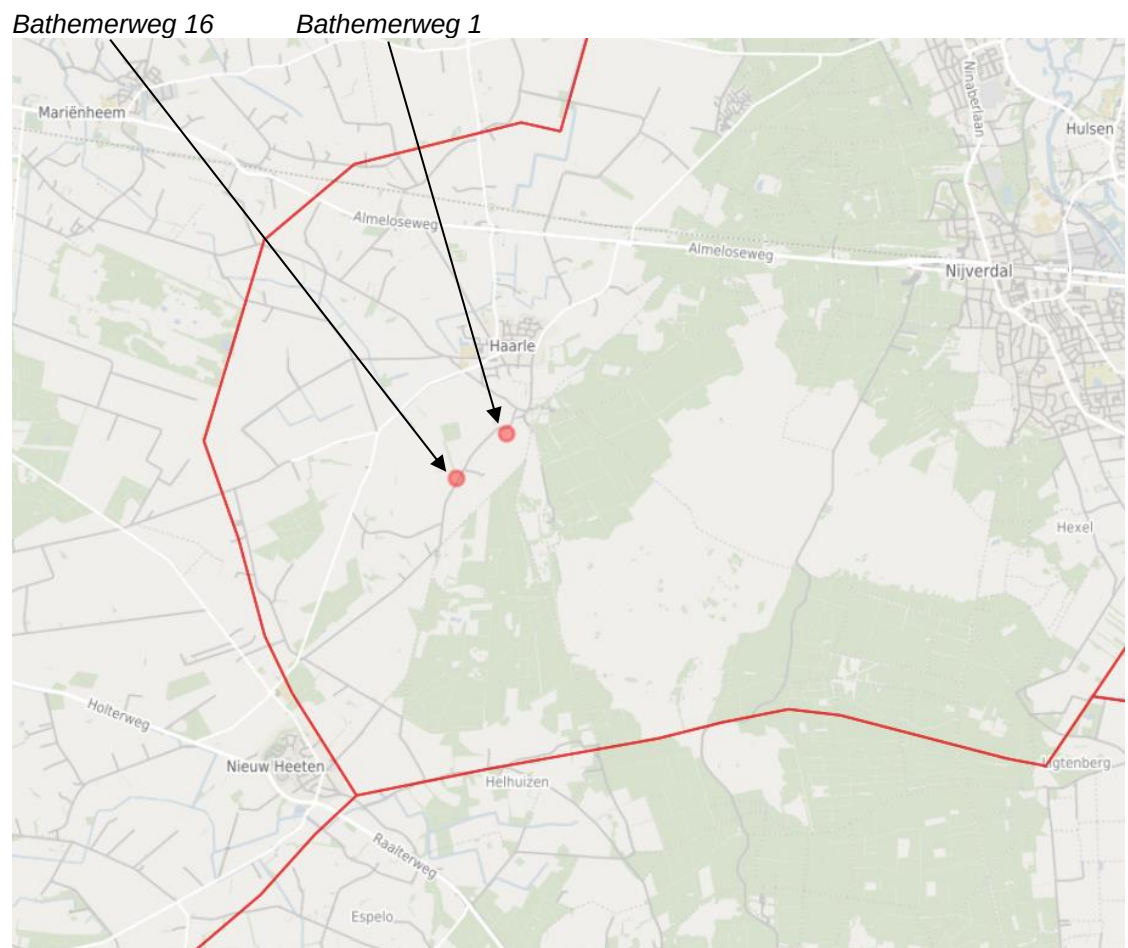
In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan de randvoorwaarden die volgen uit het beleid. Hoofdstuk 4 worden de omgevingsfactoren 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 aan de Bathemerweg liggen in het buitengebied van Haarle.

Hieronder de ligging van de locaties vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Afbeelding 4: Gemeente Hellendoorn en de ligging van het plangebied.

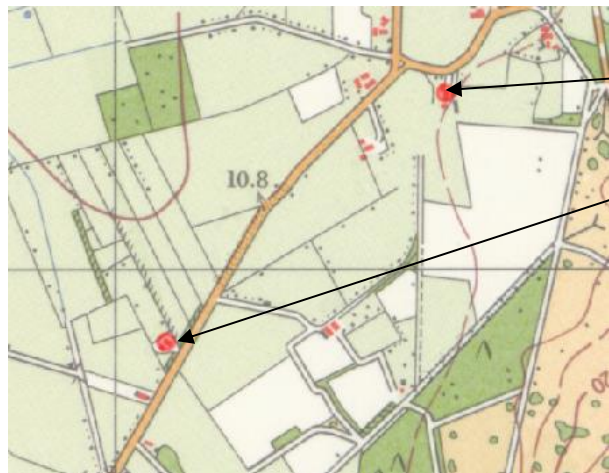
Hierna volgt een weergave van de ontwikkeling van de Bathemerweg 1 en 16 door de tijd.



Anno 1900

Nr 1

Nr 16



Anno 1960

Nr 1

Nr 16



Anno 2018

Nr 1

Nr 16

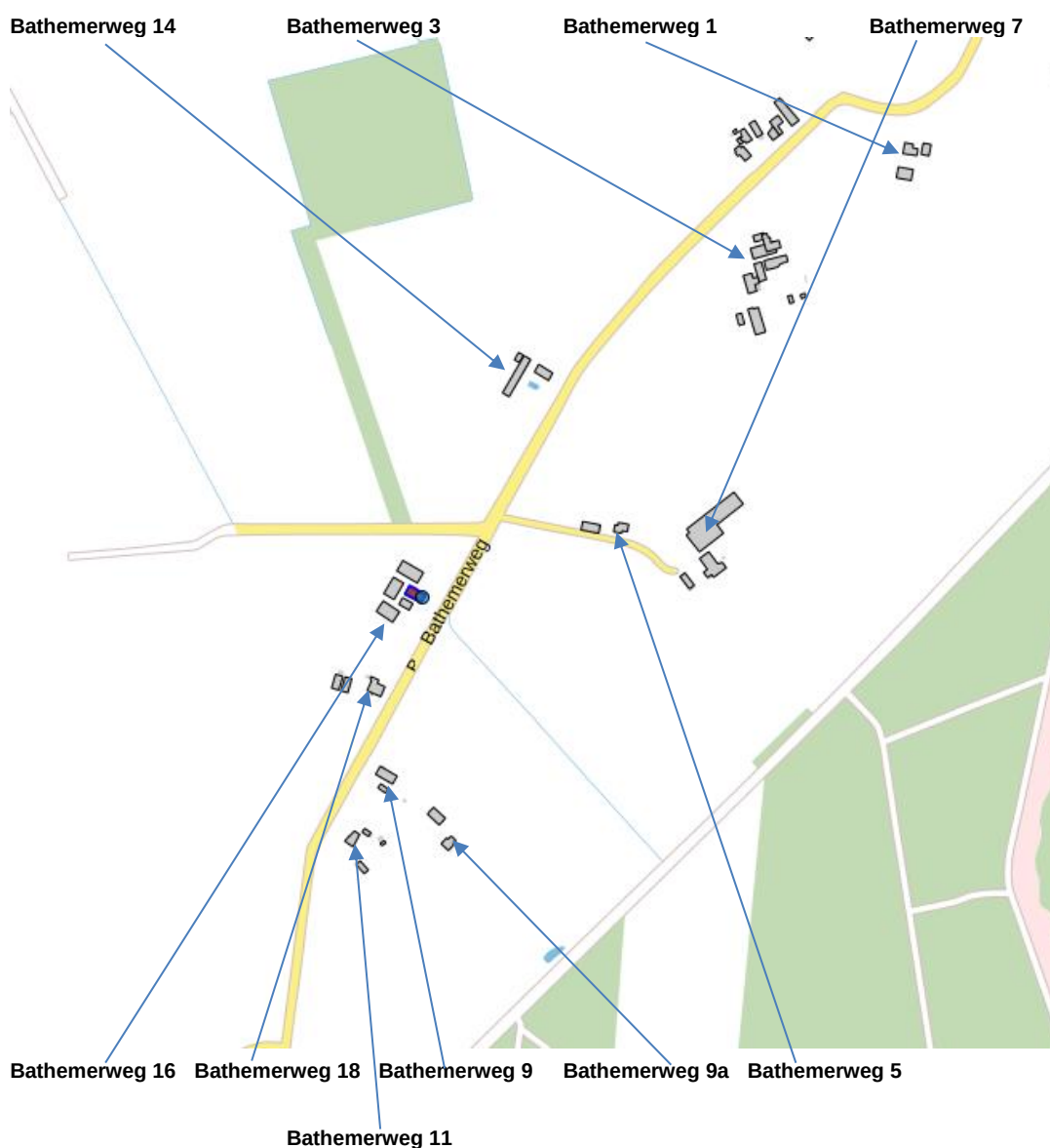
Afbeelding 5: Ontwikkeling Bathemerweg 1 en 16 door de tijd

Op de locatie aan de Bathemerweg 16 werden voorheen varkens en melkkoeien gehouden. Twee stallen worden verwijderd, één schuur blijft staan voor het houden van jongvee en het stallen van werktuigen.

Aan de Bathemerweg 1 werden vroeger melkvee en fokvarkens gehouden. Er wordt al geruime tijd geen vee meer gehouden op deze locatie. De drie nog aanwezige gebouwen worden gesloopt.

2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Hieronder een weergave van dit gebied in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omringende woningen en agrarische bedrijven.



Afbeelding 6: Ligging plangebied en omliggende objecten

In de nabijheid bevinden zich de volgende agrarische bestemmingen:

- Bathemerweg 3 (Zorgboerderij De Schurinkshoeve)
- Bathemerweg 7 (rundvee- en paardenhouderij)

De volgende adressen zijn woonbestemmingen:

- Bathemerweg 5
- Bathemerweg 14
- Bathemerweg 18
- Bathemerweg 9
- Bathemerweg 9a
- Bathemerweg 11

Het agrarische bedrijf aan de Bathemerweg 7 is het dichtst bij gelegen agrarische bedrijf, deze ligt op 225 meter afstand. Deze locatie had voorheen een agrarische bestemming met aanduiding “intensieve veehouderij”. Voor deze locatie is een Rood voor Rood procedure doorlopen waarbij het agrarisch bouwblok verkleind is en de aanduiding “intensieve veehouderij” verwijderd is.

De dichtst bij gelegen burgerwoning is de Bathemerweg 18, deze ligt op 42 meter afstand, ten opzichte van de rand van het bouwblok van de Bathemerweg 16.

2.3

Het gewenste plan

Aan de Bathemerweg 16 bestaat de wens een compensatiewoning te bouwen. Als tegenprestatie wordt dan minimaal van 850 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Aan de Bathemerweg 16 wordt 536 m² gesloopt, de resterende vierkante meters (340 m²) worden aan de Bathemerweg 1 gesloopt. Totaal wordt er dus ruim voldoende voormalige agrarische bebouwing gesloopt ten behoeve van de compensatiewoning.



Afbeelding 7: te slopen gebouwen aan de Bathemerweg 1



Afbeelding 8: te slopen gebouwen aan de Bathemerweg 16

De bestemming wordt zowel aan de Bathemerweg 16 als 1 gewijzigd naar “Wonen”. Voor beide locaties geldt dat de agrarisch bouwvlakken verdwijnen, de bestemming wordt op beide locaties gewijzigd naar bestemming ‘Wonen’. In de gewenste situatie worden de bouwvlakken aangepast conform huidig en toekomstig gebruik, de beide bouwvlakken worden ook verkleind ten opzichte van de bestaande situatie.

De compensatiewoning wordt direct naast het erf gerealiseerd. Door gebruik te maken van de bestaande inrit, en de woning nagenoeg op de plek te zetten waar een te slopen stal staat blijft de eenheid van het erf behouden. De bestaande veestal zal behouden blijven. De stal kent een agrarisch voorkomen dat past in de omgeving, met het behoud van de stal kan verrommeling van het erf voorkomen worden. Met de sloop van de stallen zal het erf compacter worden. Er moet voorkomen worden dat de eenheid tussen de bijgebouwen en de boerderij verloren gaat. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren. Middels groen wordt daarmee de eenheid op het erf bevorderd.



Afbeelding 9: Situering nieuwe woning met bijgebouw

Hierna volgt een impressie van de te bouwen woning.



Afbeelding 10: Impressie nieuwe woning, rechtsvoor



Afbeelding 11: Impressie nieuwe woning, de linksachter

De landschappelijke inpassing is uitgewerkt in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan, dat als bijlage is opgenomen bij dit bestemmingsplan.

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 Bathemerweg 1 en 16 te Haarle en wordt er een woning gebouwd aan de Bathemerweg 16. 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.

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 gebruiksruimte..

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

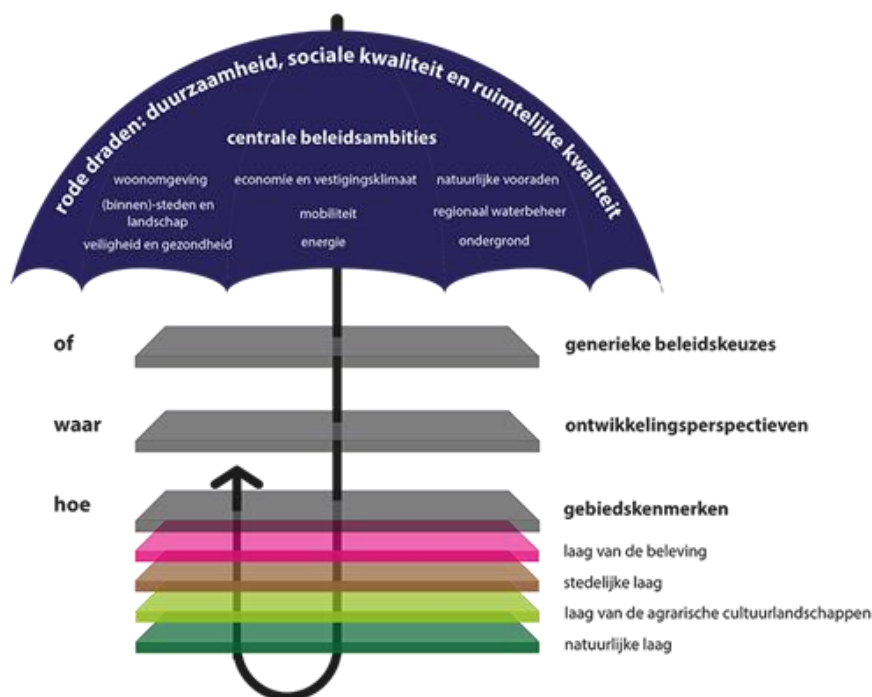
Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

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. 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 (de **of** vraag);
2. ontwikkelingsperspectieven (de **waar** vraag);
3. gebiedskenmerken (de **hoe** vraag).

Deze begrippen worden hierna nader toegelicht.



Afbeelding 12: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Generieke beleidskeuzes

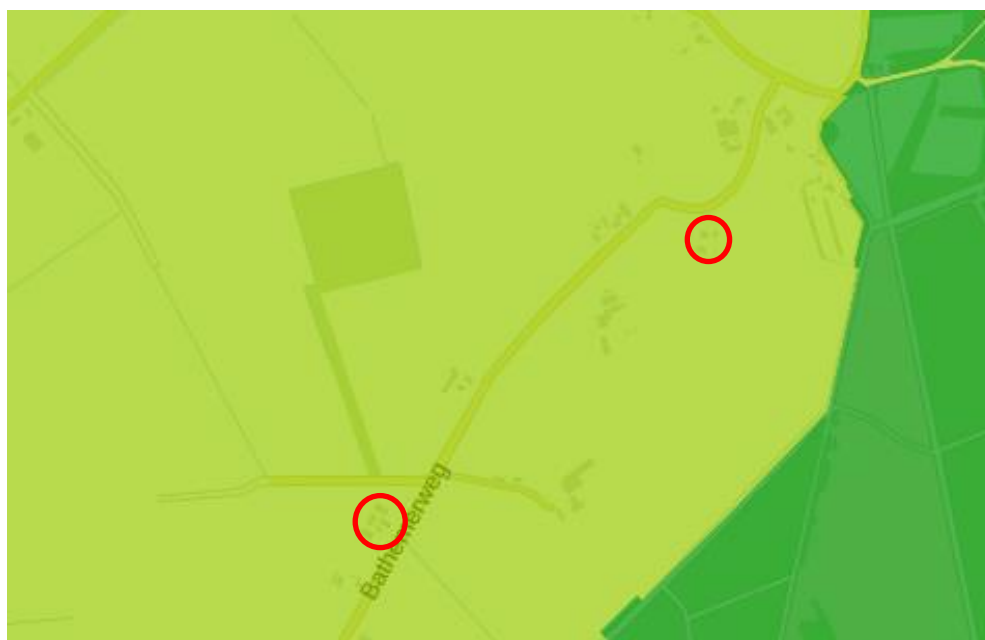
Deze vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende:

- 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 "Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap".



Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Afbeelding 13: Kaart van het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie

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. Dus een klein agrarisch bedrijf past goed in dit landschap.

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);
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 de Bathemerweg 1 en 16 te Haarle. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna volgende de uitsneden van de vier lagen.

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 belevenis, 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 belevenis. Op basis van deze kaartlaag geldt dat de percelen de aanduiding "donkerte" hebben. Zie de kaart hieronder.



Afbeelding 14: 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.

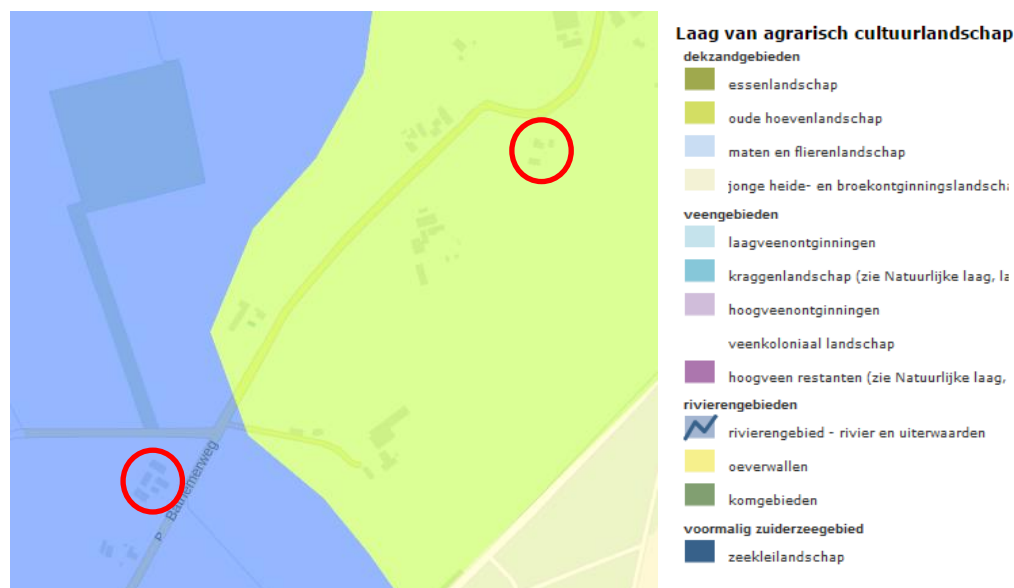
In voorliggend geval is sprake van het slopen van stallen en het oprichten van een nieuwe woning. Buitenverlichting zal selectief worden ingezet en zal alleen aan zijn indien het nodig is.

Gezien de nieuwe bestemmingen voor beide locaties, zal er minder (buiten)licht gebruikt worden dan voorheen. Er is minder vee aanwezig en dus zijn er minder momenten dat er in het donker activiteiten plaats vinden, waarbij kunstlicht ingezet moet worden (bijvoorbeeld laden en lossen van dieren). De nieuwe functie past binnen de lust- en leisure laag.

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 van de Bathemerweg 16 is sprake van een agrarisch cultuurlandschap met “Maten- en Flierenlandschap”, de Bathemerweg 1 ligt in het “Oude hoevenlandschap”, zie de kaart hierna.



Afbeelding 15: Laag van de agrarische cultuurlandschappen

Kenmerkend voor het Maten- en Flierenlandschap (ter hoogte van de Bathemerweg 16) is dat het laaggelegen kleinschalig landschap is, dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafscherming was in geval van beweiding. Het Maten- en Flierenlandschap is veelal de contramale van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden.

Ambitie

De ambitie is dit landschapstype weer herkenbaar te maken, en de samenhang met de esdorpen en erven weer betekenis te geven. De nog gave delen verdienen een intensief op cultuurhistorische waarden gerichte inrichting en beheer.

Voor de andere delen is het aanzetten van de randen, het beleefbaar maken van het waterrijke karakter, de continuïteit van het landschap het uitgangspunt.

Sturing

Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water. Inrichting van nog gave delen richt zich op het behouden van de cultuurhistorische waarden.

Voor de Bathemerweg 1 geldt dat het ligt in het oude hoevenlandschap, kenmerkend is dat het landschappen zijn met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Ambitie

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Sturing

De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen:

- de erven met erfbeplanting;
- open es(je); beekdal; voormalige heidevelden;
- de mate van openheid en kleinschaligheid.

De aangepaste erven passen prima in het landschap waarin zij zich bevinden. Hierdoor is er geen sprake van een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit, dit is uitgewerkt in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan.

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.



Afbeelding 16: Natuurlijke laag

Het plangebied ter hoogte van de Bathemerweg 16 ligt op de rand van een zogenaamde dekzandvlakte en ruggen. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk, door de wind gevormd, zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. 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 Bathemerweg 1 ligt in een zone dat is aangeduid als stuwwallen. De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd op- gestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. De verschillende stuwwallen in de provincie hebben zich in de loop van de tijd allemaal anders ontwikkeld. In de occupatiegeschiedenis zijn sommige stuwwallen betrekkelijk ongemoeid gelaten. Op andere kwamen grote en kleinere escomplexen tot ontwikkeling. De hoge delen werden vaak als extensieve heidevelden in gebruik genomen, later zijn grote delen ervan bebost.

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

Stuwwallen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Dat is in onderhavig bestemmingsplan ook gedaan.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Ook moeten ontwikkelingen bijdragen aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

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.



Afbeelding 17: 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 slopen van stallen in het buitengebied en het oprichten van een woning. De (woon)functie is al aanwezig in het gebied waar de woning komt. 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. Voor de locatie waar gesloopt wordt is een Ruimtelijk Kwaliteitsplan opgesteld, hiermee wordt gezorgd dat het nieuwe erf passend is in de omgeving.

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 Bathemerweg is relatief klein. Er wordt 876 m² aan bebouwing verwijderd. De bebouwde oppervlakte neemt dus flink af. De ontwikkeling past, 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 Bathemerweg ligt binnen het structuurvisiegebied '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 Bathemerweg past binnen de identiteit van de betreffende gebieden en de bijbehorende ambities.

Met het voorgenomen plan ontstaat er een kwalitatief goed erf in het buitengebied, dat past 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.

In dit geval wordt er geen nieuwe locatie gecreëerd, de compensatiewoning wordt binnen het voormalige agrarische bouwblok gesitueerd. Het nieuwe erf wordt compact gehouden. 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 Bathemerweg 16 te Haarle. Met de sloop van de stallen aan de Bathemerweg 1 en 16 wordt ruimschoots voldaan aan de minimale sloop van 850 m² voor een compensatiewoning.

De bestemming is wordt op beide locaties gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Hiermee voldoet dit bestemmingsplan volledig aan 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 zal worden voorgelegd aan de stadsbouwmeester van "het Oversticht", die de plannen voor de gemeente toetst aan de gemeentelijke welstandsnota.

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 Bathemerweg geldt geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde', hierdoor is aanvullend archeologisch onderzoek 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 plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

4.3 Besluit externe veiligheid inrichtingen

4.3.1 Aanleiding en doel

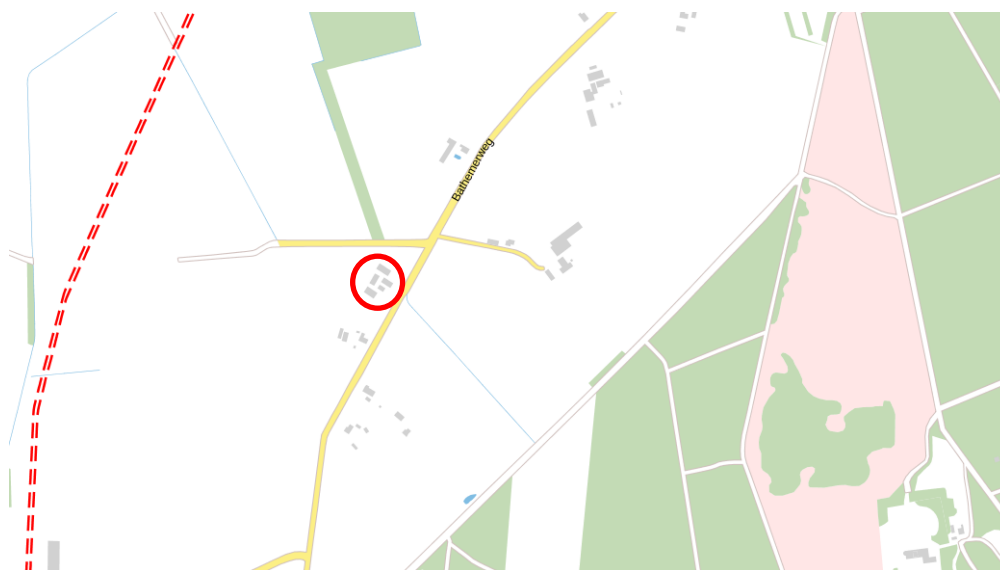
Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid.

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 volgens het Bevi kan het een beperkt kwetsbaar object zijn, wanneer er zich maximaal 2 woningen op 1 hectare bevinden. Hierdoor dient beoordeeld 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.



Afbeelding 18: Risicokaart met planlocatie

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen of wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in de directe nabijheid van het plangebied. Ten westen van de Bathemerweg bevindt zich, op 480 meter van Bathemerweg 16, twee hogedruk gasbuisleidingen. Dit zijn gasbuisleidingen met een doorsnede van 120 cm en een maximale druk van 66 bar.

Omdat de Bathemerweg 16 binnen het invloedsgebied van de gasbuisleidingen is gelegen, is verantwoording van het groepsrisico conform het Bevi verplicht. De ontwikkeling aan de Bathemerweg 1 ligt buiten het invloedsgebied, op circa 780 meter. Voor beide adressen geldt dat de ontwikkeling plaatsvindt buiten het gebied waar de aanwezige objecten mee zullen gaan mee branden bij een mogelijk incident van de buisleiding (300 meter). De mensen zijn daarom binnenshuis in principe veilig. Buitenshuis zijn ze niet veilig, aangezien beide ontwikkelingen binnen 800 meter van de buisleiding bevinden

Vanwege de lage populatiedichtheid in het gebied dient te worden gesteld, dat het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde bedraagt. Conform het Bevi volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico (zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid).

De ontwikkelingslocatie ligt net binnen het wettelijke invloedsgebied van 540 meter van de gasbuisleidingen. Binnen het invloedsgebied bevinden zich (bedrijfs)woningen, een bedrijfsfunctie en agrarische gronden.

Uit vergelijkbare situaties (bestemmingsplan buitengebied 2009, herziening Luttenbergerweg 37) is gebleken dat er geen groepsrisico wordt berekend boven de 10 slachtoffers, het aantal aanwezigen in de buurt van de buisleiding is hiervoor te laag. Het voornemen zorgt voor een zeer geringe toename van het aantal aanwezigen in de omgeving van de buisleidingen, dus dit leidt niet tot een zichtbare waarde van het groepsrisico.

De Veiligheidsregio Twente gaat uit van de volgende afstanden waarbij een leiding met een diameter van 120 cm:

- 290 meter voor de afstand waarbinnen secundaire branden kunnen ontstaan (10 kW/m²);
- 800 meter voor de minimale afstand voor een volledig beschermde brandweermensen met ademlucht (3 kW/m²);
- 1.230 meter voor de minimale afstand voor onbeschermde hulpverleners en omstanders (1 kW/m²)

Het perceel ligt ruim buiten de afstand waarbinnen secundaire branden te verwachten zijn, maar wel binnen de afstand waarbij mensen in de buitenlucht slachtoffer kunnen worden.

De situatie bij de aardgastransportleiding voldoet aan de geldende grenswaarden van het plaatsgebonden risico. Door de lage bevolkingsdichtheid rond de buisleidingen, zal de conclusie van een groepsrisicoberekening zijn dat er geen sprake is van een grote groep personen die overlijdt ten gevolge van het incident.

Het blijft mogelijk dat er zich een incident met de buisleiding voordoet, ook al is de kans erg klein. Bij een incident kunnen hulpdiensten alleen op grote afstand (800 meter) naderen vanwege de hittestraling. Het perceel ligt binnen deze afstand en mensen in de buitenlucht kunnen slachtoffer worden door hittestraling. Binnenshuis zullen aanwezigen wel beschermd zijn tegen deze hittestraling.

Aanvullende maatregelen voor deze bestemmingswijzigingen worden niet geadviseerd.

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 bestemmingsplan 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 Bathemerweg worden schuren met asbestdaken gesloopt en er wordt een nieuwe woning opgericht, hiervoor is nader bodemonderzoek nodig. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd door Lycens te Oldenzaal. Het onderzoek is als bijlage ingesloten.

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande nieuwbouw op de locatie.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt verder het volgende:

Resultaten grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat ter hoogte van de voormalige dieselolietank een verontreiniging met minerale olie aanwezig is. Op basis van het uitgevoerde verkennend en nader onderzoek is de verontreiniging voldoende afgeperkt. De verontreiniging moet ongeacht de omvang en risico's, volledig worden gesaneerd. Op het overig deel van de locatie zijn analytisch geen stoffen in een gehalte boven de achtergrondwaarde aangetroffen.

Resultaten asbest

Uit de analyseresultaten blijkt dat de ter hoogte van de twee dakzijden van de meest zuidelijke schuur, de onderzochte druppelzones een asbest is aangetoond, die boven de interventiewaarde zit. Deze verontreiniging zal moeten worden gesaneerd. Asbest is op het erf niet aangetoond of niet in concentraties aangetoond welke een belemmering vormen voor de geplande bestemmingsplanwijziging.

Resultaten grondwater

Er zijn in het grondwater geen verhoogde gehalten gemeten en de resultaten staan de geplande nieuwbouw op de locatie niet in de weg. Het uitvoeren van nader onderzoek naar grondwater is niet noodzakelijk.

Mocht bij herinrichting van de locatie grond vrijkomen dan wordt aanbevolen deze grond op eigen locatie te hergebruiken. Bij toepassing van de grond in een werk elders, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Op basis van de bekende gegevens is een indicatieve toetsing uitgevoerd. Hieruit blijkt dat eventueel vrijkomende grond, uitgezonderd de te saneren zones, voldoet aan de achtergrondwaarden en derhalve zonder beperkingen toegepast kan worden. De daadwerkelijke kwaliteit van eventueel af te voeren grond zal middels een partijkeuring vastgesteld moeten worden en kan afwijken van de indicatieve toetsing.

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 Wet natuurbescherming vervangt sinds 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming (Wnb) is drieledig: 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 beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (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

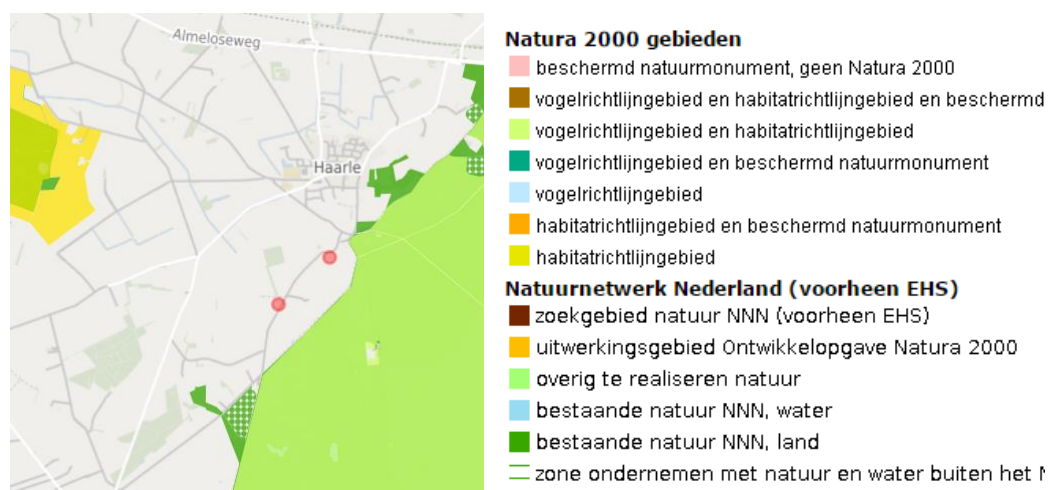
Doorwerking naar het plan

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 Daarle, rapportnummer EM190305 met datum 7 maart 2019. De rapportage is als bijlage ingesloten.

Gebiedsbescherming

Hierna is de ligging van de omliggende natuurgebieden weergegeven.



Afbeelding 19: Omliggende Natura-2000 gebieden en NNN gebieden.

Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen de NNN. De locatie Bathemerweg 16 bevindt zich op 375 meter van het Natura-2000 gebied de Sallandse Heuvelrug, dit is tevens een onderdeel van de NNN. De afstand tot het Natura-2000 gebied het Boetelerveld bedraagt 2 kilometer. Voor de ontwikkeling op deze locatie 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 wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. 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. Een 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 verkeerslawaaï geen aandacht te worden besteed.

De Bathemerweg is een weg met een beperkte verkeersbelasting. De maximale snelheid op de weg is 60 km per uur. Vanuit deze constatering is het niet te verwachten dat de geluidbelasting vanwege wegverkeer hoger is dan 48 dB(A). Er is geen hogere grenswaarde benodigd en geen nader akoestisch onderzoek.

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 (m.e.r.) 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.

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). Voor veehouderijbedrijven moet de Wet geurhinder en veehouderij worden gehanteerd.

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

In de nabije omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gevestigd:

- Bathemerweg 7 (rundvee- en paardenhouderij)
- Bathemerweg 3 (Zorgboerderij De Schurinkshoeve)

Het agrarische bedrijf aan de Bathemerweg 7 is het dichtst bij gelegen agrarische bedrijf, deze ligt op 225 meter afstand. Deze locatie had voorheen een agrarische bestemming met aanduiding “intensieve veehouderij”. Voor deze locatie is een Rood voor Rood procedure doorlopen waarbij het agrarisch bouwblok verkleind is en de aanduiding “intensieve veehouderij” verwijderd is.

Voor het bedrijf geldt, volgens de Wet geurhinder en veehouderij, de afstand van 50 meter. Hier wordt dus ruimschoots aan voldaan.

Een zorgboerderij valt in categorie 2 (worst-case) en er geldt een afstandseis van:

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

Omdat de locatie de agrarische bestemming heeft, moet het ook getoetst worden als er vee wordt gehouden, hiervoor is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing en geldt er een minimale afstand van 50 meter. Het bedrijf ligt op 330 meter afstand.

De bedrijven in de omgeving liggen dus op ruim voldoende afstand van het plangebied.

Vanuit het plangebied naar de omgeving

Aan de Bathemerweg 16 wordt de nieuwe woning opgericht. Voor een woning gelden geen minimale afstanden tot naburig gelegen objecten.

Conclusie

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

4.10 Watertoets

4.10.1 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.

4.10.2 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.

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 (agrarisch) 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 (agrarisch) 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.

Het rioleringssysteem grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukrioleringssysteem 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 drukrioleringssysteem mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringssysteem 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 infiltratierool (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.

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

Het hemelwater wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geïnfiltreerd. Op de locatie waar de te slopen schuren staan, wordt alles aangeplant en ingezaaid met gras.

De erfverharding neemt niet toe. Hierdoor ontstaat een extra infiltratieoppervlakte van ongeveer 400 m². Er ontstaan hierdoor dus aanzienlijk meer mogelijkheden voor opvang van hemelwater op eigen terrein.

Het terrein loopt af. Wanneer het teveel regent, om het meteen te laten infiltreren, zal het teveel aan regenwater worden afgevoerd naar het oppervlaktewater: naar de sloot langs de weg, aan de zuidzijde. Deze heeft ruim voldoende opvangcapaciteit.

Zie hiervoor het Ruimtelijk Kwaliteitsplan, dat als bijlage is ingesloten.

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. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen.

Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (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.

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 voor de locatie Bathemerweg gebaseerd op het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening regels 2-2012".

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen

In voorliggend geval is de bestemming 'Wonen' opgenomen voor de locatie aan de Bathemerweg 1 en 16. Het is dus ook van toepassing op de compensatiewoning.

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.

Agrarisch

Op de locatie aan de Bathemerweg 16 is deze bestemming nog deels van toepassing. Op dit deel ligt geen bouwvlak, er mag dus niet gebouwd worden ten dienste van deze bestemming.

Agrarisch met waarden

Op de locatie aan de Bathemerweg 1 is deze bestemming nog deels van toepassing. Op dit deel ligt geen bouwvlak, er mag dus niet gebouwd worden ten dienste van deze bestemming.

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 alleen van toepassing voor een deel van het plangebied aan de Bathemerweg 1.

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 geen bezwaren.

Waterschap

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

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

Vastgesteld

Toelichting

Bijlagen

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Vastgesteld

Toelichting

Ecologisch onderzoek

Vastgesteld

Toelichting

Watertoets

Vastgesteld

Toelichting

Bodemonderzoek