

Wijzigingsplan Buitengebied 2009 3 locaties Haarle en Hellendoorn

VASTGESTELD

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

18 augustus 2020

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	5
1.5	Doel	7
1.6	Leeswijzer.....	7
2	HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN HISTORIE	8
2.1	Ligging en historie	8
2.2	Het plangebied in zijn omgeving.....	12
2.3	Het gewenste plan.....	14
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....</i>	<i>15</i>
3.1.2	<i>Besluit ruimtelijke ordening</i>	<i>15</i>
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Overijssel.....</i>	<i>15</i>
3.3	Gemeentelijk beleid	27
3.3.1	<i>Omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk'.....</i>	<i>27</i>
3.3.2	<i>Landschapsbeleid Hellendoorn 2000.....</i>	<i>28</i>
3.3.3	<i>Bestemmingsplan.....</i>	<i>29</i>
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	32
4.1	Archeologie.....	32
4.1.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>32</i>
4.1.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>32</i>
4.2	Cultuurhistorie.....	32
4.2.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>32</i>
4.2.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>32</i>
4.3	Besluit externe veiligheid inrichtingen	33
4.3.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>33</i>
4.3.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>33</i>
4.4	Bodem	35
4.4.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>35</i>
4.4.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>35</i>
4.5	Ecologie	36
4.5.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>36</i>
4.5.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>36</i>
4.6	Geluid	38
4.6.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>38</i>
4.6.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>39</i>
4.7	Luchtkwaliteit	39
4.7.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>39</i>
4.7.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>39</i>
4.8	M.E.R.-beoordeling.....	40
4.8.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>40</i>
4.8.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>40</i>

4.9	Milieuhinder	41
4.9.1	Aanleiding en doel.....	41
4.9.2	Doorwerking naar het plan	41
4.10	Watertoets	43
4.10.1	Aanleiding en doel.....	43
4.10.2	Doorwerking naar het plan	43
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.....	46
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	Watertoets Oude Deventerweg 10a en 10b	49
7.2	Watertoets Hellendoornseweg 35	50
7.3	Watertoets Klumperweg 5	51
7.4	Ecologisch onderzoek Oude Deventerweg	52
7.5	Ecologisch onderzoek Hellendoornseweg	53

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Op drie locaties in de gemeente Hellendoorn is de bestemming agrarisch terwijl er geen agrarische activiteiten meer worden uitgeoefend. Voor al deze drie locaties is het wenselijk de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. De eigenaren willen er wonen en daarnaast de bestaande gebouwen, hobbymatig of voor een nevenactiviteit benutten. De drie locaties zijn:

- Oude Deventerweg 10a en 10b te Haarle;
- Hellendoornseweg 35 te Hellendoorn en
- Klumperweg 5 te Hellendoorn.

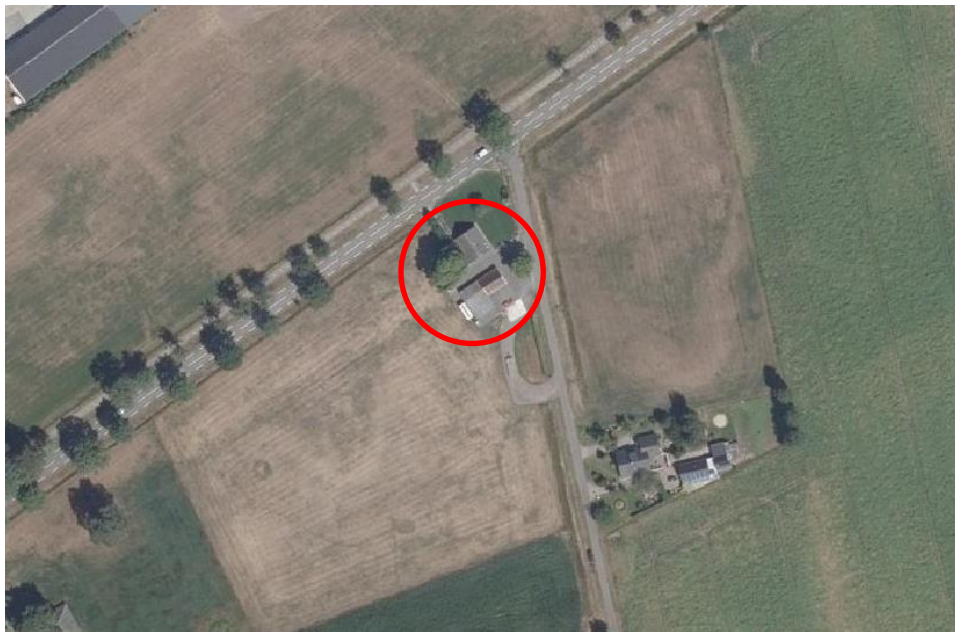
Aangezien de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, moet er een bestemmingswijziging plaatsvinden.

1.2 Ligging van het plangebied

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



Afbeelding 1: Ligging Oude Deventerweg 10a en 10b te Haarle



Afbeelding 2: Ligging Hellendoornseweg 35 te Hellendoorn



Afbeelding 3: Ligging Klumperweg 5 te Hellendoorn

1.3

Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wijzigingsplan Buitengebied 2009 3 locaties Haarle en Hellendoorn” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (“NL.IMRO.0163.ODEVHELLKLUMWG-VG01_verbeelding1, NL.IMRO.0163.ODEVHELLKLUMWG-VG01_verbeelding2 en NL.IMRO.0163.ODEVHELLKLUMWG-VG01_verbeelding3”) 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.

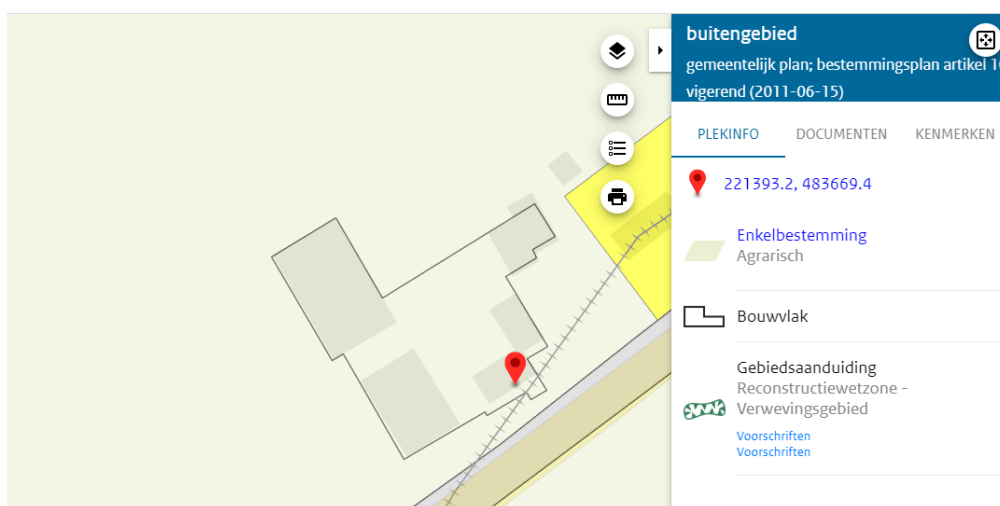
De toelichting, met bijlagen, geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

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.

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied (voor alle drie locaties) de bestemming "Agrarisch". Deze bestemming wordt gewijzigd naar "Wonen". In het geldende bestemmingsplan.

Hierna volgt een weergave van het huidige planologische regime.

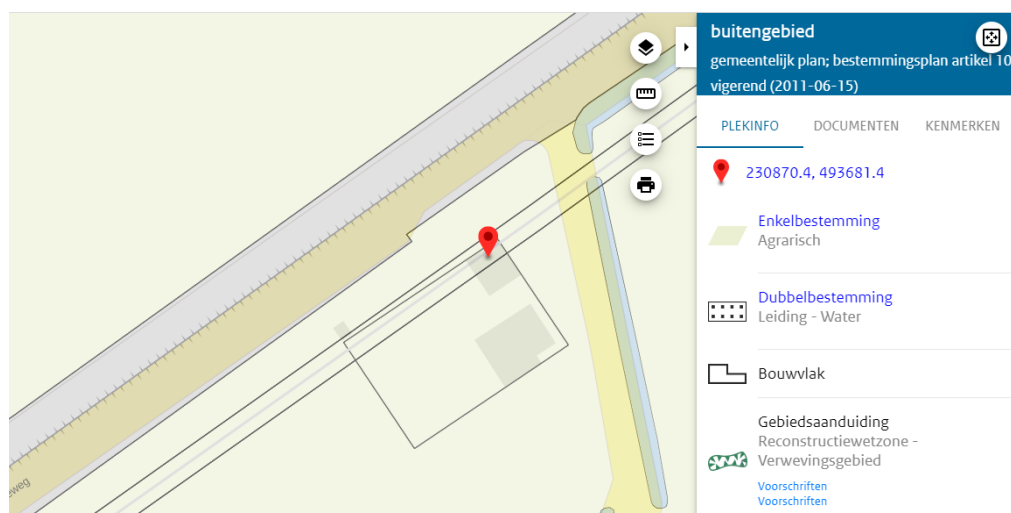


Afbeelding 4: Verbeelding van de huidige situatie aan de Oude Deventerweg 10a en 10b

Deze locatie heeft geen nadere (functie- of bouw) aanduidingen. De gebiedsaanduiding is 'Reconstructiewetzone - Verwevingsgebied'.

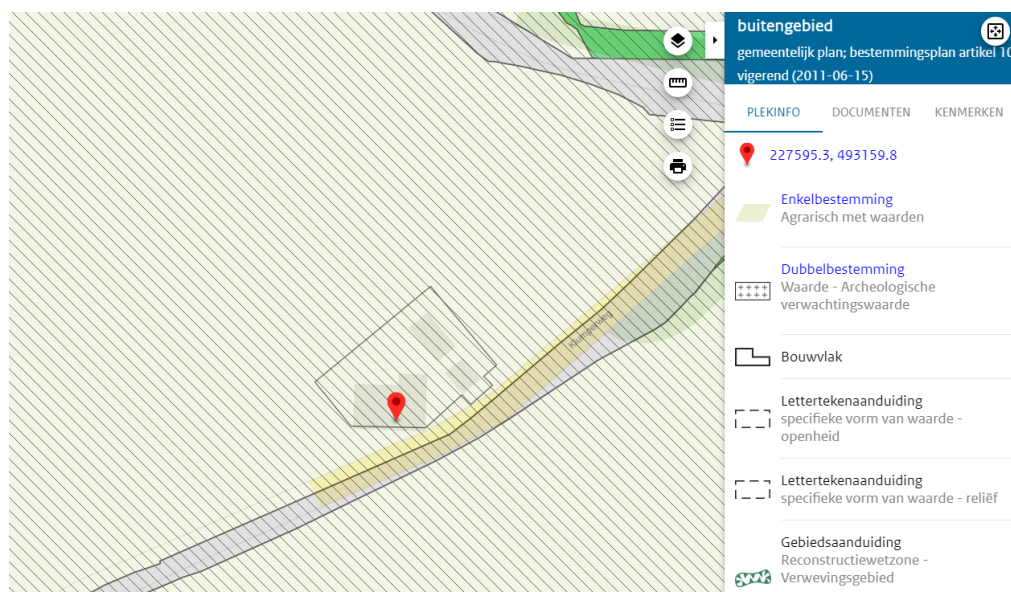
Vastgesteld

Toelichting



Afbeelding 5: Verbeelding van de huidige situatie aan de Hellendoornseweg 35

Deze locatie heeft deels de dubbelbestemming “Leiding-Water”, het heeft geen nadere (functie- of letterteken) aanduidingen. De gebiedsaanduiding is ‘Reconstructiewetzone - Verwevingsgebied’.



Afbeelding 6: Verbeelding van de huidige situatie aan de Klumperweg 5

Deze locatie heeft de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachtingswaarde”. Het heeft twee lettertekenaanduidingen, te weten; “specifieke vorm van waarde – openheid” en “specifieke vorm van waarde – reliëf”. De gebiedsaanduiding is ‘Reconstructiewetzone - Verwevingsgebied’.

Het bestemmingsplan heeft een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een vervolgfunctie met toepassing van artikel 32.4 van het bestemmingsplan: “Wijziging naar “Wonen” na beëindiging agrarisch bedrijf”. In paragraaf 3.3.3 wordt hier nader op in gegaan.

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.

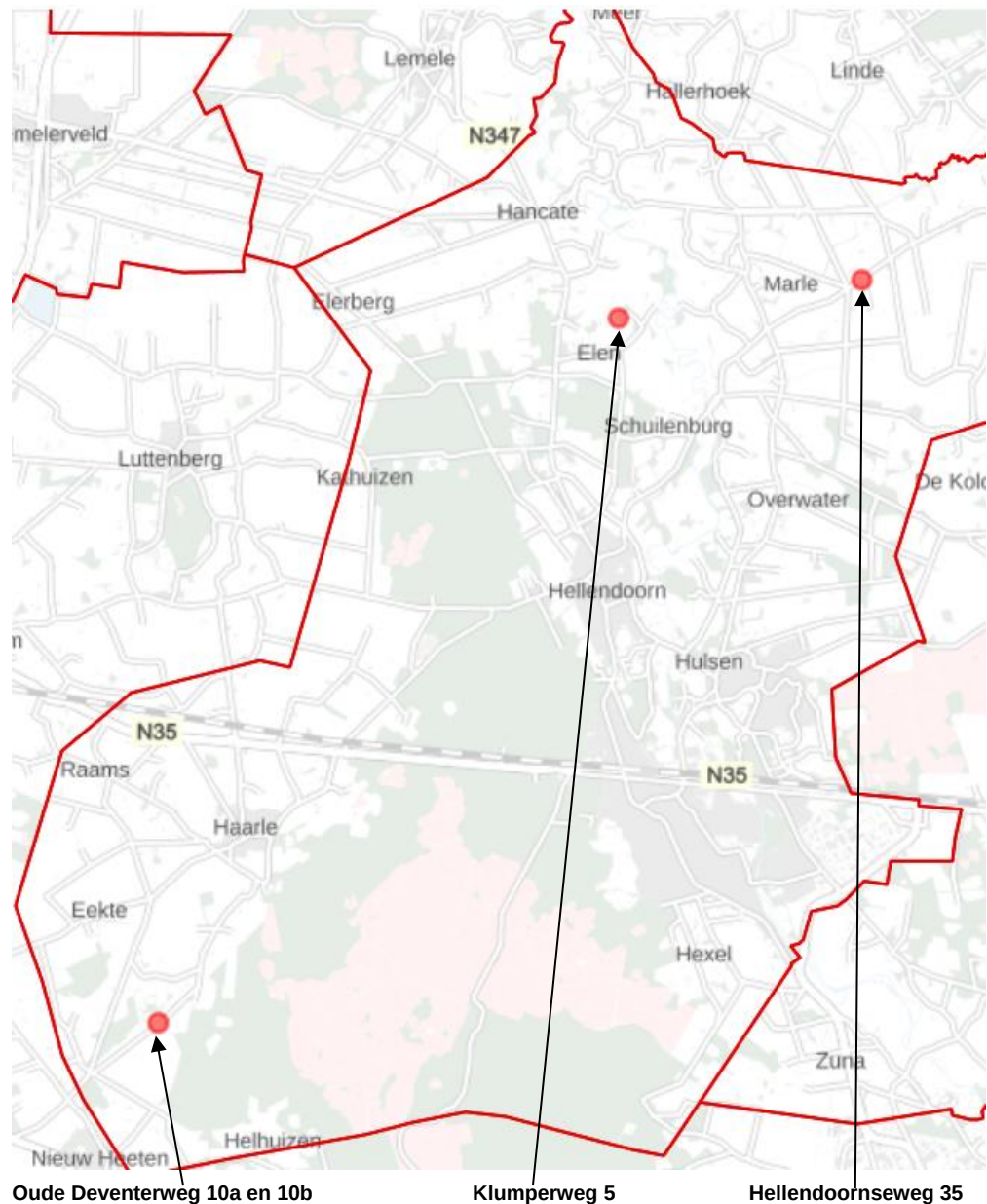
De toetsing per locatie wordt zoveel mogelijk in de tekst en afbeeldingen aangeduid en vindt telkens in dezelfde volgorde plaats:

1. Oude Deventerweg 10a en 10b te Haarle;
2. Hellendoornseweg 35 te Hellendoorn ;
3. Klumperweg 5 te Hellendoorn.

2 Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en historie

2.1 Ligging en historie

Hieronder is de ligging van de drie locaties (rode stippen) vanuit een hoger gebiedsperspectief weergegeven.



Afbeelding 7: Gemeente Hellendoorn en de ligging van het plangebied.

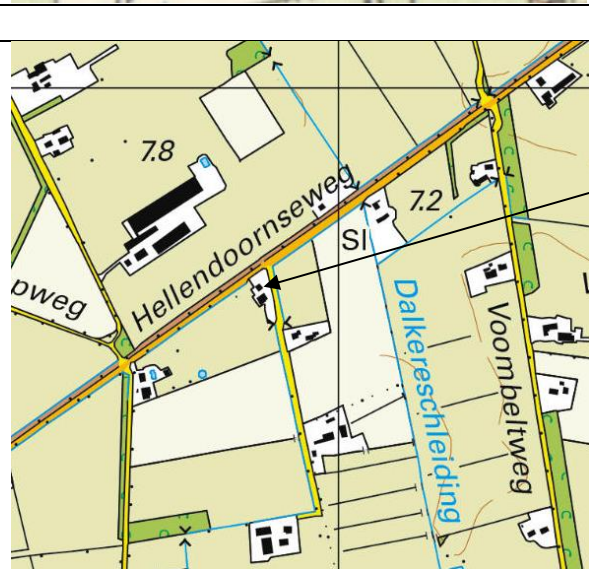
Hierna volgt een weergave van de ontwikkeling van de drie locaties door de tijd.

Ontwikkeling van de locatie door de tijd, locatie Oude Deventerweg 10a en 10b.

	Anno 1925
	Anno 1955
	Anno 2019
Afbeelding 8: Ontwikkeling Oude Deventerweg 10a en 10b door de tijd	

De boerderij en de eerste schuur zijn medio 1955 opgericht, de andere schuur dateert van 1979, daarna zijn de andere gebouwen opgericht, de woning is in 2008 geheel gerenoveerd.

Ontwikkeling van de locatie door de tijd, locatie Hellendoornseweg 35.

	Anno 1925
	Anno 1955
	Anno 2019

Afbeelding 9: Ontwikkeling Hellendoornseweg 35 door de tijd

De boerderij en de schuur zijn in de jaren '30 van de vorige eeuw opgericht.

Ontwikkeling van de locatie door de tijd, locatie Klumperweg 5.

	Anno 1925
	Anno 1955
	Anno 2019

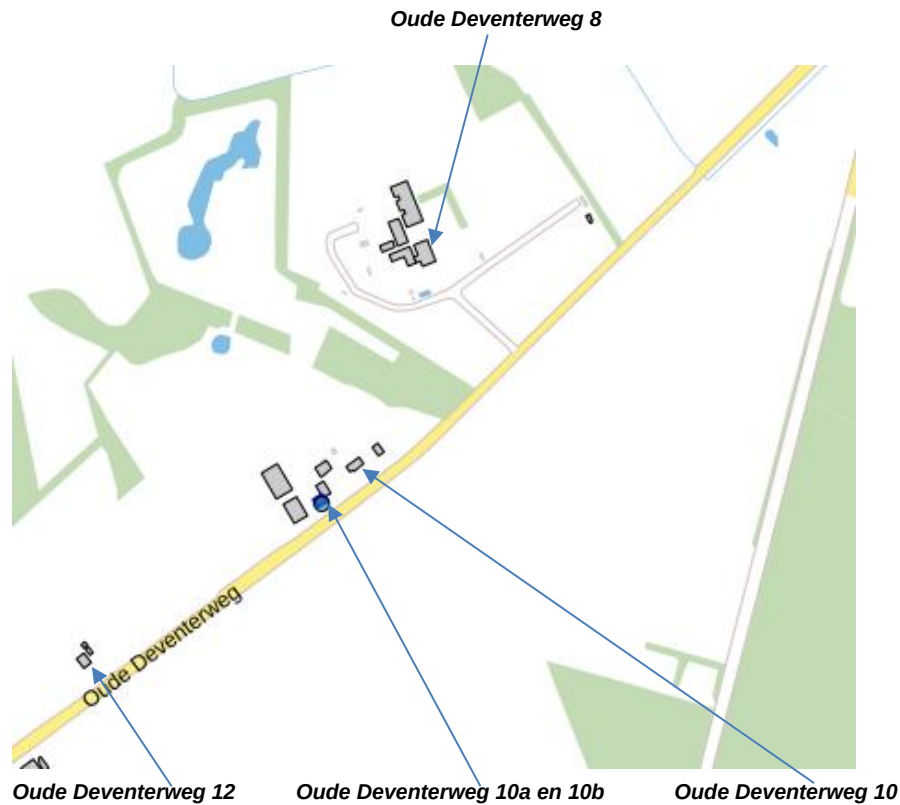
Afbeelding 10: Ontwikkeling Klumperweg 5 door de tijd

De boerderij dateert van vlak voor 1900. In 1967 is de boerderij verbouwd. Het jongste gebouw, de melkkamer aan de boerderij dateert van 1978.

2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Hierna volgt een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omringende woningen en bedrijven.

Locatie Oude Deventerweg 10a en 10b



Afbeelding 11: Ligging van het plangebied Oude Deventerweg met omliggende objecten

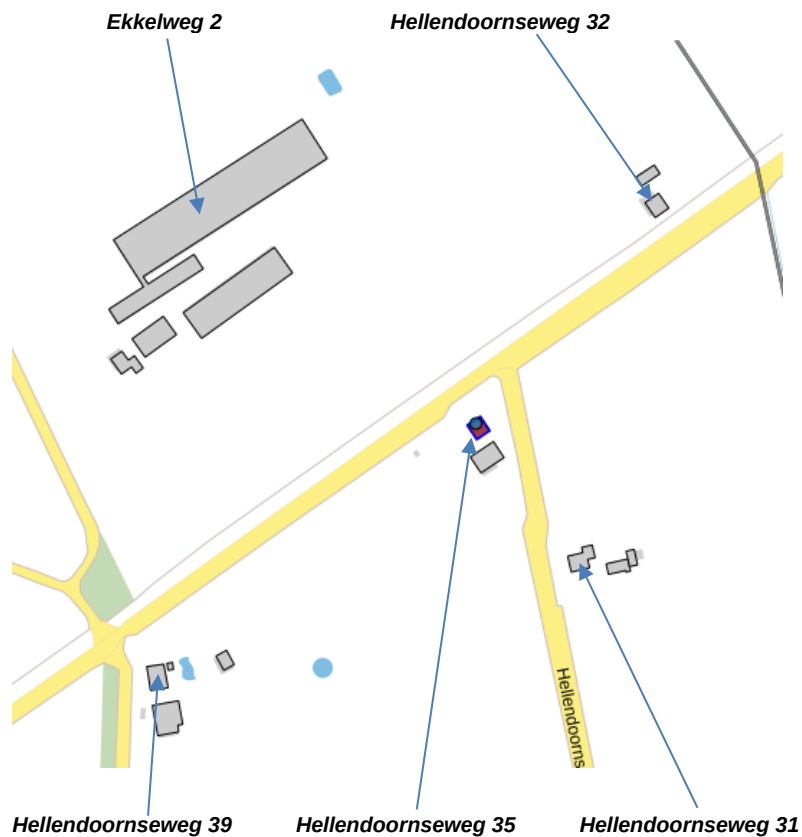
In de nabijheid bevindt zich het volgende bedrijf:

- Oude Deventerweg 8 (recreatiebedrijf, camping)

De volgende adressen zijn woonbestemmingen:

- Oude Deventerweg 10
- Oude Deventerweg 12

Locatie Hellendoornseweg 35



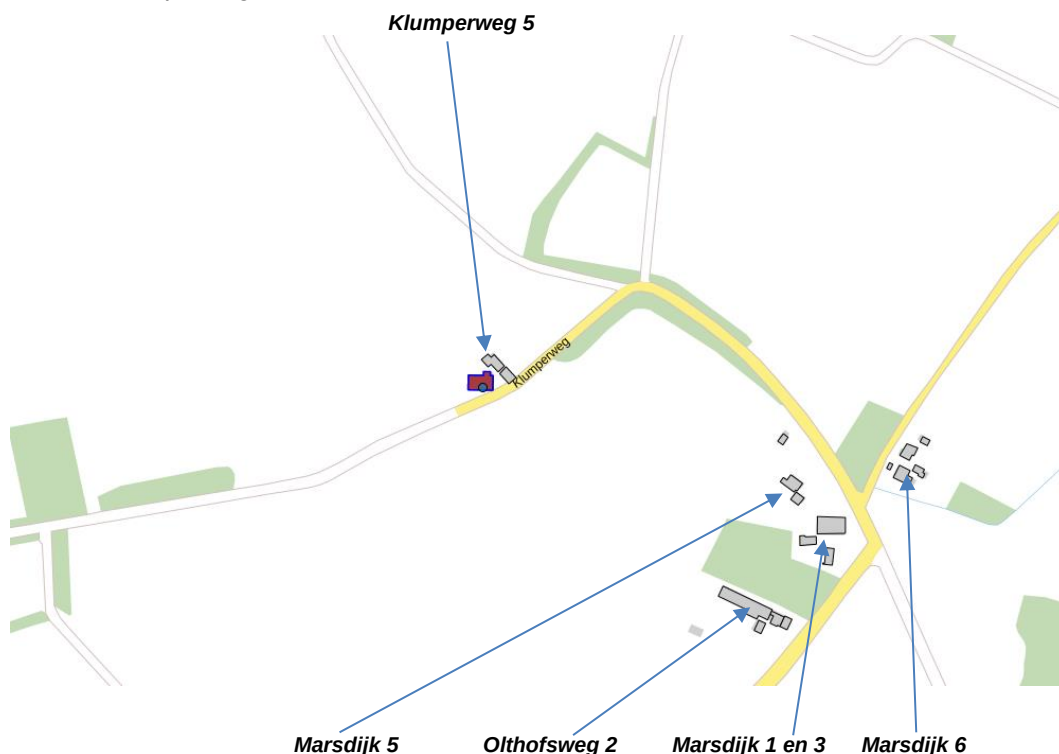
Afbeelding 12: Ligging van het plangebied Hellendoornseweg met omliggende objecten

In de nabijheid bevindt zich het volgende bedrijf:

- Ekkelweg 2 (melkgeitenhouderij)

De volgende adressen zijn woonbestemmingen:

- Hellendoornseweg 31
- Hellendoornseweg 32
- Hellendoornseweg 39

Locatie Klumperweg 5

Afbeelding 13: Ligging van het plangebied Oude Deventerweg met omliggende objecten

De volgende adressen, in de directe omgeving, hebben een woonbestemming:

- Marsdijk 5
- Olthofsweg 2
- Marsdijk 1 en 3
- Marsdijk 6

In de nabijheid zijn geen (agrarische) bedrijven gelegen.

2.3

Het gewenste plan

De initiatiefnemers, van alle drie de locaties, willen de bestemming graag wijzigen van “agrarisch” naar “wonen”. Zij zijn niet voornemens agrarische activiteiten uit te gaan oefenen.

De wens van de initiatiefnemers is om de bijgebouwen voor privédoeleinden te gaan gebruiken. Een bestemming “wonen” past derhalve beter bij het gewenste gebruik.

Aan de Oude Deventerweg worden twee voormalige agrarische gebouwen gesloopt. Deze worden definitief verwijderd. Aan de Hellendoornseweg wordt het voormalige agrarische gebouw vervangen door een nieuw bijgebouw. Aan de Klumperweg worden de twee kleine voormalige agrarische gebouwen, vervangen door twee nieuwe bijgebouwen. Op alle drie locaties blijft het erf compact van vorm.

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 geen gebouwen opgericht of gesloopt. Deze ontwikkeling wordt 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 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.

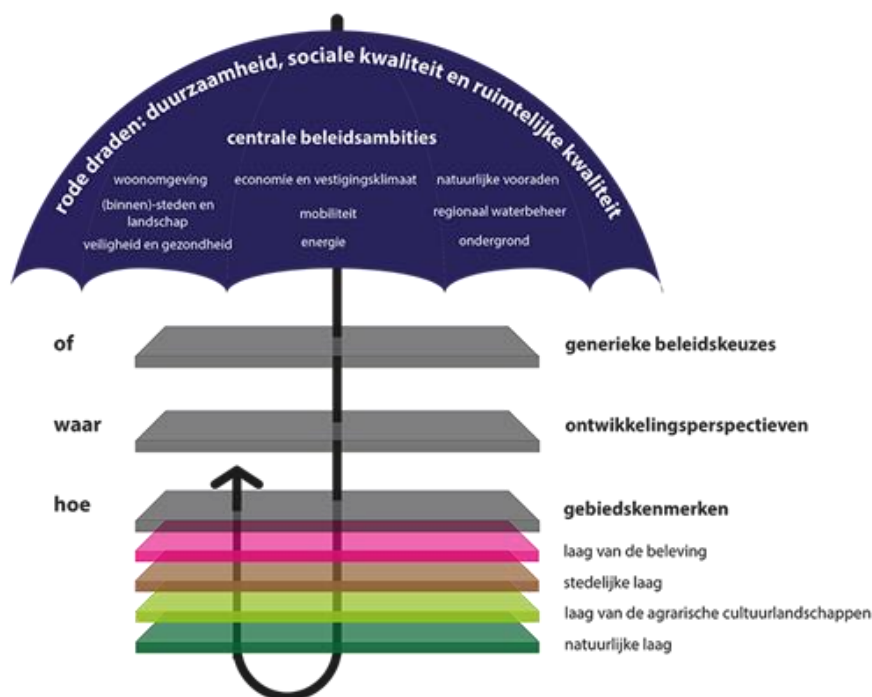
Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de juiste plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving.

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. Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.



Afbeelding 14: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

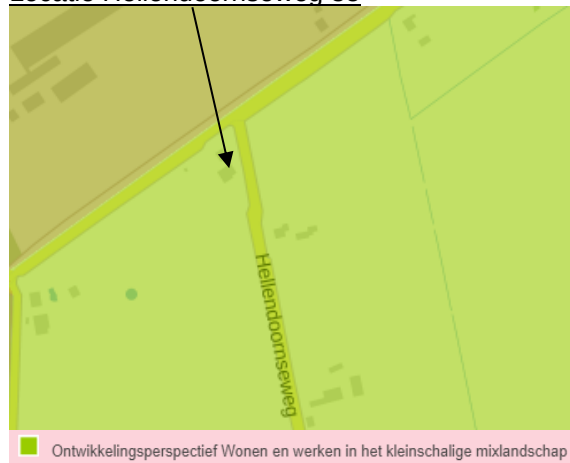
Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte gegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Hieronder is voor de drie locaties, de kaart weergegeven die geldt voor het ontwikkelperspectief.

Locatie Oude Deventerweg 10a en 10b



Locatie Hellendoornseweg 35



Locatie Klumperweg 5



Afbeelding 15: Kaart van het ontwikkelperspectief uit de omgevingsvisie

Er is in alle drie gevallen sprake van “Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap”. Voor dit gebied geldt dat het behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied kaderstellend is. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. De functie wonen past dus 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), 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.

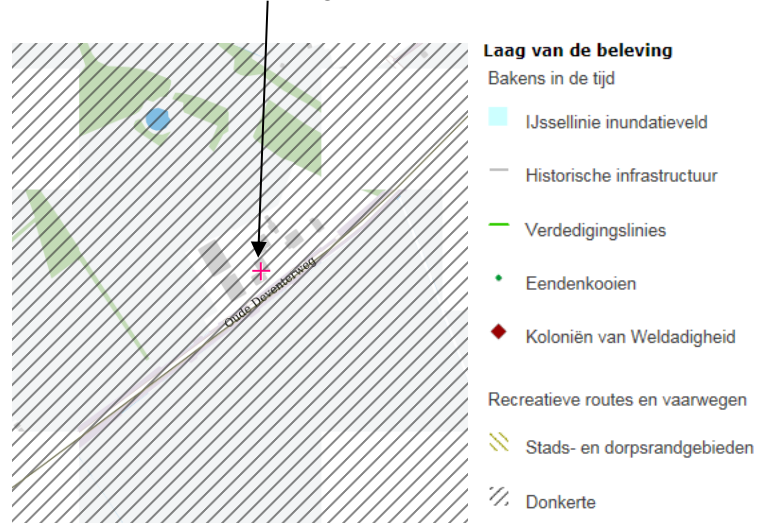
Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna volgende de uitsneden van de vier lagen.

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 alleen het perceel aan de Oude Deventerweg de aanduiding “donkerte” heeft. Zie de kaart hieronder.

Vastgesteld

Toelichting

Locatie Oude Deventerweg 10a en 10bLocatie Hellendoornseweg 35Locatie Klumperweg 5

Afbeelding 16: 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.

In voorliggend geval is sprake van het wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen. Buitenverlichting zal selectief worden ingezet en zal alleen aan zijn, indien het nodig is. 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 is in alle drie gevallen sprake van een agrarisch cultuurlandschap met dekzandgebied. De Oude Deventerweg ligt in een "oude hoevenlandschap", de locatie aan de Hellendoornseweg ligt in een "jonge heide- en broekontginningslandschap" en de locatie aan de Klumperweg ligt in een "essenlandschap".

Het oude hoevenlandschap

Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap 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.

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.

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.

Vastgesteld

Toelichting

Het aangepaste erf aan de Oude Deventerweg, past in het hiervoor beschreven landschap.

In de kaarten hierna zijn de drie locaties met bijbehorend landschap weergegeven.

Locatie Oude Deventerweg 10a en 10b



Locatie Hellendoornseweg 35



Locatie Klumperweg 5



Afbeelding 17 Laag van de agrarische cultuurlandschappen

Het jonge heide- en broekontginningslandschap

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan voormalige natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost.

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

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

Aan de Hellendoornseweg is al sprake van duidelijke lineaire structuren van wegen en ontginningslinten met erven. Dit wijzigt niet door deze bestemmingswijziging.

Het essenlandschap

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en flintergronden, - voormalige - heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es: esdorpen en verspreide erven. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlanden.

De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Vastgesteld

Toelichting

In het geval van de Klumperweg blijft de locatie nagenoeg ongewijzigd, het blijft een compact erf. De es wordt niet aangetast, ook de flank van de es wordt niet aangetast.

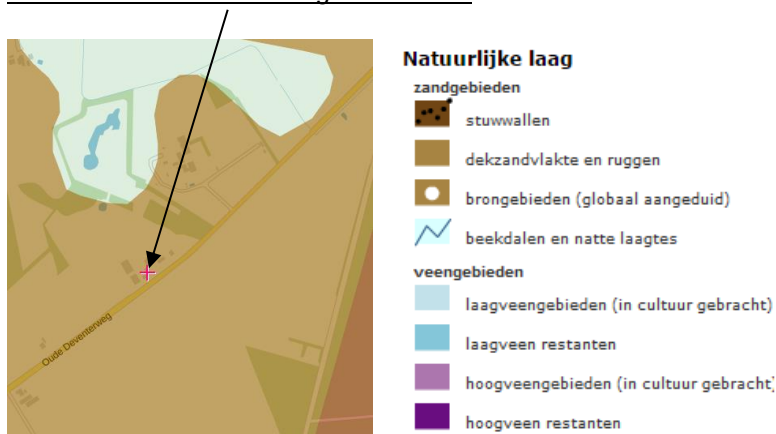
Conclusie

Als gevolg van de ontwikkeling worden geen waardevolle landschapselementen aangetast of verwijderd. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de laag van agrarisch cultuurlandschap.

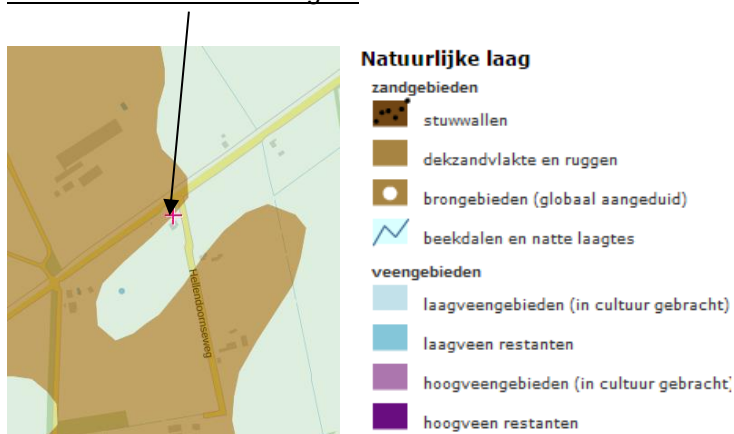
Natuurlijke laag

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.

Locatie Oude Deventerweg 10a en 10b



Locatie Hellendoornseweg 35



Locatie Klumperweg 5

Afbeelding 18: 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 (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

De natuurlijke laag verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling, de bebouwing en beplanting wijzigt niet op de planlocatie.

3.2.1.2

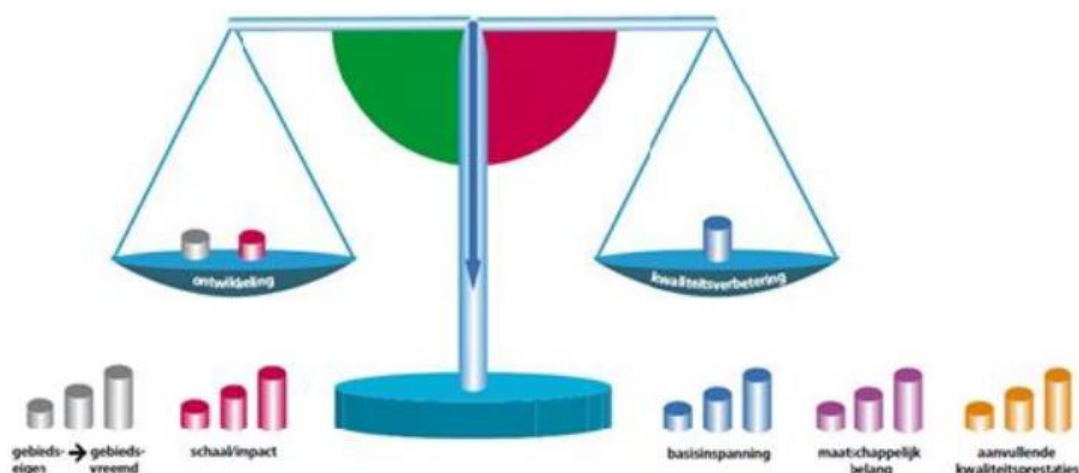
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

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 19: 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:

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

a) Gebiedseigenheid van de ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft het wijzigen van de bestemming van “agrarisch” naar “wonen”. De bebouwing en erfbeplanting wijzigt niet, alleen het gebruik wijzigt. Het initiatief kan dus als gebiedseigen worden beschouwd.

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 bebouwde oppervlakte wordt minder (Oude Deventerweg) of wijzigt niet (Hellendoornseweg en Klumperweg), waardoor de impact op de omgeving minimaal is. Hierdoor past de voorgenomen bestemmingswijziging, voor wat betreft schaal en impact, in deze omgeving.

c) Eigen belang versus maatschappelijke belangen

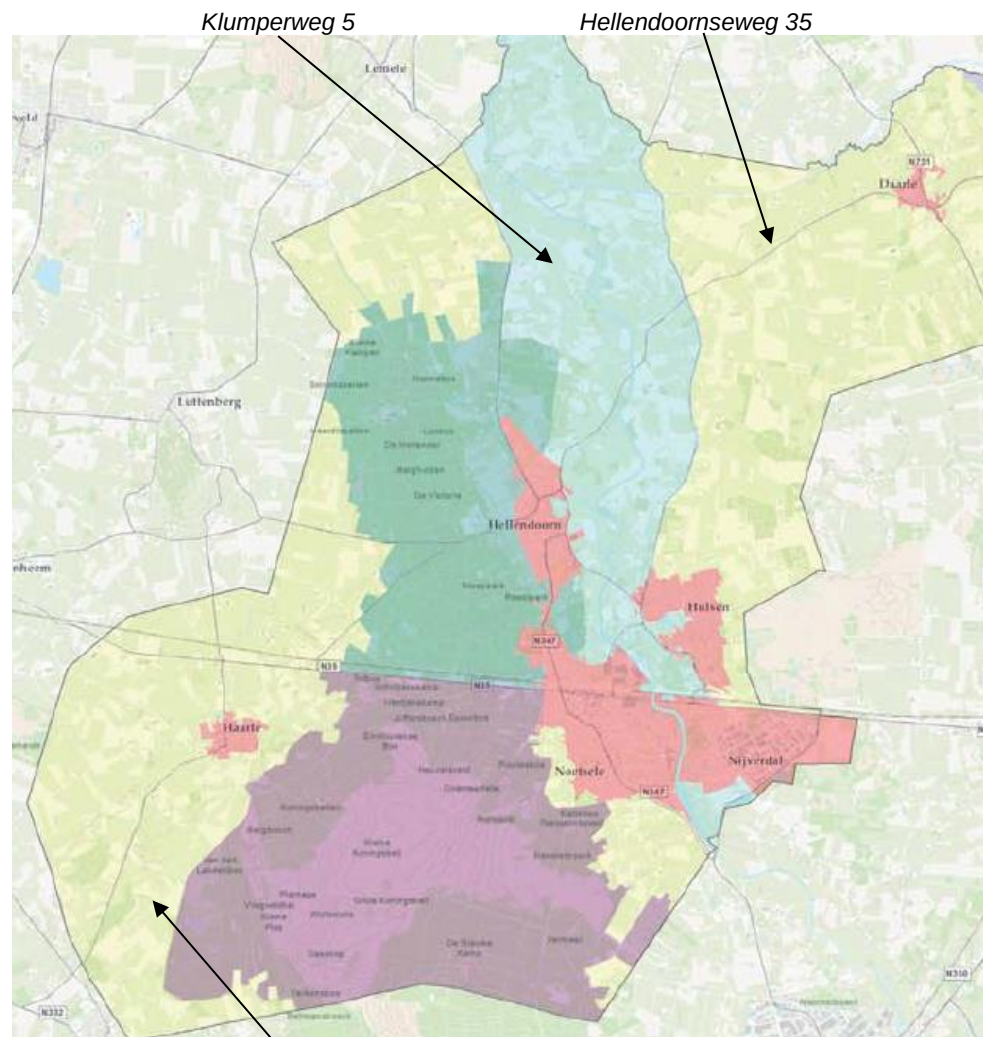
Dit plan dient in eerste instantie een eigen belang. De wijziging is economisch uitvoerbaar, omdat de initiatiefnemer alle kosten voor zijn rekening neemt. Functies in de omgeving van het plangebied worden niet beperkt.

Gezien het voorgaande wordt voldaan aan de KGO. Door het wijzigen van de bestemming van “agrarisch” naar “wonen”, worden de verschillende onderdelen van de omgevingsvisie niet nadelig beïnvloed. 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.



Oude Deventerweg 10a en 10b

-  Avontuur in de natuur
-  Overweldigend natuurlijk
-  Rond boeren
-  Activiteit aan de as
-  Beleef de Regge
-  Sterke kernen

Afbeelding 20: Kaart Omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk'

Het plangebied ligt voor wat betreft de Hellendoornseweg en de Oude Deventerweg binnen de gebieden '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) boeren erf. 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 plangebied ligt voor wat betreft de Klumperweg binnen het gebied "Beleef de Regge". De rivier de Regge scheidt twee werelden: het gebied ten westen van de rivier waar de natuur domineert, tegenover het gebied ten oosten van de rivier waar de agrarische functie domineert. Het gebied langs de Regge is een overgangsgebied, waar ontwikkelingen worden gestimuleerd als daarbij de identiteit van dit gebied 'de Regge' wordt geïntegreerd. De rivier vormt de identiteitsdrager van dit gebied. De Regge is in de loop der jaren voor een groot deel genormaliseerd (rechtgetrokken) en gekanaliseerd (rechthoekig profiel). Hierdoor heeft het Reggedal een groot deel van zijn natuurlijke veerkracht verloren. Samen met het waterschap, landschap Overijssel en de provincie werkt de gemeente aan projecten waarin voor delen van het Reggedal op basis van een blauw-groene (water en natuurontwikkeling) inrichtingsvisie het oude meanderen wordt teruggebracht. Ook bij nieuwe ontwikkelingen kan deze meandering nog meer worden versterkt of beleefbaar worden gemaakt.

Ontwikkelingen worden in dit gebied, waar van oorsprong al tal van activiteiten plaatsvonden, gestimuleerd. Beleefbaarheid van de Regge kan op verschillende manieren tot stand komen (denk aan avontuurlijke waterrecreatie, avontuurlijke verblijven langs de Regge). Daarbij zal naast de beleefbaarheid van de Regge, ook oog moeten zijn voor het cultuurhistorisch erfgoed. Het cultuurhistorisch erfgoed kan worden benut voor versterking van het imago en de identiteit.

De voorgenomen wijziging past binnen deze identiteit van deze gebieden en bijbehorende ambities. De wijziging betreft voor de drie locaties een wijziging van het gebruik op een bestaand erf. De uitstraling van de drie locaties wijzigt niet.

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.

Op de planlocatie wordt op alle drie locaties gezorgd voor een compact erf. Er wordt geen nieuwe locatie gecreëerd, er wordt juist gebruik gemaakt van de bestaande erven. Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden uit het Landschapsbeleid Hellendoorn 2000.

3.3.3

Bestemmingsplan

Voor de wijziging van de bestemming van “agrarisch” naar “wonen” kan gebruik gemaakt worden van artikel 32.4 van het bestemmingsplan: “Wijziging naar “Wonen” na beëindiging agrarisch bedrijf”.

Het bestemmingsplan zal moeten worden aangepast om de gewenste situatie mogelijk te maken.

Dit betekent dat aan de gestelde criteria in artikel 32.4 moet worden voldaan.

Hierna worden de voorwaarden uit artikel 32.4 toegelicht. Deze voorwaarden bepalen of met toepassing van dit artikel uit het bestemmingsplan, de gewenste situatie kan worden gerealiseerd.

Artikel 32.4 luidt:

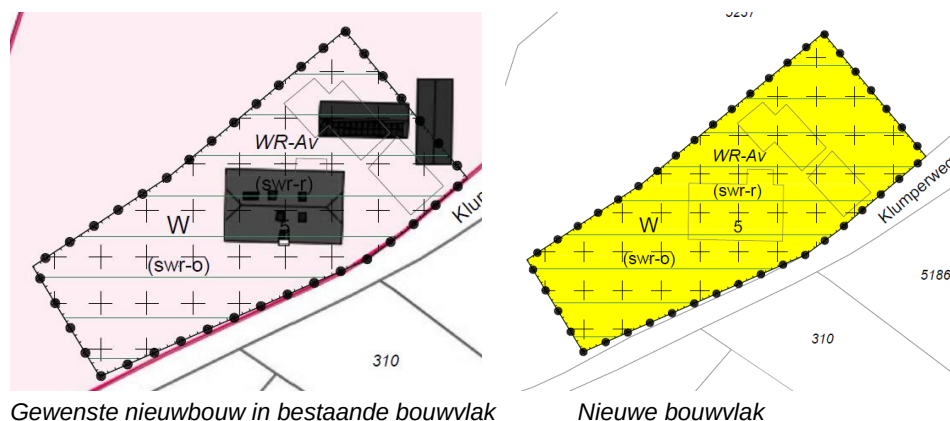
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in de artikelen 3 (Agrarisch) en 4 (Agrarisch met waarden), geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 17 (Wonen), met inachtneming van de volgende bepalingen; bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak verwijderd:

Artikel 32.4 lid a

alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming “Wonen”, waarvan de bestemmingsgrens ligt:

- a. aan de naar de weg gekeerde zijde van het bestemmingsvlak, ter plaatse van de voormalige bouwgrens, en*
- b. aan de overige zijden van het bestemmingsvlak, op 1 m tot de naar de voormalige bouwgrens gekeerde gevels van de gebouwen die het dichtst bij de voormalige bouwgrens zijn gelegen;*

Bij alle drie locaties blijven alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak in één bestemmingsvlak. De bouwblokgrenzen kunnen dus blijven bestaan, behalve bij de Klumperweg, hier wordt de oostelijke bouwvlakgrens iets verschoven zodat de gewenste toekomstige bijgebouwen, binnen het bouwvlak “wonen” vallen. Dit is ruimtelijk gezien een verantwoorde situatie, omdat het erf compact blijft, zie de weergave hierna.



Afbeelding 21 Bestaande en nieuwe bouwvlak aan de Klumperweg 5

Artikel 32.4 lid b

de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;

Het gehele bouwvlak wordt de bestemming wonen, de bouwblokgrenzen wijzigen niet (behoudens Klumperweg 5, zie hiervoor) en dus zijn er geen overige gronden, waarvan de agrarische bestemming behouden moet blijven (het is niet van toepassing).

Artikel 32.4 lid c

het bepaalde in artikel 17 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing;

Artikel 17, “Wonen” zal van toepassing worden op de drie percelen.

Artikel 32.4 lid d

elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;

Alle woonruimten binnen het bouwvlak gaan mee van de bestemming “agrarisch” naar “wonen”.

Artikel 32.4 lid e

de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;

Door de wijziging worden er geen gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden aangetast. Ook bebouwing van aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast.

Vastgesteld

Toelichting

Artikel 32.4 lid f

het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot.

Voor alle drie percelen geldt dat er één woning bestemd blijft, ook na wijziging van “agrarisch” naar “wonen”.

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

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.

Alleen ter plaatse van het plangebied aan de Klumperweg geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde'. De vervangende nieuwbouw komt niet aan de hiervoor genoemde oppervlakte en diepte, waardoor er geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig is.

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

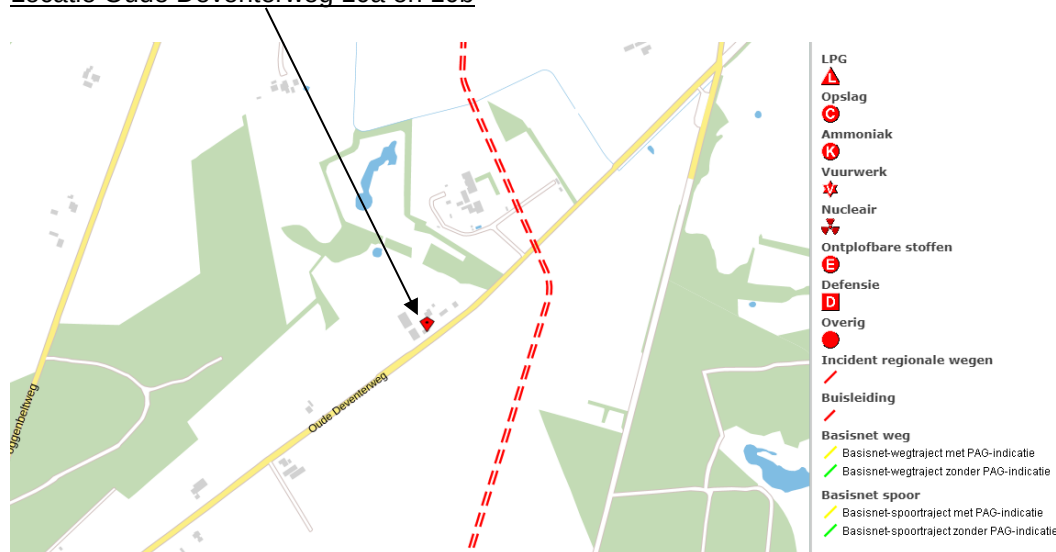
Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of 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

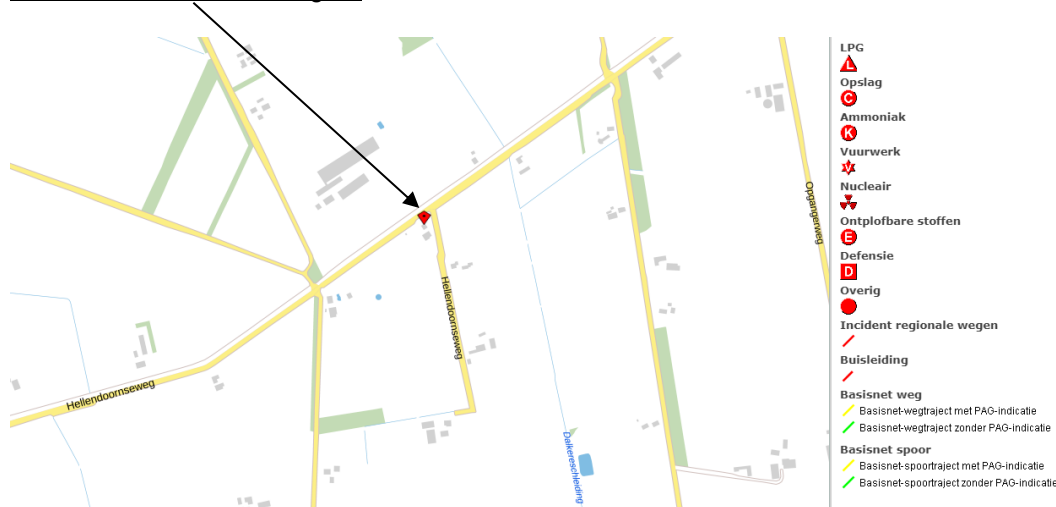
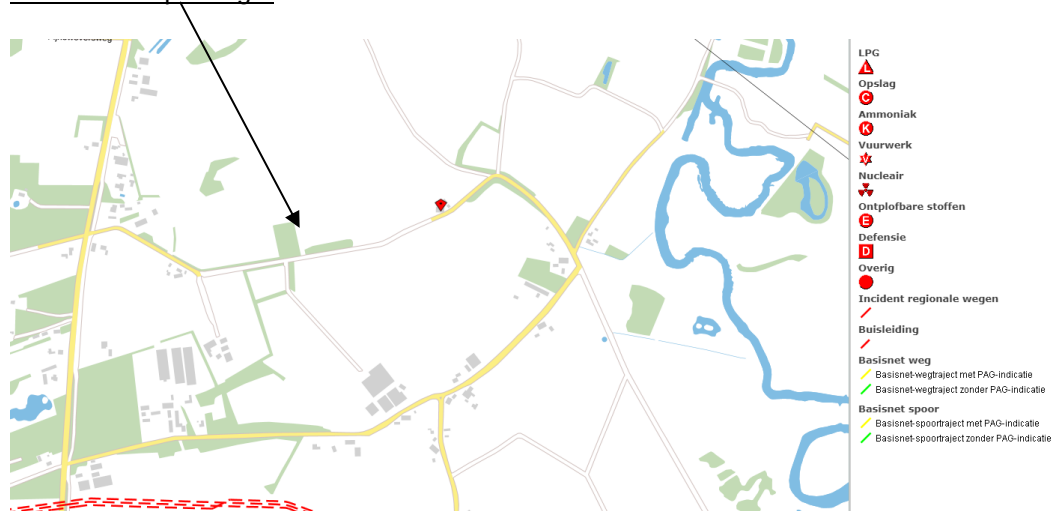
Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning 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, voor de drie locaties, het volgende beeld op.

Locatie Oude Deventerweg 10a en 10b



Vastgesteld

Toelichting

Locatie Hellendoornseweg 35Locatie Klumperweg 5

Afbeelding 22: Risicokaart "Alles tonen"

Uit de inventarisatie blijkt dat:

- het plangebied bevindt zich niet binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- het plangebied bevindt zich niet binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- de drie locaties zijn niet gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- de afstand van de Oude Deventerweg tot aan de dichtst bij gelegen gasbuisleidingen bedraagt 170 meter. Dit zijn gasbuisleidingen met een doorsnede van 120 cm en een maximale druk van 66 bar. De afstand van de Klumperweg tot aan de dichtst bij gelegen gasbuisleidingen bedraagt 725 meter. De locatie aan de Oude Deventerweg ligt binnen het invloedsgebied van deze buisleidingen, de andere woningen niet.

Omdat er voor alle drie situaties geldt, dat het aantal woningen en daarmee het aantal personen niet toeneemt, is het plan in overeenstemming met de wet- en regelgeving voor wat betreft externe veiligheid.

4.4 Bodem

4.4.1 Aanleiding en doel

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.

Bovenstaande voorwaarden zijn voor alle drie locaties niet van toepassing, waardoor een nader bodemonderzoek niet nodig is.

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 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 als voorheen. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen 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 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'.

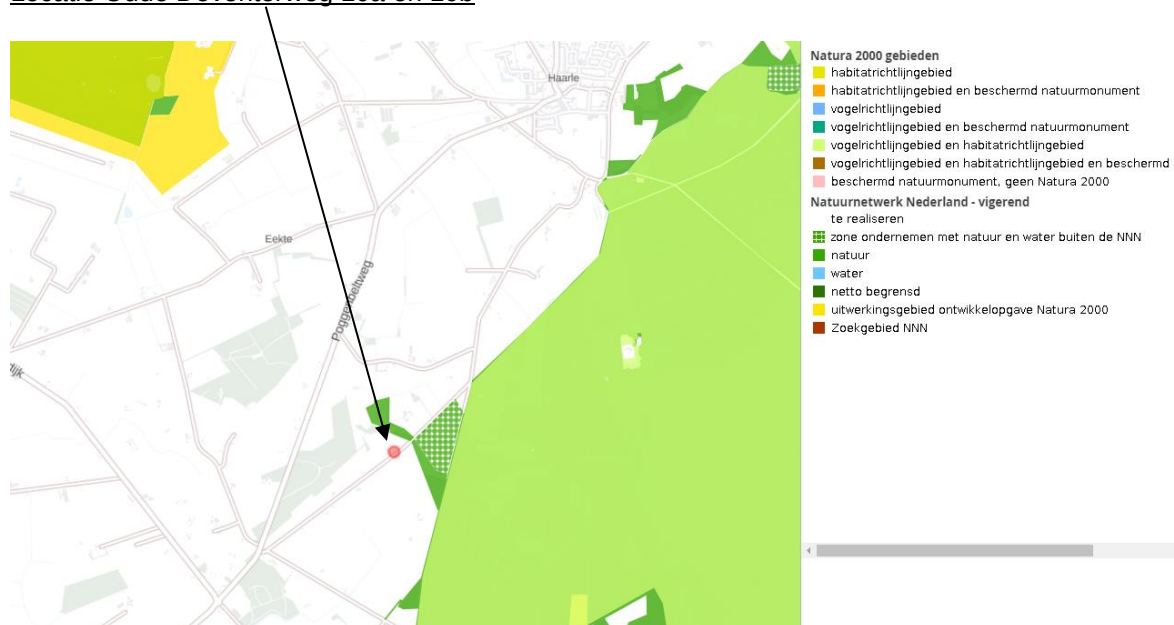
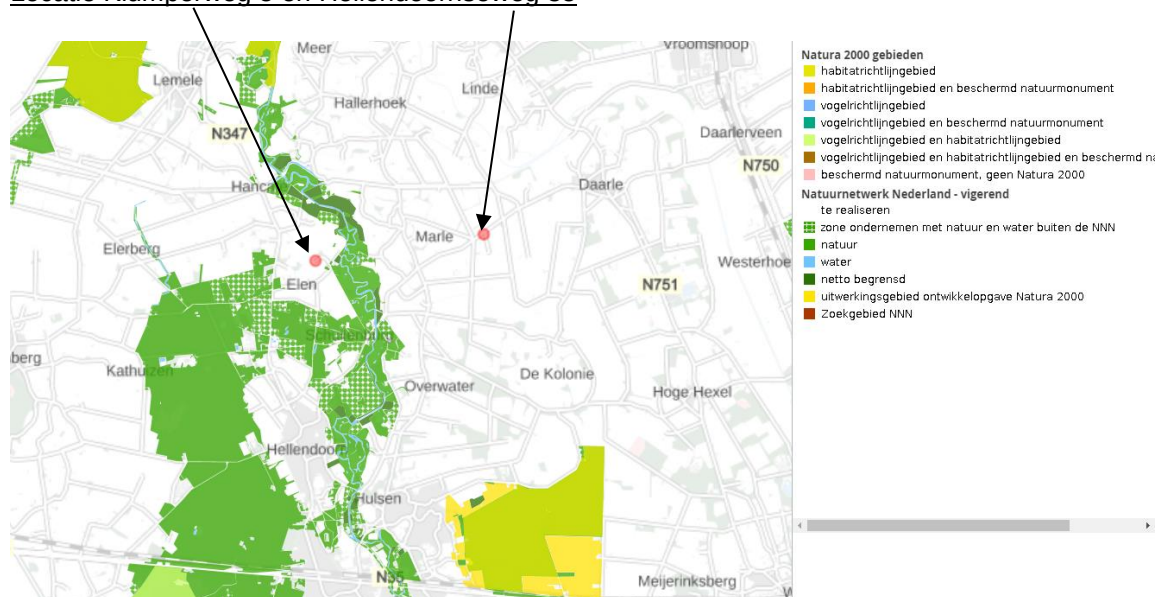
Ten behoeve van de uitvoering van de projecten aan de Oude Deventerweg en de Hellendoornseweg is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Eco-Milieu te Daarle. Deze rapporten zijn als bijlage ingesloten.

Gebiedsbescherming

Hierna is de ligging van de omliggende natuurgebieden weergegeven.

Vastgesteld

Toelichting

Locatie Oude Deventerweg 10a en 10bLocatie Klumperweg 5 en Hellendoornseweg 35**Afbeelding 23: Omliggende Natura-2000 gebieden en NNN gebieden.**

Voor de locatie aan de Oude Deventerweg geldt dat het op 385 meter afstand ligt van het Natura-2000 gebied de Sallandse Heuvelrug. Het Boetelerveld ligt op 2,7 kilometer. Nabij deze locatie zijn uitlopers van NNN gebieden aanwezig. Het deel wat het dichtst bij ligt, bevindt zich op 100 meter.

De locatie aan de Hellendoornseweg 35 ligt op ruime afstand van Natura-2000 gebieden. Ten zuiden ligt het Wierdense Veld (4,5 kilometer), ten noordoosten ligt het Vecht- en Beneden Reggegebied (5,0 kilometer). Het dichtst bij gelegen NNN gebied ligt op 2,3 kilometer afstand.

De locatie aan de Klumperweg 5 ligt ook op ruime afstand van Natura-2000 gebieden. Ten zuidoosten ligt het Wierdense Veld (5,8 kilometer), ten noorden ligt het Vecht- en Beneden Reggegebied (3,5 kilometer). De dichtst bij gelegen uitloper van het NNN gebied, ligt op 200 meter afstand.

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'.

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. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan hiermee rekening gehouden worden door werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, globaal wordt de periode half maart tot medio juli aangehouden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat veel vogels meerdere legsels per jaar kunnen hebben. Om te voorkomen dat vogels tot broeden komen binnen het plangebied kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om het plangebied ongeschikt te maken.

Voor de locatie aan de Oude Deventerweg geldt dat ten tijde van het onderzoek niet duidelijk is of in de te slopen schuren jaarrond beschermde nestfuncties van de kerkuil en steenuil voorkomen. Dit geldt ook voor vaste rust- of verblijfplaatsfuncties van bunzing, steenmarter en vleermuizen. Om een mogelijke overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen, wordt er aanvullend onderzoek naar deze potentieel aanwezige soorten verricht, vóórdat deze gebouwen worden gesloopt.

Voor de locaties aan de Hellendoornseweg en Klumperweg is geen verstoring van beschermde soorten te verwachten. Hier is nader onderzoek naar flora en fauna niet nodig.

4.6 Geluid

4.6.1 Aanleiding en doel

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 geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaai, industrielawaai en luchtvaartlawaaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan indien het plan een geluidsgevoelig 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 verkeerslawaaï geen aandacht te worden besteed.

De woningen van de drie locaties wijzigen niet van positie, waarbij de afstand van de woning tot aan de as van weg dus overal gelijk blijft. Voor alle drie locaties geldt dat alleen de bestemming van het perceel wijzigt, waarbij de bedrijfswoningen, burgerwoningen worden. Nader onderzoek is niet nodig.

Railverkeerslawaaï en industrielawaaï is bij deze locaties 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. Op de drie locaties is er sprake van wijziging naar een woonbestemming, waarbij de planologische mogelijkheden van agrarische activiteiten verdwijnen. Hierdoor zal er sprake zijn van een verbetering van de luchtkwaliteit.

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 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).

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

Locatie Oude Deventerweg 10a en 10b

In de nabije omgeving van de locatie aan de Oude Deventerweg is een recreatiebestemming aanwezig:

- Oude Deventerweg 8 (camping De Heidebloem)

Dit recreatiebedrijf ligt op 145 meter afstand van de woning en is bestemd voor een kampeerterrein, groepsaccommodatie en 5 trekkershutten. Dit valt onder de categorie 3.1 volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Voor deze categorie geldt een afstandseis van:

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

Aan deze minimale afstanden wordt ruimschoots voldaan. Het bedrijf wordt niet extra beperkt, door deze planontwikkeling. Daarbij kan opgemerkt worden dat de woning aan de Oude Deventerweg 10 dichterbij het recreatiebedrijf ligt en daardoor altijd het eerst beperkende object is.

Er zijn geen andere (agrarische) bedrijven in de directe omgeving aanwezig.

Locatie Hellendoornseweg 35

In de nabije omgeving van de Hellendoornseweg is een veehouderij gevestigd:

- Ekkelweg 2 (melkgeitenhouderij)

De veehouderij aan de Ekkelweg 2 ligt op 120 meter. Voor veehouderijbedrijven moet de Wet geurhinder en veehouderij worden gehanteerd. Voor geiten geldt de afstand van gevel tot gevel van 25 meter en daarnaast wordt de afstand bepaald op basis van het aantal dieren met bijbehorende stalsystemen.

Aan de gevel tot gevel afstand wordt ruim voldaan. Gelet op de afstand van 120 meter is de verwachting dat ook aan de minimale afstand voor geurbelasting wordt voldaan. In de nabije omgeving van de veehouderij bevinden zich nog twee andere woonbestemmingen die dichterbij liggen en daardoor eerder beperkend zijn voor het agrarische bedrijf. Dat zijn de woning aan de Hellendoornseweg 32, op 113 meter afstand en de woning aan de Ekkelweg 4, ten noorden van het bedrijf, op 95 meter afstand.

Er zijn geen andere (agrarische) bedrijven in de directe omgeving aanwezig.

Locatie Klumperweg 5

In de nabije omgeving van de Klumperweg 5 zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd. Het dichtst bij gelegen agrarische bedrijf (Olthofsweg 4b) ligt op 330 meter afstand. Dit is een melkrundveehouderij, waarvoor een minimale afstand geldt van 50 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Er zijn geen andere (agrarische) bedrijven in de directe omgeving aanwezig.

Vanuit het plangebied naar de omgeving

De voormalige bedrijfswoningen van de drie locaties krijgen de bestemming “wonen” en worden burgerwoningen.

Op basis van artikel 14, lid 2 en 3 van de Wet geurhinder en veehouderij dient de afstand buiten de bebouwde kom, minimaal 50 meter te bedragen.

Deze afstand wordt gehaald. Het is om die reden te verwachten dat er ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast heeft het initiatief geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van 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.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater.

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, voor wat betreft de Oude Deventerweg in het beheersgebied ligt van het waterschap Drents Overijsselse Delta. De locaties Hellendoornseweg en Klumperweg liggen in het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen.

Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. Het waterschap geeft aan dat er direct door kan worden gegaan met de planvorming. Zie de drie bijbehorende bijlagen bij deze toelichting.

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Bestemmingswijziging van "Agrarisch" naar "Wonen" voor de drie locaties.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. De waterschappen Drents Overijsselse Delta en Vechtstromen gaan akkoord met het plan, voor de drie locaties.

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. 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.

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is opgenomen ter plaatse van de locatie aan de Hellendoornseweg 35. Het agrarisch bouwvlak is hier verwijderd. Hierdoor kan deze grond agrarisch blijven gebruikt worden. Gronden met deze agrarische bestemming zijn bedoeld voor agrarische bedrijvigheid. Daarnaast zijn niet-agrarische nevenactiviteiten, voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, watergangen, waterpartijen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen, toegestaan.

Wonen

In voorliggend geval is de bestemming 'Wonen' opgenomen voor het gehele plangebied, dus voor alle drie locaties. Uitgezonderd is de Hellendoornseweg 35, waar ook een gedeelte de agrarische bestemming behouden blijft, zonder bouwvlak.

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.

Leiding - Water

De dubbelbestemming 'Leiding – Water' is conform het geldende bestemmingsplan opgenomen ter plaatse van de gronden waar een waterleiding is gelegen. Dit is alleen van toepassing aan de Hellendoornseweg 35 te Hellendoorn. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor hoofdwaterleiding en daarbij behorende voorzieningen.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' is conform het geldende bestemmingsplan opgenomen ter plaatse van de gronden waar een archeologische verwachting is gelegen. Dit is alleen van toepassing aan de Klumperweg 5 te Hellendoorn. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden beschermt de verwachte archeologische waarden.

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. Hoofdregel 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.

Waterschap

Via “de watertoets” is het plan ook naar het waterschap gestuurd. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang, nader advies of overleg met het waterschap is niet nodig.

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

7 Hoofdstuk 7 Bijlagen

7.1 Watertoets Oude Deventerweg 10a en 10b

7.2

Watertoets Hellendoornseweg 35

7.3

Watertoets Klumperweg 5

7.4 Ecologisch onderzoek Oude Deventerweg

7.5 Ecologisch onderzoek Hellendoornseweg