

Ruimtelijk plan Toelichting projectbesluit

Schaddenveldsweg 11 Hellendoorn

Gemeente:	Hellendoorn
Plantype:	Projectbesluit
Status:	Vastgesteld
Datum:	11 februari 2011

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Het plangebied.....	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
1.5 De bij het plan behorende stukken	4
HOOFDSTUK 2 Het plangebied	5
2.1 Ontstaansgeschiedenis	5
2.2 Beschrijving plangebied.....	5
HOOFDSTUK 3 Het beleidskader	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid.....	6
3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009.....	6
3.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak.....	7
3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009	7
3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het geldende beleid.	8
3.2.5 Reconstructieplan Salland-Twente	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
HOOFDSTUK 4 Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten.....	13
4.1 Algemeen.....	13
4.2 Geluid.....	13
4.3 Bodemkwaliteit.....	13
4.4 Luchtkwaliteit	13
4.5 Externe veiligheid	13
4.6 Bedrijven en milieuzonering.....	14
4.7 Flora & fauna	15
4.7.1 Natuurbeschermingswet.....	15
4.7.2 Flora- en faunawet	15
4.8 Wateraspecten.....	15
4.9 Archeologie.....	16
HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving.....	17
HOOFDSTUK 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	18
6.1 Economische uitvoerbaarheid	18
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6.2.1 Inspraak.....	18
6.2.2 Vooroverleg	18

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Sinnema is voornemens om op de locatie Schaddenveldsweg 11 een Bed and Breakfast te beginnen. In de boerderij wordt twee units voor verblijfsrecreatie in de vorm van een unit voor 2 à 3 personen en een unit voor ongeveer 8 personen. Inmiddels is bouwvergunning verleend om het woongedeelte in de boerderij te vernieuwen en opnieuw in te richten.

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van plattelandsappartementen. Deze mogen maximaal 50 m² groot zijn. In dit voornemen is gekozen voor een grotere oppervlakte, vanwege de ruimte in de boerderij en vanwege de wens om ook grotere groepen bezoekers te kunnen ontvangen. Gevolg is, dat het niet past binnen de regels van het voornoemde bestemmingsplan.

Om medewerking te kunnen verlenen is een projectbesluit vereist. Het projectbesluit voorziet in de mogelijkheid om de beide units te kunnen realiseren zonder de maximale grootte van 50 m². In dit projectbesluit en specifiek in deze toelichting is nader onderbouwd, waarom de functie op deze locatie haalbaar is.

1.2 Het plangebied

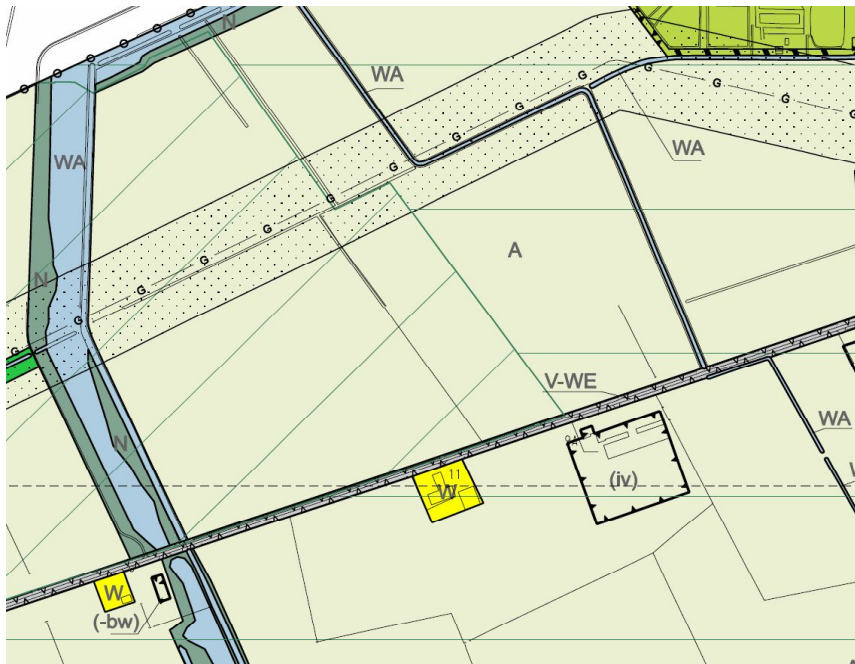
Het plangebied behelst het perceel Schaddenveldsweg 11 te Hellendoorn, kadastraal bekend in sectie I met nummer 4353, gemeente Hellendoorn. In figuur 1.1. is de ligging van de locatie aangegeven, zijnde de woning met veldschuur midden op de luchtfoto.



Figuur 1.1. Ligging van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het perceel Schaddenveldsweg 11 te Hellendoorn, kadastraal bekend onder in sectie I met nummer 4353 van de gemeente Hellendoorn volledig bestemd tot "Wonen".



Figuur 1.2 Uittreksel
verbeelding geldend
bestemmingsplan
Buitengebied 2009

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan het verzoek van de familie Sinnema. De raad is op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om een procedure projectbesluit te starten. De raad heeft deze bevoegdheid gedelegeerd aan het college van Burgemeester en wethouders onder voorwaarde, dat de raadscommissie grondgebied om advies wordt gevraagd omtrent het voorliggende verzoek.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en de ontwikkeling van het gebied.

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de huidige situatie.

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

In hoofdstuk 5 gaat in op de uitgangspunten van de planregeling.

Hoofdstuk 6 gaat in op de planopzet.

In hoofdstuk 7 worden de milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten behandeld

Hoofdstuk 8 gaat tenslotte in op de uitvoerbaarheid van het plan.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het projectbesluit "NL.IMRO.0163.PBBUSchddnvdweg11.VG01" bestaat uit de volgende stukken:

- de toelichting
- de verbeelding
- de gebruiksregels als opgenomen in het projectbesluit.

De toelichting geeft de onderbouwing om als gemeente mee te werken aan het verzoek. Op de verbeelding is de besluitvlak aangegeven, zijnde het voornoemde kadastrale perceel. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

HOOFDSTUK 2 Het plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Lange tijd bestond het gebied ten oosten van Deventer uit nauwelijks ontsloten uitgestrekte natte heide-en broekgebieden en drogere dekzanden: het huidige Salland. Daarachter bevond zich de Sallandse Heuvelrug, een stuwwal van droog zandgebied, afgewisseld met nattere slenken, met hoogtes tot 70 m NAP. Op de gradiënten van nat- en droog ontstonden nederzettingen en esdorpen. Deventer was het handelscentrum, van waaruit met radiaalwegen het achterland was verbonden. Vanaf de Middeleeuwen was het gebied een agrarisch evenwicht van akkerbouw, graasdieren en kleine boerenerven, het Essenlandschap. De mogelijkheid van nattere hooilanden, beekjes, drogere akkers en bossen en geriefhoutwallen, maakte bewoning aantrekkelijk.

Naarmate het gebied beter ontwaterd werd en er grotere stukken hei ontgonnen werden, konden meer mensen een `klein boerenbestaan` leiden. In deze tijd was het landschap vrij open door de heidevelden en de broeklanden, afgewisseld met een mozaïek van lage singels en houtwallen; een kleinschalig agrarisch landschap.

Eind 19e eeuw ontstond een gebrek aan voldoende voedsel en velen gingen in de Twentse Textiel industrie werken. Een eerste schaalvergroting en de betere ontginningsmogelijkheden (machines, kunstmest) gaf nieuwe agrarische capaciteit aan het gebied. Dit zogenaamde jonge kampenlandschap ligt waar eerst grote heidevelden lagen. De Nederlandse Heidemij begon de grootschalige ontginningen vanaf 1888. Doel was de gronden zo efficiënt mogelijk in te richten voor landbouw (de nattere delen) en bosbouw (heuvelrug).

Kenmerkend zijn de geometrische kavels en wegenpatronen, vaak met scherpe en niet haakse hoeken. Ten opzichte van de oudere ontginningen is het maaiveld relatief vlak. Ook is de bebouwingsdichtheid lager. Erven zijn vaak karig beplant en bermen smal. Hoe rechtlijniger de kavels en wegen, hoe jonger de ontginningen. Veel wegen zijn beplant met berk of eik en er komen verspreid in het gebied veel kleine solitaire bosjes voor.

2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen in een agrarische omgeving in de jongere ontginning. In de nabije omgeving zijn meerdere boerderijen gelegen met grondgebonden veehouderij of intensieve veehouderij. Ook zijn verschillende woningen aanwezig. Veelal betreffen deze laatste voormalige agrarische locaties. Ten noorden van het plangebied is het bungalowpark "Hof van Salland" gelegen, een recreatieterrein met bungalows voor verblijfsrecreatief gebruik. Ten westen van de locatie is een hoofdwatergang van het Waterschap Groot Salland gelegen. Deze watergang is gegraven ten tijde van de ruilverkaveling in de jaren 70 van de vorige eeuw om water af te voeren in noordelijke richting. Op dit moment wordt de watergang vooral gebruikt om water in te brengen naar zowel de Sallandse Heuvelrug als het Boetelerveld. In periodes met hoog water wordt water afgevoerd in noordelijke richting.

HOOFDSTUK 3 Het beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. De Nota Ruimte stelt ruimte voor ontwikkeling centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen anticiperen. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn zijn:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-) nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voor water en groene ruimte omvatten:

- borging van veiligheid tegen overstromingen;
- voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit.

Daarnaast hecht het Rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere (ook internationaal erkende) landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: "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". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te

zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar.

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd.

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen danwel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes.

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve

veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven.

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

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

Gebiedskenmerken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het geldende beleid.

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De ontwikkeling voldoet aan het generieke beleid van zowel provincie als gemeente. De impact op de omgeving is beperkt. Daarmee is de kwaliteitsimpuls groene omgeving niet aan de orde. De functie kan ingepast worden op basis van de gebiedskenmerken.

3.2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 7 van deze plandoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

Ontwikkelingsperspectieven

Algemeen

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het, kort gezegd, om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

In figuur 3.1. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



Figuur 3.1. Uittreksel Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief buitengebied met accent op productie, schoonheid van de moderne landbouw. Deze gebieden zijn bedoeld voor de landbouw en voor verbreding van functies, passend in het gebied. Het ontwikkelingsperspectief buitengebied, accent productie verzet zich niet tegen de gevraagd ontwikkeling.

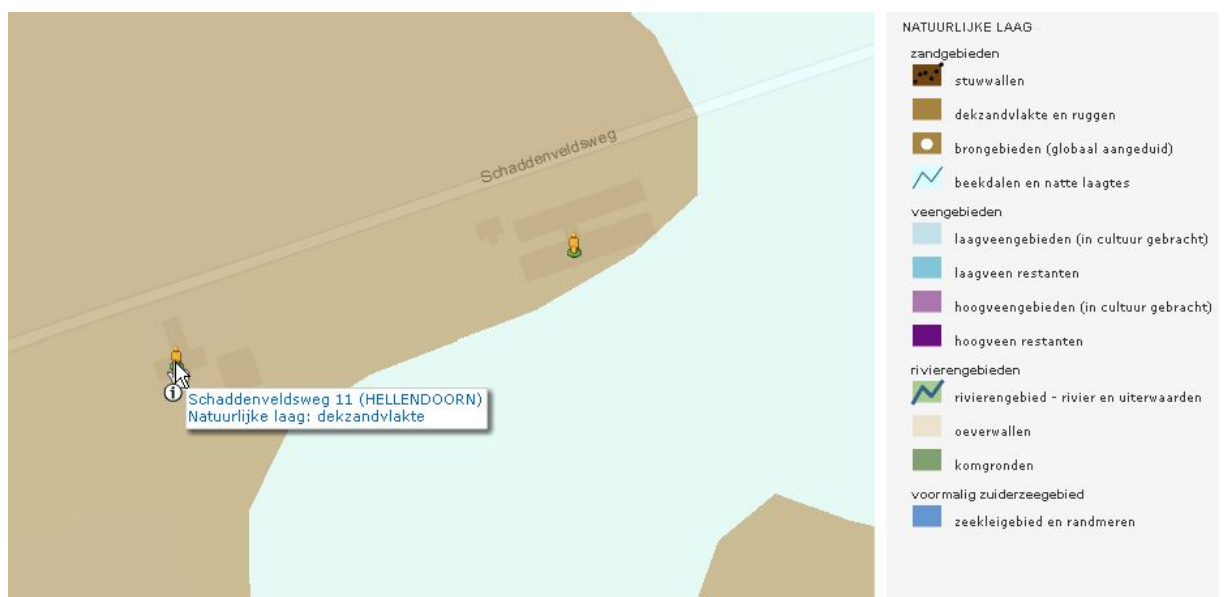
Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De natuurlijke laag.

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype Dekzandvlakte. In figuur 3.2. is dat aangegeven.

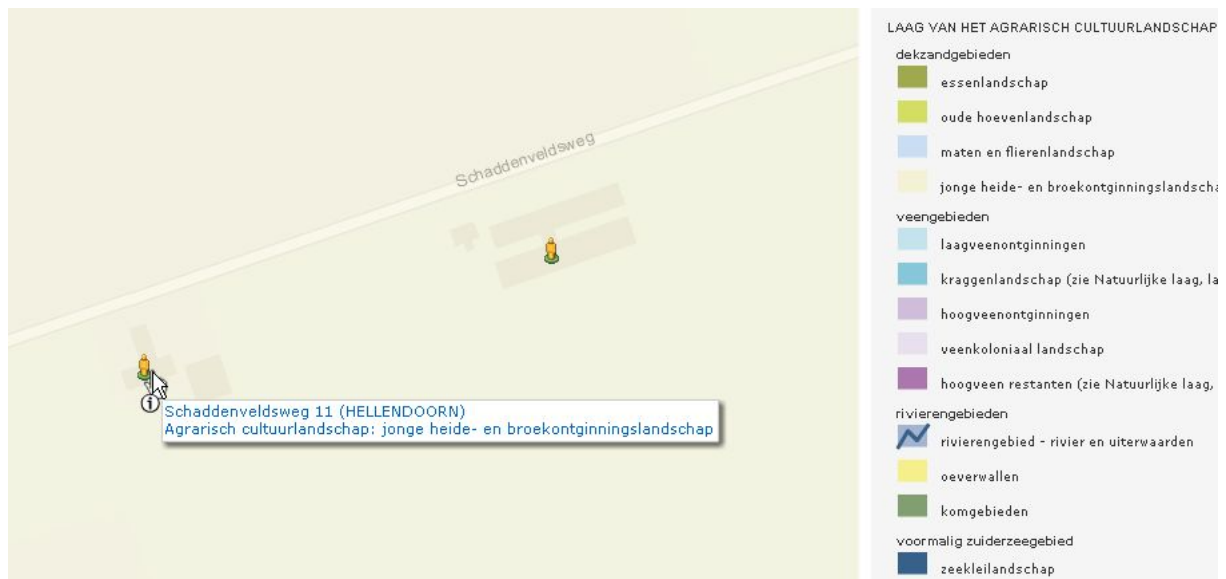


Figuur 3.2. Gebiedstype dekzandvlakte en ruggen

Met betrekking tot dekzandvlakte en ruggen is de ambitie gericht op het beleefbaar maken van de verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. Ook de strekkingsrichting van het landschap kan worden benut. Voor de gevraagde ontwikkeling geldt, dat deze plaats vindt binnen de gebouwen. Er zijn derhalve geen gevolgen voor hoog en laag en droog en nat.

2. De laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd.



Figuur 3.3. Gebiedstype jonge heide- en broek- ontginningslandschap

De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch-cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype jonge heide- en broekontginningslandschap. In figuur 3.3. is dat aangegeven.

De ambitie is gericht op het bijdragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. Het terreininrichtingsplan benadrukt de aanwezige lineaire structuren.

3. De stedelijke laag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart in 'de stedelijke laag' geen nadere aanduiding

4. De 'lust- en leisurelaag'

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de beleving, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Het belevingsaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de lust- en leisurelaag' aangeduid met donkerte. In figuur 3.4. is dat aangegeven.

In de donkere gebieden wordt gestreefd naar alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Er is veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Met de voorgenomen ontwikkeling blijft het rustige en onthaaste karakter van de 'donkere' gebieden juist in stand en is dit ook een meerwaarde voor de nieuwe functie.



Figuur 3.4. Lust & leisurelaag

Conclusie toetsing aan de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende projectbesluit besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.2.5 Reconstructieplan Salland-Twente

Het plangebied is in het reconstructieplan Salland-Twente gelegen in het verwevingsgebied.



Figuur 3.5. Uitsnede plankaart Reconstructieplan, locatie aangemerkt als verwevingsgebied

In het Reconstructieplan schrijft de provincie dat de doelstellingen en de visie van het plan het karakter van richtinggevend beleid hebben. De provincie acht het hierbij van belang dat bestemmingsplannen worden aangepast aan de reconstructiezonering.

De locatie wordt aangemerkt als verwevingsgebied. De hoofdlijn van beleid in het verwevingsgebied is:

- het mogelijk maken en handhaven van veel functies naast elkaar en in combinatie met elkaar;
- ruimte bieden aan meerdere functies (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap, et cetera);
- de landbouw, waaronder de intensieve veehouderij, ruimte bieden;
- extra kansen bieden door de ontwikkeling van sterlocaties voor de intensieve veehouderij.

Conclusie toetsing aan het Reconstructieplan Salland Twente.

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het Reconstructieplan Salland Twente.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Hellendoorn heeft haar recreatieve beleid vastgelegd in de nota "Overnachten in Hellendoorn". De nota geeft kaders en richtlijnen voor de verblijfsrecreatie in de gemeente.

Er zijn verschillende mogelijkheden voor recreatief verblijf. Onderstaand zijn weergegeven die mogelijkheden, die gelijkenis hebben met het voorliggende verzoek. Vervolgens is een nadere beoordeling gemaakt.

Bed&Breakfast

Deze vorm is gekoppeld aan de woning, waarbij gebruik gemaakt wordt van voorzieningen in de woning van de eigenaar/hoofdgebruiker van het pand. Dit is een kleinschalige activiteit, in alle gevallen ondergeschikt aan het hoofdgebruik

Plattelandskamers (als neven-activiteit)

Een plattelandskamer is (een deel van) een (voormalig) agrarisch gebouw, welke blijvend is ingericht voor recreatief verblijf met in een gemeenschappelijke ruimte de keuken en de sanitaire voorzieningen. Een plattelandskamer is maximaal 50 m² groot en maximaal kan 300 m² als zodanig worden ingericht.

Plattelandsappartementen (als neven-activiteit)

Dit betreft (een deel van) een (voormalig) agrarisch gebouw, welke blijvend is ingericht voor recreatief verblijf, waarbij overnacht en verbleven wordt in zelfstandige eenheden. Een plattelandsappartement is maximaal 50 m² groot en maximaal kan 300 m² als zodanig worden ingericht.

Groepsaccomodatie

Een groepsaccomodatie is een (voormalig) agrarisch gebouw, welke blijvend is ingericht voor recreatief verblijf van groepen en heeft de bestemming "Recreatie".

Het voorliggende verzoek betreft het realiseren van twee plattelandsappartementen, die groter zijn dan 50 m² per stuk, maar die gezamenlijk onder de grens van 300 m² blijven. Het gemeentelijk recreatiebeleid laat een dergelijke grootte wel toe. In beginsel zou dan gekozen moeten worden voor de bestemming "Recreatie". Echter omdat de totale oppervlakte kleiner is dan 300 m² is het ingevolge de geest van het bestemmingsplan nog steeds sprake van de hoofdbestemming "Wonen". Het voeren van de plattelandskamers in de gevraagde omvang is een neven-activiteit.

Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Met het initiatief wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten

4.1 Algemeen

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieuzonering.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) behoeven de akoestische aspecten bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht. De Schaddenveldsweg kent een lage verkeersintensiteit. De maximaal toelaatbare geluidswaarden worden niet overschreden. Een nader onderzoek is niet nodig.

4.3 Bodemkwaliteit

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht. Voor deze locatie geldt, dat alleen bestaande gebouwen worden verbouwd. Er is dus al een bestaande bebouwde omgeving. Nader bodemonderzoek is niet nodig.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet heeft het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

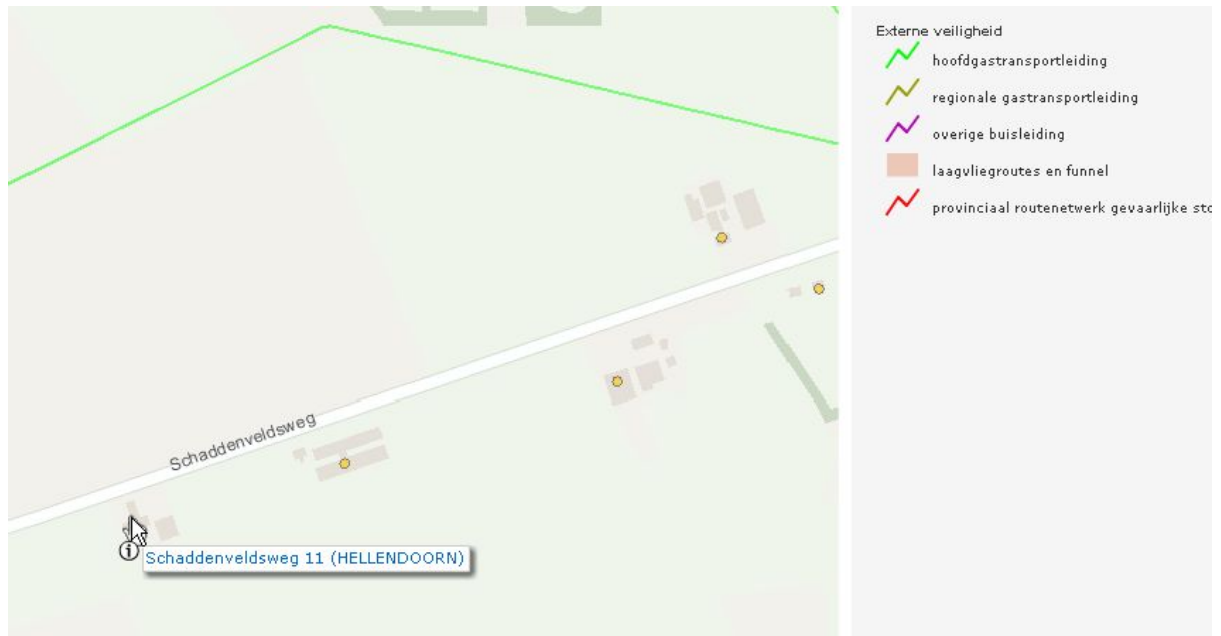
In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Er is hier sprake van het realiseren van twee units voor verblijfsrecreatie. gesteld kan worden, dat dit "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Die beperkingen moeten in milieuvergunningen en bestemmingsplannen zijn vastgelegd. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van

externe veiligheid. In het externe veiligheidsplan 'Hellendoorn werkt aan veiligheid', vastgesteld op 20 maart 2007, is het veiligheidsbeleid van de gemeente Hellendoorn in beeld gebracht. Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 4.1. Uitsnede Risicokaart Overijssel

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied gelegen is op ongeveer 300 m van een gastransportleiding, weergegeven met de rode stippellijn. De 10^{-6} -contour is op voldoende afstand gelegen van de locatie.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

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

ad 1

Hierbij gaat het om de vraag of de realisatie van de plannen leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. De nieuwe functie leidt niet tot hinder naar de omgeving. De afstanden tot andere functies zijn voldoende groot.

ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. De locatie is al vanuit een langer verleden verbonden aan de locatie Schaddenveldsweg 9a. Deze beide locaties zijn opgenomen in de verleende milieuvergunning voor het varkenshouderijbedrijf op de locatie Schaddenveldsweg 9a en de locatie Schaddenveldsweg 11. Op de locatie Schaddenveldsweg 11 woonden oorspronkelijk de grootouders van aanvrager. Op de locatie Schaddenveldsweg 9a woont de vader van aanvrager. De schuur/werktuigenberging wordt samen gebruikt en aanvrager verricht ook werkzaamheden op het bedrijf van zijn vader. In de ontwerpbesluit voor het verlenen van een nieuwe, gewijzigde milieuvergunning, is zowel de locatie Schaddenveldsweg 9a als de locatie Schaddenveldsweg 11 opgenomen binnen de inrichting als bedoeld in het kader van de Wet Milieubeheer. Daarmee blijft het varkenshouderijbedrijf alle ontwikkelingsmogelijkheden houden. De overige agrarische bedrijven liggen op een dusdanige afstand, dat er geen overlast optreedt en voldaan wordt aan geldende wet- en regelgeving.

4.7 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.7.1 Natuurbeschermingswet

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's). Het plangebied bevindt zich niet in de buurt van dergelijke gebieden. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

4.7.2 Flora- en faunawet

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

De veranderingen betreffen de verbouw van het voormalige "achterhuis" van de boerderij. Er worden geen nieuwe gebouwen toegevoegd. In de bestaande gebouwen zijn geen vogels of vleermuizen aangetroffen. Er zijn geen consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden. Een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet is niet benodigd.

4.8 Wateraspecten

Europees en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Beleid waterschap Groot Salland

Het waterschap Groot Salland heeft het waterbeleid vastgelegd in de Waterbeheersplan 2002-2005, Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

Watertoets

De watertoets is het aangewezen instrument om expliciet aan te geven welke wateraspecten in het geding zijn bij een ruimtelijk plan, wat de gevolgen van het betreffende bestemmingsplan zijn voor het watersysteem en welke maatregelen worden genomen om deze gevolgen het hoofd te bieden.

De watertoets is uitgevoerd via de site <http://www.dewatertoets.nl/>.

Op basis van de ingevoerde gegevens is gebleken dat er bij dit plan geen waterhuishoudkundige aspecten van belang zijn. De digitale watertoets is als bijlage bijgevoegd. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Groot Salland gaat akkoord met het plan.

4.9 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" zijn alle gebieden met een middelhoge en een hoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen om eventuele archeologische waarden te beschermen. Voor deze locatie is de archeologische verwachtingswaarde laag, zodat geen nadere bescherming nodig wordt geacht.

HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving

Dit projectbesluit maakt het mogelijk, dat in de voormalige boerderij aan de Schaddenveldsweg 11 twee units voor verblijfsrecreatie worden gerealiseerd. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft de onderbouwing voor de voorgenomen ontwikkeling. De locatie van de onderhavige gronden zijn aangegeven op de bij deze bebouwing behorende verbeelding. Qua regels wordt aangesloten bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2009".

In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "Wonen". Het verzoek is niet passend vanwege het gestelde in de bestemming "Wonen" als vermeld onder artikel 17, lid 17.4.2. onder a. Ingevolge dit lid, onder a mag de brutovloeroppervlakte van een plattelandskamer of plattelandsappartement mag niet meer bedragen dan 50 m² bedragen.

Middels dit projectbesluit is deze regel niet van toepassing op dit onderhavige plangebied. Het bouwplan met kenmerk 10.05604, ingediend op 4 augustus 2010, wordt met dit projectbesluit mogelijk gemaakt.

HOOFDSTUK 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. Derhalve is er geen sprake van financiering door de gemeente of een andere overheid. Het openbaar erf wijzigt niet, zodat er geen aanleiding is om een exploitatieplan op te stellen. Het risico van planschade lijkt klein. Een planschadeverhaalsovereenkomst is overeengekomen met aanvrager.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Voor het plan is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het bieden van inspraak. Het plan is als ontwerp-projectbesluit gepubliceerd.

6.2.2 Vooroverleg

Voor wat betreft vooroverleg is het verzoek besproken met de provincie Overijssel. In dit overleg gehouden op 19 oktober 2010 heeft de provincie aangegeven in te kunnen stemmen met het voornemen, mits een goede landschappelijke inpassing verzekerd wordt.