

Wijzigingsplan

Wijziging Buitengebied 2009, Ommerweg 144 en Esweg 17

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Wijzigingsplan

Wijziging Buitengebied 2009, Ommerweg 144 en Esweg 17

Gemeente: Hellendoorn
Plannaam: Wijziging Buitengebied 2009, Ommerweg 144 en Esweg 17
IMRO-nummer: NL.IMRO.0163.WPBUOMMWG144ESWG17-VG01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Maart 2020



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	10
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	11
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	11
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	14
3.1	OMMERWEG 144, HELLENDOORN.....	14
3.2	ESWEG 17, DAARLE	15
3.3	VERKEER EN PARKEREN	17
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	33
5.2	BODEMKWALITEIT.....	34
5.3	LUCHTKWALITEIT	35
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	36
5.5	MILIEUZONERING	37
5.6	GEUR	40
5.7	ECOLOGIE.....	41
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	43
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	45
6.1	ALGEMEEN	45
6.2	WATERPARAGRAAF	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	48
7.1	INLEIDING.....	48
7.2	OPZET VAN DE REGELS	48
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	50
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	53
9.1	VOOROVERLEG.....	53
9.2	INSpraak.....	53
9.3	ZIENSWIJZEN.....	53
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	54	
BIJLAGE 1:	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	55
BIJLAGE 2:	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER	56
BIJLAGE 3:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	57

BIJLAGE 4:	QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	58
BIJLAGE 5:	STANDAARD WATERPARAGRAAF	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Ommerweg 144 te Hellendoorn (hoek Ommerweg-Marsdijk) ligt een bedrijfsperceel, waar een detailhandelszaak in ruitersportartikelen is gevestigd. Op het perceel staan een bedrijfswoning en twee bedrijfsgebouwen. In één van de bedrijfsgebouwen wordt de detailhandel uitgevoerd. Dit betreft het bedrijfsgebouw die het dichtst op de Marsdijk staat. Het andere bedrijfsgebouw is niet meer in gebruik.

Het idee is opgevat om het buiten gebruik zijnde bedrijfsgebouw te slopen en in ruil hiervoor, binnen het huidige bestemmingsvlak, een compensatiewoning te bouwen (rood voor rood). Daarnaast is het voornemen om de bestaande bedrijfswoning te slopen en op een locatie ten zuiden van de huidige locatie te herbouwen.

Op het eigen erf wordt netto 273 m² gesloopt. Dit is te weinig voor de realisatie van een compensatiewoning, maar voldoende om het erf aan te merken als potentiële plek voor een compensatiewoning. De detailhandelsfunctie blijft (ondergeschikt aan de toekomstige woonfunctie) behouden.

Om te voldoen aan de sloopnorm voor de realisatie van een compensatiewoning, zijn extra sloopmeters nodig. Deze extra meters zijn gevonden aan de Esweg 17 te Daarle. Het betreft een agrarisch bedrijf, bestaand uit een paardenhouderij en een intensieve tak (vleeskalveren). De intensieve tak is beëindigd en men is voornemens het bedrijf op een kleiner schaalniveau (circa 20 paarden) voort te zetten. Op deze locatie wordt in totaal 710 m² (bebouwing van de intensieve tak) gesloopt. In totaal wordt er op beide locaties 983 m² gesloopt, wat het recht geeft op de realisatie van één compensatiewoning.

Voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien de locatie aan de Ommerweg 144 over een bedrijfsbestemming beschikt. Daarnaast moeten de agrarische mogelijkheden op het perceel aan de Esweg 17 worden beperkt, waarbij het agrarische bouwvlak wordt verkleind, de sloop juridisch wordt geborgd en de mogelijkheden voor het uitoefenen van de intensieve tak wordt verwijderd.

In het bestemmingsplan “Buitengebied” zijn verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen op basis waarvan dit plan mogelijk wordt gemaakt. Het betreffen de volgende wijzigingsbevoegdheden:

- Wijziging naar ‘Wonen’ na beëindiging agrarisch of niet-agrarisch bedrijf, met extra woningen (ten behoeve van de bouw compensatiewoning aan de Ommerweg 144);
- Wijziging ligging bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen (ten behoeve van verplaatsing bestaande woning aan de Ommerweg 144);
- Wijziging verschuiving en vergroting bouwvlakken (ten behoeve van de aanpassing van het agrarische bouwvlak aan de Esweg 17);

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een passend juridisch planologisch kader en toont aan dat aan de voorwaarden van de verschillende wijzigingsbevoegdheden wordt voldaan. In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

De percelen liggen beide in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Het perceel aan de Ommerweg 144 ligt ten noorden van Hellendoorn, in de buurtschap Rhaan. Het perceel aan de Esweg 17 ligt ten noordoosten van de kern Daarle.

In afbeelding 1.1 is de ligging van de locaties ten opzichte van de kernen Daarle en Hellendoorn en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1

Ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Daarle en Hellendoorn en de directe omgeving
(Bron: Provincie Overijssel)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan "Wijziging Buitengebied 2009, Ommerweg 144 en Esweg 17", bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.WPBUOMMWG144ESWG17-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit bestemmingsplan is op 15 juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierna wordt per locatie ingegaan op de geldende (dubbel)bestemmingen en (gebieds)aanduidingen.

Ommerweg 144, Hellendoorn

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" heeft het perceel de bestemmingen 'Bedrijf' (ter plaatse van het bedrijf en de beoogde compensatiewoning) en 'Agrarisch met waarden' (ter plaatse van de

beoogde vervangende woning). Ter plaatse van de agrarische bestemmingen gelden de gebiedsaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - reliëf' en 'specifieke vorm van waarde - openheid'. Tot slot is het gehele perceel voorzien van de dubbelbestemming 'waarde – archeologische verwachting'.

Esweg 17, Daarle

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het perceel betreft een agrarische bouwvlak. Het bouwvlak is voorzien van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Tevens gelden er in het plangebied de gebiedsaanduidingen 'specifieke vorm van waarde – kleinschalig landschap' en 'specifieke vorm van waarde – reliëf'.

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

'Agrarisch met waarden'

Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat binnen het bouwvlak aan de Esweg 17 bedrijfsgebouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij zijn toegestaan. De agrarische gronden aan de Ommerweg 144 zijn niet voorzien van een bouwvlak, hier is enkel het agrarisch gebruik toegestaan.

De agrarische gronden op beide locaties zijn bestemd voor de aldaar voorkomende landschaps- en natuurwaarden, welke in dit geval gerelateerd zijn aan het kleinschalig landschap, de openheid en het daar voorkomende reliëf.

Tevens zijn deze gronden bestemd voor niet agrarische nevenactiviteiten, instandhouding en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers langs watergangen, voorzieningen ten behoeve van extensieve openlucht recreatie, watergangen en partijen en nutsvoorzieningen.

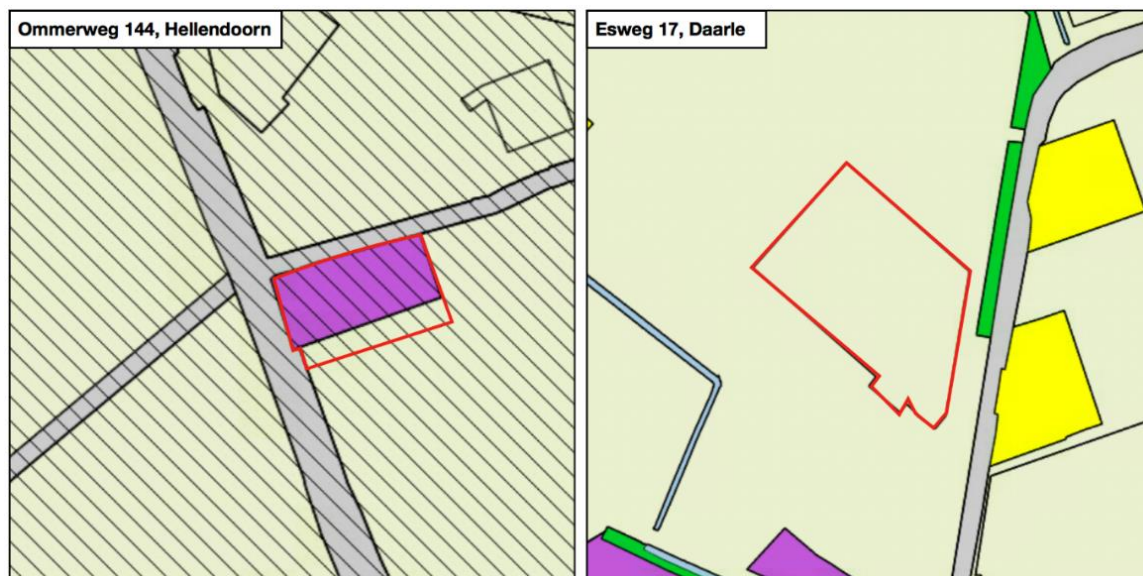
'Bedrijf'

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor bedrijven, met dien verstande dat op de locatie aan Ommerweg 144 een detailhandel in ruitersportartikelen is toegestaan. Het maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is vastgelegd op 400 m², exclusief bedrijfswoning. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen zijn vastgelegd op respectievelijk 4 en 7 meter. Voor bijgebouwen bedraagt dit 3,5 en 10 meter. De maximum inhoud van een bedrijfswoning bedraagt 750 m³.

Tevens zijn andersoortige bedrijven toegestaan. Tot slot zijn bij de bestemming behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermdende en andere groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen toegestaan. In afbeelding 1.2 zijn uitsneden van het geldende bestemmingsplan opgenomen.

'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'

Gronden met deze dubbelbestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van aanwezige archeologische waarden.



Afbeelding 1.2

Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (Bron: Gemeente Hellendoorn)

1.4.3 Strijdigheid

Ommerweg 144, Hellendoorn

De realisatie van de compensatiewoning en het regulier bewonen van de te vervangen bedrijfswoning zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien de gronden een bedrijfsbestemming hebben. Tevens is de herbouw van de bestaande woning in strijd, aangezien de beoogde woning is geprojecteerd op gronden die nu een agrarische bestemming hebben.

Binnen het bestemmingsplan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen die voorgenomen initiatief aan de Ommerweg 144 mogelijk maken:

Middels de in de algemene regels opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 32.9) is het mogelijk om de bestemming 'Bedrijf' onder voorwaarden te wijzigen naar 'Wonen' en tevens een extra woning toe te voegen. Belangrijke voorwaarde is de sloop van landschapsontsiende bebouwing. Deze bevoegdheid betreft de rood-voor-rood regeling.

Middels de in de algemene regels opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 32.10) is het mogelijk om de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen onder voorwaarden te wijzigen. Met deze bevoegdheid is het mogelijk de ter herbouwen woning in zuidelijke richting terug te bouwen.

Esweg 17, Daarle

De locatie aan de Esweg 17 betreft de slooplocatie, om te voldoen aan de voorwaarden om een compensatiewoning te bouwen. In dit geval wordt het agrarisch bedrijf ontmengd, wat betekent dat de mogelijkheid tot het uitoefenen van de intensieve tak, komt te vervallen. Tevens worden de bebouwing ten behoeve van de intensieve tak gesloopt en wordt het bouwvlak verkleind. Deze ontwikkeling dient planologisch te worden geborgd.

Middels de in de agrarische bestemming opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.6.1) is het mogelijk om de bouwgrenzen van agrarische bouwvlakken te verschuiven en vergroten. In dit geval gaat het niet om een vergroting, maar een verkleining van het bouwvlak. Het plan voldoet echter aan de voorwaarden van de bevoegdheid, in het geval deze verkleining wordt gezien als een verschuiving van de bouwvlakgrenzen.

Op deze wijzigingsbevoegdheden zijn een aantal voorwaarden van toepassing. In paragraaf 4.3.1 wordt voorliggend plan aan de voorwaarden getoetst. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de wijzigingsbevoegdheden.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 is de gewenste situatie omschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Hellendoorn beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Ommerweg 144, Hellendoorn

Op het perceel Ommerweg 144 te Hellendoorn (hoek Ommerweg-Marsdijk) ligt een bedrijfsperceel, waar een detailhandelszaak in ruitersportartikelen is gevestigd. Het perceel ligt in de buurtschap Rhaan. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als een overwegend agrarische omgeving, met verspreid liggende agrarische bedrijven, woonerven en enkele bedrijfsfuncties. Belangrijke structuurdragers vormen de Ommerweg, de Regge en het Overijssels Kanaal. Het perceel wordt begrensd door de Ommerweg aan de westzijde, de Marsdijk aan de noordzijde en agrarische gronden aan de overige zijden.

Op het perceel staan een bedrijfswoning en twee bedrijfsgebouwen. De detailhandel wordt uitgevoerd vanuit het voorste gebouw, die het dichtst bij de Marsdijk staat. Het achterste gebouw is niet meer in gebruik. De bedrijfswoning staat op het westelijk deel van het perceel, op een relatief korte afstand van de Ommerweg. Het betreft een verouderde woning. Op het oostelijk deel van het perceel ligt een paardenbak. De rest van het perceel is in gebruik als tuin en deels als verharding. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het perceel opgenomen. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto perceel Ommerweg 144 (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld van het plangebied, gezien van de Ommerweg (Bron: Google Streetview)

2.2.2 Esweg 17, Daarle

Op het perceel Esweg 17 bevindt zich een agrarisch bedrijf. Het perceel ligt ten noordoosten, op een korte afstand van de kern Daarle. De omgeving kan worden aangemerkt als een overwegend agrarische omgeving, met verspreid liggende agrarische erven, woonpercelen en enkele bedrijfspcelen. Belangrijke structuurdragers vormen de Esweg en de zuidelijk van deze weg gelegen es. Het perceel wordt aan de oostzijde begrensd door de Esweg, aan alle overige zijden liggen agrarische gronden.

Het betreft een agrarisch bedrijfspceel waar op dit moment 4 schuren staan. Voorheen werden op deze locatie paarden en vleeskalveren gehouden. Het houden van de vleeskalveren (op een intensieve wijze) is beëindigd. De gebouwen die hiervoor werden aangewend (betreffende de twee voorste schuren), zijn dan ook niet meer in gebruik. Voor de schuren staat een bedrijfswoning. Voor het overige is het perceel deels verhard, deels in gebruik als tuin en deels als agrarisch grasland. Tot slot is er tussen de twee achterste schuren een paardenbak gelegen.

In afbeelding 2.3 is een luchtfoto van het perceel opgenomen. De twee leegstaande en te slopen stallen zijn hier met gele vlakken aangegeven.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto perceel Esweg 17 (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Ommerweg 144, Hellendoorn

3.1.1 Algemeen

Op het perceel aan de Ommerweg 144 is één van de bedrijfsgebouwen niet meer in gebruik. Het idee is opgevat om dit bedrijfsgebouw te slopen en in ruil hiervoor een compensatiewoning op het perceel terug te bouwen. Daarnaast bestaat het voornemen om de bestaande bedrijfswoning te vervangen door een nieuwe woning, die in zuidelijke richting wordt herbouwd. Door de verplaatsing van de woning worden de grenzen van het bestemmingsvlak met 20 meter verschoven.

De te slopen schuur heeft een oppervlakte van 273 m². Dit oppervlak is te weinig om het recht op een compensatiewoning te verkrijgen, maar voldoende om de locatie aan te merken als potentiële plek voor een compensatiewoning. De benodigde sloopmeters om de compensatiewoning mogelijk te maken, zijn gevonden aan de Esweg 17 te Daarle, waar in de volgende subparagraaf op wordt ingegaan. Op deze locatie wordt 710 m² aan bebouwing gesloopt, wat in totaal zorgt voor een sloop van 983 m². Hiermee is sprake van voldoende sloopmeters, wat het recht geeft op één compensatiekavel.

Tevens bestaat de wens om bij de bestaande, te herbouwen woning, de detailhandel in ruitersportartikelen in stand te houden. Deze functie zal ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Deze functie blijft gevestigd in de te behouden schuur, welke een oppervlakte van circa 145 m² heeft. Daarnaast wil men graag een kleine overkapping (circa 50 meter) bouwen als overkapping voor de stalling van paarden. Aangezien er in totaal 133 m² extra wordt gesloopt, kan deze 50 m² worden ingezet voor de overkapping, er wordt dan nog steeds voldoende gesloopt.

Tot slot bestaat de wens om de bestaande paardenbak in oostelijke richting te verschuiven. Hiervoor bestaan binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid geen mogelijkheden. Deze verschuiving zal via een afwijkingsmogelijkheid in het wijzigingsplan middels een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

3.1.2 Landschappelijke inpassing

Voor het perceel is door Borgerink Groendesign een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Deze is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

De bestaande woning op het erf wordt naar het zuiden verplaatst, waarbij de afstand vanaf de Ommerweg minstens 30 meter blijft. De bestaande schuur blijft behouden. Een tweede schuur is landschapsontsierend en wordt gesloopt. De compensatiewoning wordt ter plaatse van de paardenbak gesitueerd. Het bijgebouw wordt evenwijdig aan de te behouden schuur geplaatst, waardoor er een verbinding is met de bestaande schuur en er een erfensemble ontstaat.

Het erf is reeds voorzien van een relatief veel groen. Het meeste van dit groen, betreffende een bomenrij langs de Marsdijk en een beukenhaaf langs het fietspad van de Ommerweg, blijft behouden. Een groot aantal coniferenhagen wordt, net als een bomengroep nabij de paardrijbak, verwijderd. De betreffende bomengroep heeft namelijk geen toekomstwaarde.

Door het aanplanten van een bomenrij (element 1) en het verlengen van de bestaande beukenhaag (element 2), wordt de te verplaatsen woning vanaf de Ommerweg landschappelijk ingepast. Tussen de twee bijgebouwen wordt een hoogstam fruitboomgaard (element 3) gerealiseerd. Ter vervanging van de bomengroep wordt een bomengroep tamme kastanjes (element 4) aangeplant. Deze bomen zijn een meerwaarde voor de biodiversiteit op het erf en dragen daarnaast bij aan een groene koppeling tussen beide woningen/erven. Ten zuiden van het erf worden twee solitaire bomen (elementen 5 en 6) aangeplant, zodat de openheid richting de zuidkant benadrukt wordt.

In afbeelding 3.1 is een uitsnede van het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen.



Afbeelding 3.1 Ruimtelijk kwaliteitsplan Ommerweg 144 (Bron: Borgerink Groendesign)

3.2 Esweg 17, Daarle

3.2.1 Algemeen

Zoals reeds aangegeven is aan de Esweg 17 te Daarle een agrarisch erf gevestigd. Om de compensatiewoning in het kader van rood voor rood, aan de Ommerweg 144 mogelijk te maken, wordt er op deze locatie gesloopt. Het gaat om de sloop van twee stallen, die voorheen in gebruik waren ten behoeve van de intensieve tak (vleeskalveren). De totale slooppoppervlakte op deze locatie bedraagt 710 m².

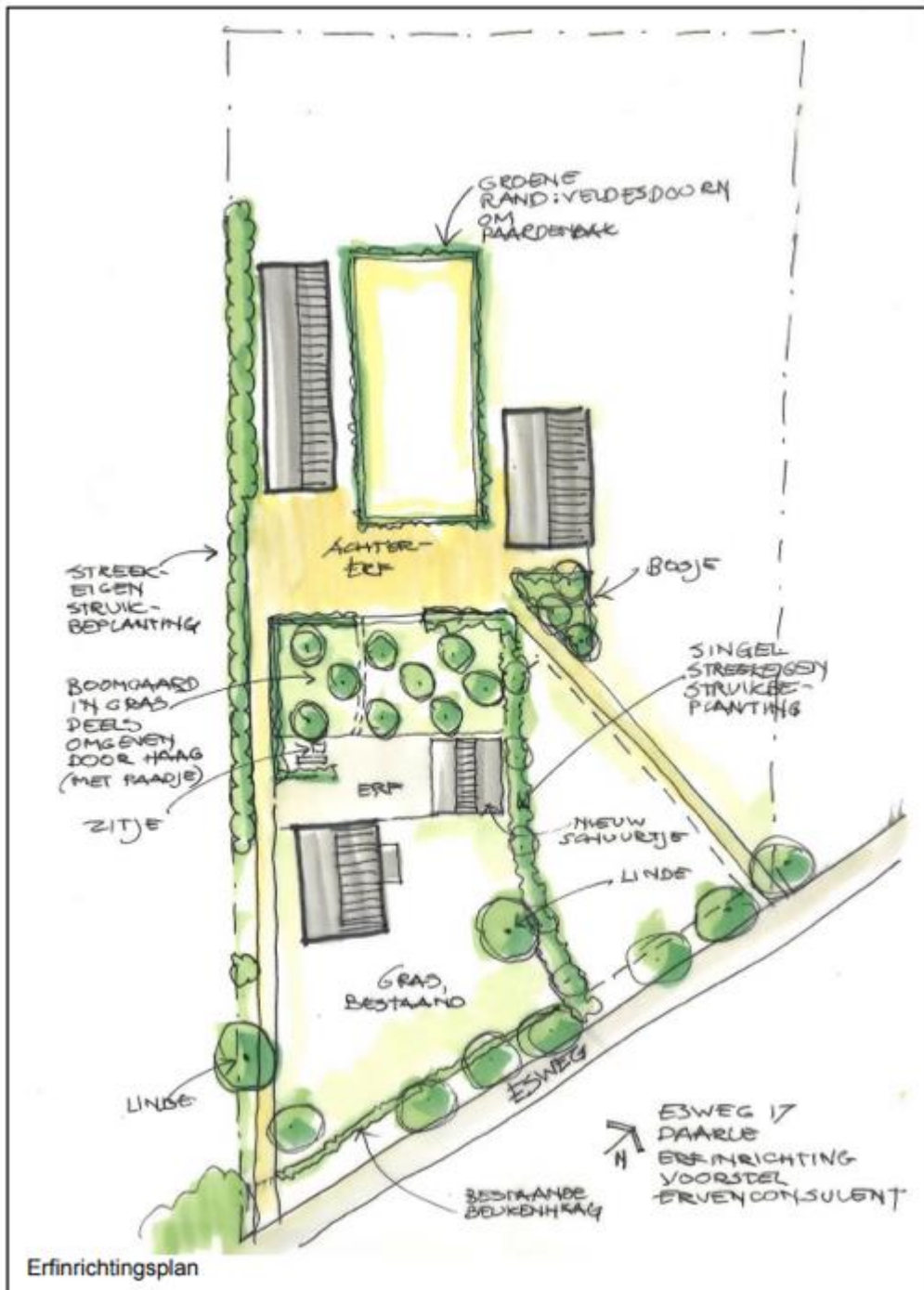
Op deze locatie wordt gebruik gemaakt van het ontmengscenario. Dit houdt in dat de mogelijkheid tot het uitoefenen van intensieve veehouderij wordt verwijderd, de sloop van de stallen wordt geborgd en het bouwvlak wordt verkleind van 1,5 ha naar circa 0,4 ha. De te behouden stallen zullen worden gebruikt ten behoeve van een grondgebonden veehouderij. Het gaat om het houden van 15 tot 20 paarden, waarvan 5 fokmerries en voor het overige opfokpaarden. Door het verlagen van het aantal dieren verkleint de ammoniakuitsloot ten opzichte van de geldende vergunning voor 277 vleeskalveren. Deze vergunning wordt via een nieuwe aanvraag gewijzigd naar de nieuwe gewenste bedrijfsvoering. Tot slot wordt bij de bedrijfswoning een nieuw bijgebouw gebouwd.

3.2.2 Landschappelijke inpassing

De sloop omvat de beide middelste gebouwen op het erf. De te behouden schuren staan op het achterste deel van het erf en de bedrijfswoning staat vooraan op het erf. In de nieuwe situatie ontstaat er daardoor een groot, onbebouwd middenterrein, waarbij het erf niet compacter wordt. Deze situatie vraagt om een

nadrukkelijke landschappelijke inpassing. In dit geval is door de Ervenconsulent een inrichtingsschets opgesteld.

In dit geval zorgt de sloop van de gebouwen tot een verbetering als het samengaat met een groenere invulling van het erf. Een verbindende singel, een boomgaard, een groene uitstraling van de paardenbak (de paardenbak wordt omrand met een haag van veldesdoornen) en een aan te planten bosje zorgen hiervoor. De landschappelijke inpassing wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van het ruimtelijk kwaliteitsplan van de Ervenconsulent opgenomen.



Afbeelding 3.2 Ruimtelijk kwaliteitsplan Esweg 17 (Bron: Het Overzicht)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkecijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kecijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kecijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voorgenoemde CROW-kecijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke Nota Parkeernormen (vastgesteld d.d. 30 oktober 2012). De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Hellendoorn.

De gemeente Hellendoorn hanteert een vaste norm per functie. Indien minimum en maximumnormen worden opgesteld, wordt in vrijwel alle situaties de minimumnorm als realisatienorm gehanteerd. Vorenstaande is overgenomen in de normering die is opgenomen in de Nota parkeernormen.

3.3.2 Uitwerking

3.3.2.1 Ommerweg 144, Hellendoorn

- Verkeer

Ter plaatse van de Ommerweg 144 komt de mogelijkheid tot het uitoefenen van een bedrijf te vervallen. Enkel het bestaande gebruik als detailhandel voor ruitersportartikelen wordt, ondergeschikt aan de woonfunctie, voortgezet. Planologisch gezien zal er per saldo sprake zijn van een afname aan verkeersbewegingen. De twee erven worden op een veilige wijze via in- en uitritten worden ontsloten op de Marsdijk.

- Parkeren

Wat betreft de parkeerbehoefte wordt gesteld dat de ondergeschikte detailhandelsfunctie het best kan worden vergeleken met de functie 'commerciële dienstverlening'. Voor deze functie geldt een parkeerbehoefte van 2,9 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsgebouwen. In dit geval gaat het om een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 145 m², totaal zorgt dit voor een parkeerbehoefte van afgerond 5 parkeerplaatsen. Voor de vrijstaande woning geldt een parkeernorm van afgerond 3 parkeerplaatsen. In totaal maakt dit een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen. Het perceel beschikt over ruimte voor opslag en parkeren. Deze ruimte wordt achter de te behouden schuur (waar de detailhandel in is gevestigd) gerealiseerd. Op dit terrein is ruim voldoende ruimte om te voorzien in de behoefte ten aanzien van de detailhandelsfunctie. Wat betreft de woning geldt dat bij de woning voldoende ruimte is om 3 auto's te parkeren. Eén en ander is ook zichtbaar in het in afbeelding 3.1 opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan.

Voor de compensatiewoning geldt dat er een parkeerbehoefte is van afgerond 3 parkeerplaatsen. Op het erf is hier voldoende ruimte voor (zie ook afbeelding 3.1).

3.3.2.2 Esweg 17, Daarle

De ontwikkeling voorziet in de ontmenging en verkleining van een agrarisch bedrijf. Per saldo zal er dan ook sprake zijn van een afname aan verkeersbewegingen, die over de bestaande in- en uitritten op een veilige en overzichtelijke wijze worden afgewikkeld. Voor wat betreft parkeren geldt dat er, net als in de huidige situatie, voldoende ruimte op het erf aanwezig is.

3.3.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 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.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in

het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één nieuwe woning. Daarnaast is er sprake van een inperking van de mogelijkheden van een agrarisch bedrijf en een bedrijfsfunctie. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening vastgesteld. In 2018 zijn de visie en verordening partieel herzien. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat

wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 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. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 *Of - 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 maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 *Waar – 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.

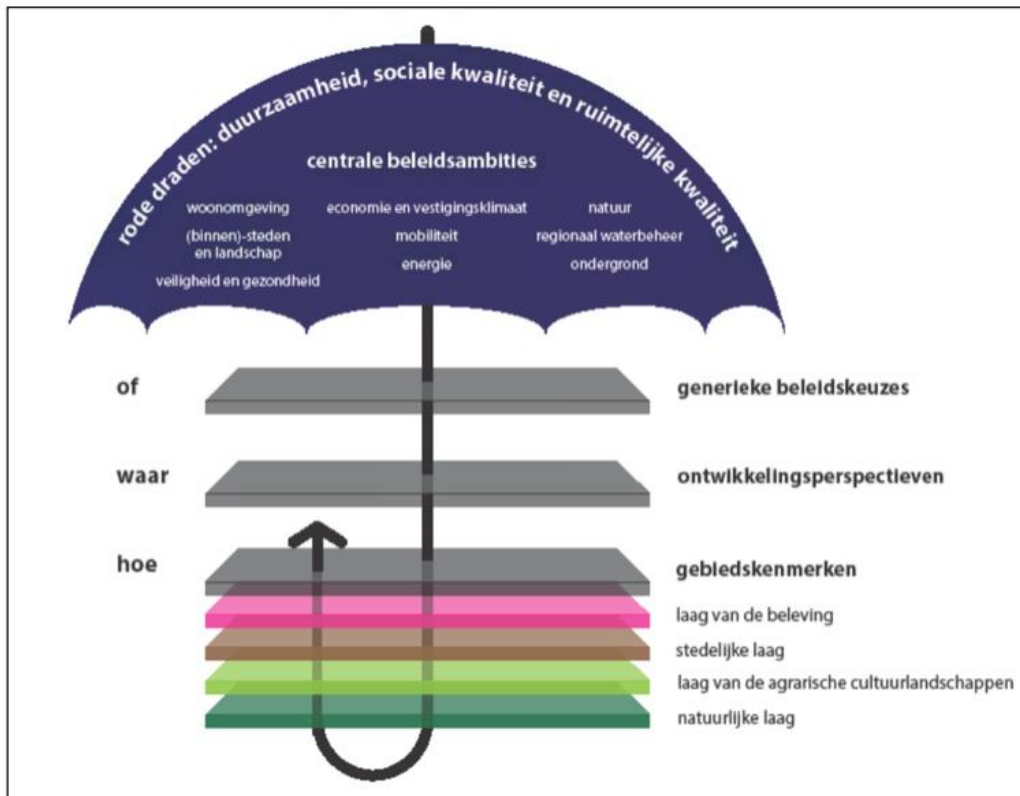
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de

ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) 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 gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

Door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied af en wordt één compensatiewoning teruggebouwd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist een afname. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op of aansluitend aan bestaande erven. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

Artikel 2.1.5. Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

Lid 1: In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Lid 2: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

Lid 3: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Lid 5: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Hellendoorn. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- sloop van 983 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.3), door beide locaties van het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Provincie Overijssel met betrekking tot de impuls in de groene omgeving. In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een compensatiewoning op basis van het gemeentelijk rood voor rood beleid. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale markt. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval is het ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' van belang. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2
(Bron: Provincie Overijssel)

Ontwikkelingsperspectieven: 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelperspectief de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Beide locaties liggen in het kleinschalige mixlandschap. In het mixlandschap is ruimte voor een mix aan functies,. In dit bestemmingsplan gaat het om de functies wonen, agrarische bedrijvigheid en kleinschalige detailhandel. Dit is passend in het mixlandschap. Met de ontwikkeling worden op beide locaties door middel van landschappelijk de kenmerken van het cultuurlandschap versterkt. Uit paragraaf 5.5 en 5.6 blijkt dat er geen sprake is van een directe belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” kan in dit geval buiten beschouwing blijven omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag van toepassing zijn. Tevens kent het plangebied op basis van de laag van de beleving geen specifieke kenmerken. Daarom wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

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 bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Beide locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3

De Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

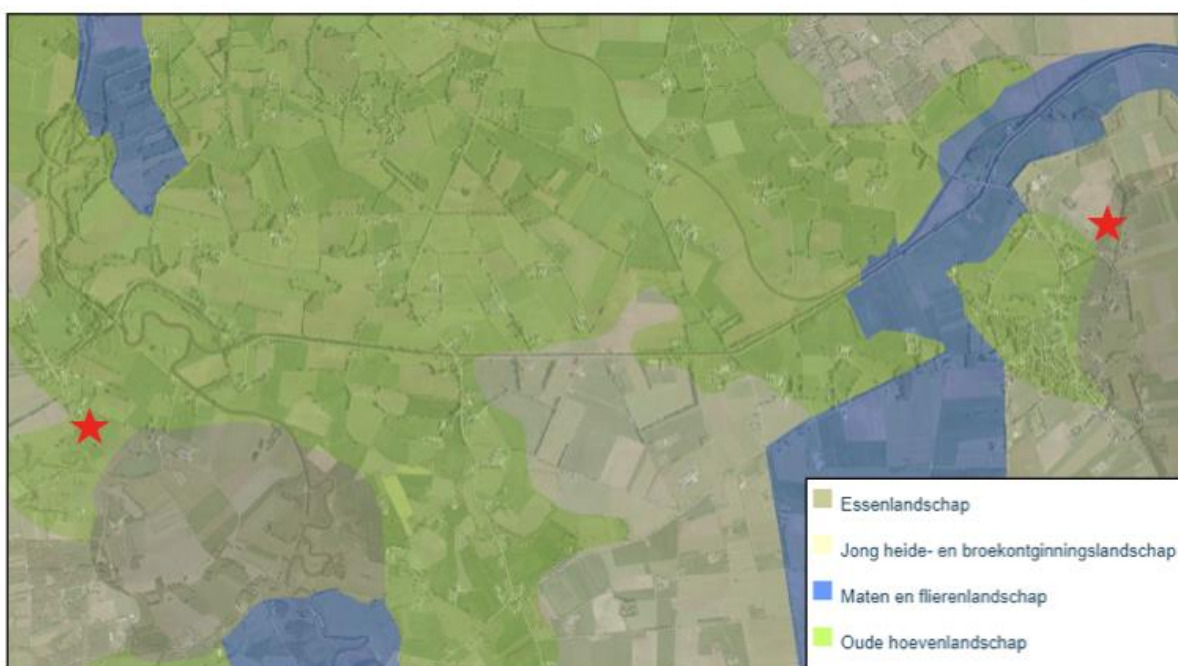
Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

De gronden in het plangebied zijn in cultuur gebracht of ingericht als agrarisch erf met bedrijfsgebouwen. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. De aard en omvang van dit plan is van een beperkte omvang. Het nog aanwezige natuurlijke reliëf wordt met dit plan dan ook niet aangetast. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

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. 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 aan de Ommerweg 144 is aangeduid met het gebiedstype "Oude hoevenlandschap". De locatie aan de Esweg is aangeduid met het gebiedstype "Essenlandschap". In afbeelding 4.4 is dit weergegeven



Afbeelding 4.4

De Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap 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. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

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.

“Essenlandschap”

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – 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.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de percelen met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap van de verschillende landschapstypen versterkt. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.3.1 Bestemmingsplan ‘Buitengebied’

4.3.1.1 Algemeen

In het bestemmingsplan “Buitengebied” zijn verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen op basis waarvan dit plan mogelijk wordt gemaakt. Het betreffen de volgende wijzigingsbevoegdheden:

- Artikel 32.9: Wijziging naar ‘Wonen’ na beëindiging agrarisch of niet-agrarisch bedrijf, met extra woningen (ten behoeve van de bouw compensatiewoning aan de Ommerweg 144);
- Artikel 32.10: Wijziging ligging bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen (ten behoeve van verplaatsing bestaande woning aan de Ommerweg 144);
- Artikel 4.6.1: Wijziging verschuiving en vergroting bouwvlakken (ten behoeve van de aanpassing van het agrarische bouwvlak aan de Esweg 17);

In de volgende subparagrafen worden de verschillende wijzigingsbevoegdheden waar in dit wijzigingsplan van gebruik wordt gemaakt separaat behandeld.

4.3.1.2 Artikel 32.9: Wijziging naar 'Wonen' na beëindiging agrarisch of niet-agrarisch bedrijf, met extra woningen

De gemeente Hellendoorn heeft in 2006 de beleidsnotitie 'Vrijkomende gebouwen in het buitengebied', ook wel bekend als de rood-voor-rood regeling opgesteld. Deze beleidsnotitie is in 2009 geïmplementeerd in het bestemmingsplan.

In voorliggend geval geldt er ter plaatse van de locatie aan de Ommerweg 144 de bestemming 'Bedrijf'. In artikel 32.9 van dit bestemmingsplan (Algemene wijzigingsregels) is het rood voor rood beleid in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om verscheidene bestemmingen (waaronder 'Bedrijf') om te zetten naar een woonbestemming en onder voorwaarden een extra woning toe te staan, indien is gebleken dat er geen reëel (agrarisch) bedrijf meer is gevestigd. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden. Hierna wordt op de voorwaarden ingegaan.

Criteria

- a) bij elke wijziging wordt tegelijkertijd het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak verwijderd;
- b) binnen een (voormalig) bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet worden vergroot, doch mag voor elke 850 m² aan bedrijfsbebouwing die wordt gesloopt, ten hoogste één woning of bedrijfswoning extra worden gebouwd;
- c) indien het niet mogelijk of niet gewenst is om de woning te realiseren in het voormalig bouwvlak, respectievelijk bestemmingsvlak als genoemd onder b, is het mogelijk de woning te realiseren als bedrijfswoning als bedoeld onder 2, of als woning als onderdeel van een bestaand bebouwingscluster of direct aansluitend op een van de woonkernen binnen de gemeente;
- d) voor elke woning, niet zijnde een extra bedrijfswoning, worden gronden met een oppervlakte van maximaal 1.500 m² aangewezen voor "Wonen", zodanig dat de bestemmingsgrens aan de naar de weg gekeerde zijde van het perceel zoveel mogelijk aansluit aan de weg;
- e) op geen van de gevels van een woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- f) de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak worden aangewezen als "Agrarisch", "Agrarisch met waarden" of "Natuur" al naar gelang de eerstbedoelde gronden grotendeels grenzen aan die laatstbedoelde, tenzij het een extra bedrijfswoning betreft;
- g) het bepaalde in artikel 17 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing, niet zijnde een extra bedrijfswoning;
- h) elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak te omvatten, tenzij het een extra bedrijfswoning betreft;
- i) de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

Toetsing van het initiatief aan de criteria

- a) Het bedrijfsperceel wordt in zijn geheel verwijderd en omgezet naar een woonbestemming. De te behouden detailhandelsfunctie wordt in oppervlakte ingeperkt en ondergeschikt aan de woonbestemming gemaakt;
- b) er is in dit geval sprake van de sloop van gezamenlijk 983 m² aan landschapsontsierende bebouwing, ter compensatie wordt hiervoor één extra woning met bijgebouw gebouwd;
- c) de woning wordt gebouwd binnen het voormalige bestemmingsvlak van het bedrijf aan de Ommerweg 144;
- d) de compensatiekavel heeft in dit geval een grootte van 1.500 m². De bestemmingsgrens sluit aan op de naar de weg gekeerde zijde van het perceel;
- e) er zal worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Ten aanzien van wegverkeerslawaai is in het kader van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. In paragraaf 5.1 is dit nader onderbouwd.
- f) de overige gronden binnen het voormalige bestemmingsvlak van het bedrijf zijn bestemd met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak.
- g) in het nieuwe bestemmingsplan zijn de regels van het bepaalde in artikel 17 (Wonen) van toepassing.

- h) de wijzigingen betreffen alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak. In dit geval betreffen het de voormalige, te herbouwen bedrijfswoning en de compensatiewoning, die beide worden voorzien van een reguliere woonbestemming. De te herbouwen woning wordt buiten het huidige bestemmingsvlak gebouwd. Middels een andere wijzigingsbevoegdheid (zie volgende subparagraaf) is deze verschuiving mogelijk;
- i) de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing worden niet onevenredig aangetast. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven liggen op ruim voldoende afstand. In paragraaf 5.5 en 5.6 zal hier uitvoerig op worden ingegaan.

4.3.1.3 Artikel 32.10: Algemene wijzigingen

Zoals reeds vermeld bestaat het voornemen om de bestaande woning aan de Ommerweg 144 in zuidelijke richting te herbouwen. Hiervoor dienen de grenzen van het bestemmingsvlak te worden verschoven. Middels de algemene wijzigingsregels van het bestemmingsplan "Buitengebied" is dit mogelijk. Onderstaand worden de criteria behandeld en getoetst.

Criteria

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a) de bij wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 20 m worden verschoven;
- b) de oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag ten hoogste 10% worden verkleind of vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór wijziging;
- c) door een wijziging mogen de belangen en waarden die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden aangetast.

Toetsing van het initiatief aan de criteria

- a) de grenzen van de bestemming bedrijf, welke in dit plan middels de rood voor rood regeling is omgezet naar wonen, worden met 20 m verschoven;
- b) de oppervlakte van de bij de wijziging betrokken bestemmingsgrenzen worden met niet meer dan 10% vergroot;
- c) de belangen en waarden die het plan beoogt te beschermen worden niet onevenredig aangetast. In hoofdstuk 5 zal hier uitvoerig op worden ingegaan.

4.3.1.4 Artikel 4.6.1: Wijziging verschuiving en vergroting bouwvlakken

In artikel 4.6.1 (bestemming 'Agrarisch met waarden') is het mogelijk om middels een wijzigingsbevoegdheid binnen bepaalde gebieden de bouwgrenzen te verschuiven en te vergroten. Deze bevoegdheid biedt de mogelijkheid om bouwvlakken van agrarische bedrijven te vergroten, zodat bedrijven kunnen uitbreiden. In dit geval gaat het echter om het tegenovergestelde: een agrarisch bouwvlak dient te worden verkleind, om het ontmengingsscenario juridisch te borgen. In dit geval gaat het om een perceel dat is gelegen in een verwevingsgebied, waardoor van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt. Onderstaand worden de criteria behandeld en getoetst.

Criteria

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat de op de gronden als bedoeld in lid 4.1, aangegeven bouwgrens ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied" of de aanduiding "reconstructiewetzone - verwevingsgebied", elders op die gronden wordt aangegeven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a) per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b) de oppervlakte van een bouwvlak ter plaatse van:
 1. de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied" mag door het wijzigen tot 3 ha worden vergroot,

2. de aanduiding "reconstructiewetzone - verwevingsgebied" mag door het wijzigen tot 1,5 ha worden vergroot,

onverminderd het bepaalde onder c;

- c) het bouwvlak dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan respectievelijk van de wijziging als bedoeld in sublid 4.6.2 (Wijzigingsbevoegdheid nieuwe bouwvlakken);
- d) geen gebouw mag door het wijzigen buiten het bouwvlak komen te liggen;
- e) het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de voor intensieve veehouderij ingerichte gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, aan de hand van een deugdelijk inrichtingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen;
- f) in voorkomend geval artikel 28, lid 28.3 (Afstanden tot wegen en water).

Toetsing

- a) de verkleining van het bouwvlak is noodzakelijk in verband met het juridisch borgen van het ontmengingsscenario, als onderdeel van het rood voor rood project aan de Ommerweg 144 te Hellendoorn;
- b) er is geen sprake van een vergroting van het bouwvlak, maar van een verkleining;
- c) het nieuwe bouwvlak betreft voor het overgrote deel een deel van het bestaande bouwvlak, en is volledig gelegen binnen het oude bouwvlak. Daar waar een schuur abusievelijk deels buiten het bouwvlak is gelegen, wordt de grens verschoven, teneinde de feitelijke situatie planologisch passend te maken;
- d) de gebouwen liggen allen binnen het bouwvlak;
- e) niet van toepassing;
- f) niet van toepassing;

4.3.2 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk'

4.3.2.1 Algemeen

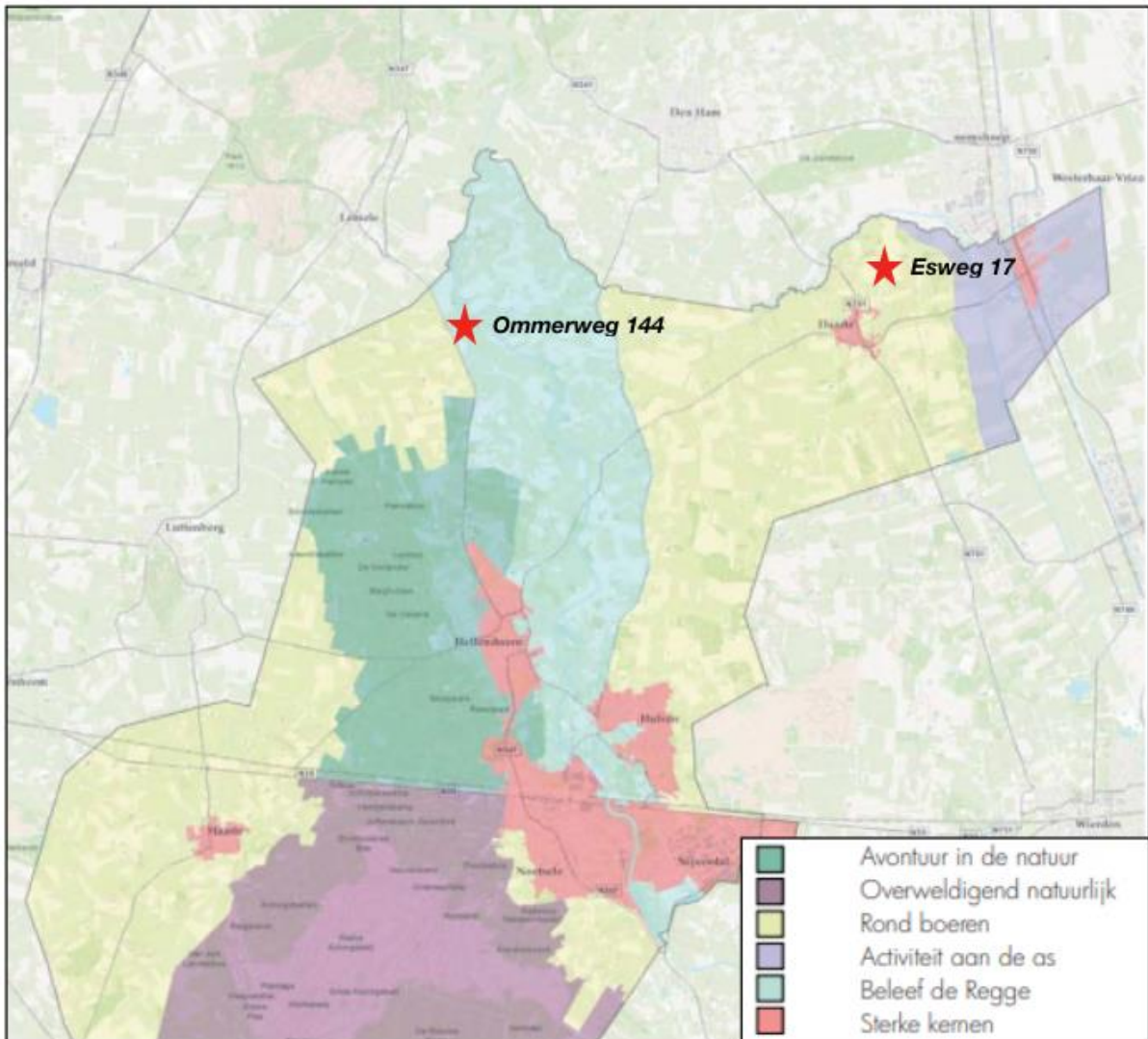
De 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk' (vastgesteld d.d. 12 februari 2014) bevat een brede visie op de toekomst en vormt het kader van alle ruimtelijke ontwikkelingen. De visie is opgebouwd in 3 lagen, namelijk identiteit, context en kernvisie:

- **Identiteit:** gericht op versterken en kwaliteit van een gebied: deze geeft niet aan welke ontwikkelingen waar mogelijk zijn maar meer binnen welke identiteit een bepaalde ontwikkeling moet worden uitgewerkt/vormgegeven.
- **Context:** gericht op de functionele opgave: Dit vanuit het huidige programma; wonen, werken natuur en verkeer.
- **Kernvisie:** In de kernvisie zijn de prioriteiten vanuit de workshops gedestilleerd en wordt aangegeven op welke ontwikkeling/wisselwerking de focus ligt.

4.3.2.2 Identiteit, Context en Kernvisie

4.3.2.2.1 Identiteit

De gemeente Hellendoorn is ingedeeld in zes identiteitsgebieden. Het perceel aan de Ommerweg 144 bevindt zich in het gebiedstype 'Beleef de Regge'. Het perceel aan de Esweg 17 bevindt zich in het gebiedstype 'Rond boeren'. In afbeelding 4.5 is een uitsnede van de identiteitskaart opgenomen. Hierna zijn beschrijvingen van beide identiteitsgebieden opgenomen.



Afbeelding 4.5 Uitsnede identiteitskaart structuurvisie (Bron: Gemeente Hellendoorn)

Identiteit: 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.

Identiteit: Rond boeren

Het agrarisch gebruik geeft identiteit aan dit gebied. Niet zozeer een identiteit die juist voor deze gemeente bijzonder is, maar wel maatschappelijk gezien van belang. De kleine kernen zijn sterk verweven met het buitengebied. De gebruikers, voornamelijk agrariërs, zijn bepalend (geweest) voor de verschijningsvorm van het landschap. Bij de ontwikkeling van cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Mensen zijn echter het landschap in de loop der tijd wel gaan waarderen om zijn ruimtelijke kwaliteiten.

In de Catalogus Gebiedskenmerken, behorende bij de Omgevingsvisie Overijssel, is binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap (zie ook het deel Context) aangegeven welke type landschappen in de gemeente voorkomen. De gemeente wordt gedomineerd door landschappen die gerelateerd zijn aan het zandgebied. Binnen de landschapstypes komen bepaalde structuurdragers en bepaalde nederzettingvormen voor. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het landschap een inspiratiebron zijn. Daarom volgt een korte uiteenzetting van de kenmerkende landschappelijke elementen die voorkomen in dit gebied. Het plangebied is gelegen in het jonge heide- en broekontginningenlandschap. Het zijn voor landbouw ontgonnen gebieden. er zijn relatief grote open ruimtes en erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. De erven in de andere landschappen liggen veel meer in een soort van spinragstructuur.

Plan-ingredienten:

- niet-agrarische functies koppelen aan de agrarische sector (in functioneel of ruimtelijke opzicht);
- beleefbaarheid van agrarische activiteiten of van het bedrijf vergroten.

4.3.2.2.2 Context*Wonen*

Woningbouw vindt plaats binnen de in ontwikkeling zijnde gebieden en op inbreidingslocaties (bijvoorbeeld door transformatie). In de komende jaren zal, afhankelijk van de (woning)marktontwikkeling de contouren van woongebied-in ontwikkeling doorontwikkeld worden of dat er tot een afronding wordt overgegaan. Naast deze gebieden, zijn er enkele zoekgebieden aangewezen. Deze zoekgebieden komen pas in beeld indien:

- er geen inbreidingslocaties in een betreffende kern beschikbaar zijn/in aanmerking komen en/of
- het inbreiding voor uitbreiding principe in de bredere context geen oplossing kan bieden danwel geen maatwerkoplossing kan leveren, Buiten deze zoekgebieden om zijn er geen andere nieuwe uitleggebieden. Op het vlak van wonen, heeft de gemeente een aparte beleidsnota.

Buitengebied

Het buitengebied is het gebied buiten de dorpen en kernen. In het buitengebied vindt agrarische bedrijvigheid plaats, er wordt gerecreëerd en gewoond en het bevat belangrijke ecologische waarden. In het buitengebied liggen enkele buurtschappen, met een hechte sociale structuur. Vanwege de verwevenheid met het landschap maken deze buurtschappen onderdeel uit van het buitengebied. Het buitengebied van de gemeente bepaalt grotendeels de identiteit van de gemeente. De functies die in het buitengebied voorkomen, zijn nu nog veel van elkaar gescheiden. De uitdaging is functies meer met elkaar te combineren, waardoor er niet alleen meer winst behaald kan worden, maar er ook meer bewustzijn ontstaat van verschillende functies.

4.3.2.2.3 Kernvisie

Binnen de kernvisie liggen tien concrete opgaven, waarvan zes ruimtelijke en vier procesmatige. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van een concrete opgave.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’

De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsdoelen zoals verwoord in de ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’. Gesteld wordt dat de ontwikkelingsrichting zoals opgenomen in de

omgevingsvisie geen rekening houdt met de huidige ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied. Het plangebied betreft in dit geval een agrarisch bedrijf en een voormalig bedrijf.

Voorliggende ontwikkeling zal niet direct bijdragen aan het ontwikkelen van de landbouw, maar zal bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Op beide locaties wordt namelijk landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Aan de Ommerweg 144 wordt een compensatiewoning gebouwd. De woning wordt gebouwd voor lokale behoefte en vormt daarmee geen belemmering voor de woningbouwprogrammering. Hiermee is de herontwikkeling als passend aan te merken en is de ontwikkeling niet in strijd met de beleidsdoelen zoals opgenomen in de omgevingsvisie. Overigens worden als gevolg van het plan omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Voor en nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragrafen 5.5 en 5.6.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan 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, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

In dit geval dient te worden vermeld dat er ter plaatse van de Esweg 17 te Daarle sprake is van de sloop van stallen en een inperking van de mogelijkheden tot het uitoefenen van een bedrijf. Enkel daar waar relevant wordt dit perceel meegenomen in de milieuparagraaf.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

5.1.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

Ten aanzien van de Esweg 17 wordt vermeld dat er op deze plaats geen sprake is van het toevoegen van geluidsgevoelige objecten. Deze locatie wordt dan ook buiten beschouwing gelaten.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De geplande woningen (compensatiewoning en vervangende woning) liggen in “buitenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Ommerweg 144.

Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van de Ommerweg uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Ommerweg bedraagt ter plaatse van de te realiseren vervangende nieuwbouwwoning hoogstens 53 dB. Er is dan ook een hogere waarde benodigd. Dit is mogelijk, aangezien het toepassen van de regeling ‘Rood voor Rood met gesloten beurs één van de mogelijkheden is om de voorkeurswaarde te overschrijden. Daar is in dit geval sprake van.

Als gevelmaatregelen worden genomen, wordt een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd. Er zullen voor de woning dan ook extra isolatiemaatregelen worden genomen, om zorg te dragen voor een aanvaardbaar leefklimaat als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Ommerweg.

Ten aanzien van de te realiseren compensatiewoning wordt niet aan de ambitiewaarde van het gemeentelijk geluidbeleid, maar wel aan de voorkeurswaarde uit de Wgh voldaan. Een hogere waarde is dan ook niet benodigd.

Gelet op het bovenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de vervangende nieuwbouwwoning en de compensatiewoning wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect Industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.3 Conclusie

De wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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 conform de richtlijnen NEN 5740.

Ter plaatse van de Esweg is er geen sprake van het realiseren van bebouwing waar sprake is van langdurig menselijk verblijf. Deze locatie wordt dan ook buiten beschouwing gelaten. Ten aanzien van de ontwikkeling aan de Ommerweg 144 heeft Kruse Milieu BV een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. Het gehele onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. De belangrijkste conclusies worden in de volgende paragraaf uiteengezet.

5.2.2 Situatie plangebied

De bovengrond is beschouwd als verdacht voor de aanwezigheid van asbest. Visueel zijn er geen asbestverdachte materialen gevonden. De locatie van de voormalig dieseltank is als verdachte deellocatie beschouwd.

Op basis van de resultaten van de chemische analyses wordt het volgende geconcludeerd:

- de bovengrond is enkel ter plaatse van mengmonster 2 licht verontreinigd met PAK;
- ter plaatse van de voormalig dieseltank is de bovengrond niet verontreinigd met minerale olie;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is niet verontreinigd.

De lichte verontreiniging in de bovengrond overschrijdt de tussenwaarde niet, waardoor er geen nader onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

Vanuit milieuhygiënische oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw van de twee woningen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt dan ook geschikt geacht voor het toekomstig gebruik voor wonen en tuin.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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 uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer 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. Enkele voorbeelden zijn:

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van één compensatiewoning. Een dergelijke ontwikkeling is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. Op de locatie aan de Esweg 17 is er sprake van de inperking van de planologische mogelijkheden van een agrarisch bedrijf. Per saldo zal er dan ook sprake zijn van een verbetering van de luchtkwaliteit.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart 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 afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.

In dit geval is enkel het perceel aan de Ommerweg 144 meegenomen, aangezien er aan de Esweg 17 geen sprake is van het verhogen van het aantal aanwezige personen.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De locatie aan de Esweg 17 wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien het in dit geval enkel gaat om het inperken van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Deze ontwikkeling heeft enkel positieve gevolgen op omliggende milieugevoelige functies. Daarnaast is er geen sprake van het toevoegen van een milieugevoelige functie, waardoor omliggende milieubelastende functies niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Het plangebied aan de Ommerweg 144 is gelegen in het rustige buitengebied. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Er dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen 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).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. De detailhandelfunctie die blijft behouden, wordt ondergeschikt aan de woonbestemming gemaakt. Het gaat om kleinschalige detailhandel in maximaal milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect 'geluid'. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie betreft de te realiseren compensatiewoning, die op een afstand van circa 20 meter vanaf de schuur is gelegen. In het bestemmingsplan is juridisch geborgd dat de afstand van 10 meter aangehouden wordt.

Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de omgeving bevindt zich enkele milieubelastende activiteiten, het betreffen twee agrarische bedrijven (veehouderijen) en een recreatiebedrijf.

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. De overige van toepassing zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

In onderstaande tabel zijn de bedrijven genoemd. Tevens is aangegeven welke milieucategorie op deze functies van toepassing is, welke richtafstand voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt geadviseerd en wat de afstand van deze activiteiten/functies tot het plangebied is. Voor de veehouderijen is het aspect 'geur' buiten beschouwing gelaten.

Adres/Bestemming	Functie	Categorie	Richtafstand (rustige woonwijk)	Werkelijke (kortste) afstand
Ommerweg 150	Actief Overijssel (veldsportcomplex met verlichting)	3.1	50 m (geluid)	190 m
Ommerweg 146	Intensieve veehouderij	4.1	50 m (geluid)	85 m
Marsdijk 14	Grondgebonden veehouderij (fokken en houden van overige graasdieren)	3.1	30 m (stof en geluid)	70 m

In voorliggend geval wordt aan alle richtafstanden voldaan (mits het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten). Ter plaatse van de om te zetten woning en de compensatiewoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.2 Situatie plangebied

De nieuw te realiseren woning en de om te zetten woning (te herbouwen) worden beschouwd als geurgevoelige objecten. Voor wat betreft de om te herbouwen woning geldt dat er sprake is van een bestaande woning. De compensatiewoning betreft het nieuwe geurgevoelige object.

Zoals in de vorige paragraaf reeds aangegeven, liggen er in de nabijheid twee agrarische bedrijven. Het bedrijf aan de Marsdijk 14 betreft een grondgebonden agrarische bedrijf. Hiervoor geldt een minimale afstand van 50 meter tot aan geurgevoelige objecten. De afstand tussen het agrarisch bedrijfsperceel en het plangebied bedraagt circa 70 meter. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden vaste afstand en zal ter plaatse van het plangebied sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook wordt het agrarisch bedrijf niet verder in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

Het bedrijf aan de Ommerweg 146 betreft een melkveehouderij. Planologisch is er op deze locatie echter een intensieve veehouderij mogelijk. Voor intensieve veehouderijen gelden geen vaste afstanden, maar geuremissiecontouren.

In dit geval gaat het echter om de realisatie van een woning in het kader van een ruimte- voor ruimte regeling.

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*
- b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

In dit geval kan niet volledig aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 14 van de Wet geurhinder worden voldaan. De kavel is namelijk op dit tijdstip niet in gebruik als veehouderij, maar als bedrijf. Wel is er sprake van sloop en het deels buiten werking stellen van een veehouderij. Echter is deze veehouderij op een andere locatie gelegen (Esweg 17).

Gezien de aard van het project: de sloop van bedrijfsgebouwen en het inperken van de mogelijkheden van een agrarisch bedrijf, kan de nieuw te realiseren compensatiewoning echter wel worden gezien als een woning in het kader van de ruimte- voor ruimte regeling. In dat kader geldt een afstand van 50 m tot aan geurbelastende objecten. Deze afstand wordt gehaald.

Bovendien kan het agrarische bedrijf aan de Ommerweg 146 enkel zijn planologische mogelijkheden voor een intensieve veehouderij gebruiken, als dit niet resulteert in een aantasting van het woon- en leefklimaat van de bestaande bedrijfswoning. Uitbreiding van het agrarisch bedrijf in zuidelijke richting is niet realistisch, aangezien de bestaande woning maatgevend is. Op basis van de feitelijke afstand is er dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de compensatiekavel

Overigens wordt het agrarisch bedrijf niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, aangezien de bestaande (te herbouwen woning) reeds het maatgevende geurgevoelig object betreft.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld

op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied in het kader van de Wet natuurbescherming. Zoals te zien is in afbeelding 5.2 is het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied het 'Vecht en beneden-Regge', welke ligt op een afstand van circa 2,4 kilometer vanaf de Ommerweg 144. In de omgeving van de Esweg 17 zijn geen Natura 2000 gebieden gelegen. Gelet op de grote afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Zoals is te zien in afbeelding 5.2 is het plangebied niet gelegen binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN zijn gelegen op circa 350 meter van het perceel Ommerweg 144. In de nabijheid van de Esweg 17 zijn geen gronden die zijn aangeduid als NNN gelegen. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten de NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.



Afbeelding 5.3 Uitsnede kaart Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (Bron: Provincie Overijssel)

5.7.2 Soortenbescherming De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, vleermuis-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied

hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels in de bebouwing en in beplanting, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats en bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Werkzaamheden moeten daarom afgestemd worden op de voortplantingsperiode van vogels.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’ (of de soort is niet beschermd). Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren, niet aangetast.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedssfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben 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. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Hellendoorn heeft de archeologische verwachtingswaarde doorvertaald in de dubbelbestemmingen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’.

De locatie aan de Esweg 17 is niet aangeduid als een locatie met een archeologische verwachting. Er is hier geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De locatie aan de Ommerweg 144 bevat de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. Voor gronden met deze bestemming geldt dat een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden noodzakelijk is bij ingrepen in de bodem met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en

dieper dan 0,3 meter. Deze grenzen zullen niet worden overschreden, waardoor archeologisch onderzoek achterwege kan worden gelaten. Ter bescherming van de archeologische waarden wordt de dubbelbestemming, conform geldend bestemmingsplan, overgenomen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in beide locaties van het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw, dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

6.1.1 Beleidskader

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

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt in het navolgende kort besproken.

Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding van december 1998 verwoordt de regeringsbeslissing. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Waterbeleid 21^e eeuw

Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en daarna wordt het water afgevoerd.

Bij de trits "schoonhouden, scheiden en zuiveren" gaat het er om dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Provinciaal beleid

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

Beleid waterschappen

Het Waterschap Regge en Dinkel (inmiddels gefuseerd met waterschap Velt en Vecht met als nieuwe naam Waterschap Vechtstromen) heeft in oktober 2002 de nota Afkoppelen vastgesteld. Afkoppelen of het niet aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische en hydrologische voordelen. Door af te koppelen reduceert de vuiluitwerp via rioolstelsels en verbetert het zuiveringsrendement. Daarnaast draagt afkoppelen bij aan het bereiken van een veerkrachtig watersysteem en het realiseren van het gewenste grond- en oppervlaktewaterregiem.

Onder afkoppelen verstaat het waterschap het treffen van fysieke maatregelen om het tot afstroming komende hemelwater niet meer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie te leiden, maar hydrologisch optimaal te benutten op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze.

Om de voordelen van afkoppelen tot hun recht te laten komen, heeft het Waterschap Regge en Dinkel in de nota Afkoppelen beleid geformuleerd. Hiermee wordt richting gegeven aan het afkoppelen van verharde oppervlakken door algemene doelstellingen uit te werken tot beleidslijnen.

Navolgende uitgangspunten (niet uitputtend) vormen het kader waarbinnen afkoppelen mag plaatsvinden:

- afkoppelen dient plaats te vinden in combinatie met een voorziening passend in de trits vasthouden, bergen en afvoeren en die bijdraagt aan compensatie van de verdrogende werking van het bebouwde gebied;
- bronmaatregelen gericht op verbetering van de kwaliteit van het afstromende hemelwater hebben prioriteit;
- hemelwater wordt bovengronds afgevoerd naar een voorziening;
- bij uitbreiding en inbreiding dient 100% van het schone verharde oppervlak te worden afgekoppeld;
- bij vernieuwing van bestaand bebouwd gebied wordt gestreefd naar het afkoppelen van zoveel mogelijk vierkante meters schoon verhard oppervlak.

Zowel in nieuw bebouwd gebied als in bestaand bebouwd gebied kan alleen op grond van zwaarwegende hydrologische bezwaren worden afgezien van afkoppelen. In de planopzet wordt ingespeeld op de bovenstaande uitgangspunten.

Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk rioleringsplan

Het Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Hellendoorn (GRP4) voor de periode 2016 t/m 2020. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de komende jaren, met een doorkijk naar de toekomst, invulling gaat worden gegeven aan de zorgplichten rondom afval-, hemel- en grondwater. Vanuit de Wet milieubeheer is de gemeente verplicht een GRP4 voor deze zorgplichten op te stellen. Het GRP4 geeft antwoord op de wijze waarop de gemeente de aankomende jaren omgaat met het beheer en onderhoud van de rioleringsvoorzieningen en welke investeringen worden gedaan in het kader van de zorgplichten. Het GRP4 laat ook zien hoe wordt ingespeeld op een veranderend klimaat.

Afvalwaterzorgplicht

De gemeentelijke zorgplicht voor inzameling van stedelijk afvalwater beperkt zich overwegend tot huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat qua samenstelling daarmee overeen komt. Dit houdt in dat bedrijfsafvalwater, waarbij geen sprake is van bovengenoemde herkomst, in beginsel niet door de gemeente ingezameld en getransporteerd behoeft te worden. In de praktijk zal de gemeente overigens het bedrijfsafvalwater dat al is aangesloten op een openbaar vuilwaterriool blijven inzamelen en transporteren, mist de samenstelling van dit afvalwater voldoet aan wettelijke eisen en de goede werking van het rioolstelsel en rioolwaterzuivering niet belemmert.

Hemelwaterzorgplicht

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

Grondwaterzorgplicht

De gemeente draagt zorg voor het in het openbaar gebied treffen van maatregelen teneinde structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit voor zover het treffen van die maatregelen doelmatig is en niet tot de zorg van de particulier, het waterschap of de provincie behoren.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is. De bijbehorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 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 bij het maken van de keuzes voor het juridische deel van het bestemmingsplan: 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 door aan te geven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

Begrippen (Artikel 1)

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

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: Voor welke werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist.
- Wijzigingsbevoegdheid: bevoegdheid welke burgemeester en wethouders de mogelijkheid geven het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)

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 (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (Artikel 7)

In dit artikel worden algemene bouwregels omtrent bestaande afmetingen en afstanden en afstand tot wegen beschreven.

Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Verder wordt hier ingegaan op de mogelijkheden voor een 'vrij' beroep of een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

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.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)

In dit artikel wordt aangegeven op welke punten en onder welke voorwaarden het bestemmingsplan gewijzigd kan worden.

Overige regels (Artikel 11)

In dit artikel zijn bepalingen omtrent omgevingsvergunningen voor werkzaamheden en een regeling die voorziet in voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 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.

Agrarisch met waarden (Artikel 3)

De bestemming 'Agrarisch met waarden' is opgenomen ter plaatse van de locatie aan de Esweg 17 en ter plaatse van een kleine strook grond aan de Ommerweg 144. Het agrarisch bouwvlak aan de Esweg 17 is verkleind, als onderdeel van het ontmengingsscenario. De overige gronden hebben een agrarische gebiedsbestemming gekregen. Aan de Ommerweg 144 is de agrarische gebiedsbestemming opgenomen ter plaatse van de gronden die niet tot de compensatiekavel behoren. De maximale toegestane oppervlakte van de compensatiekavel bedraagt immers 1.500 m². De overige gronden hebben deze agrarische gebiedsbestemming.

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor agrarische bedrijvigheid en de instandhouding van de daar voorkomende landschapselementen. Daarnaast zijn niet-agrarische nevenactiviteiten, voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, watergangen, waterpartijen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen, toegestaan.

In de bestemmingsregels is specifiek opgenomen dat intensieve veehouderij niet is toegestaan. Tevens is specifiek bepaald welke diersoorten met bijbehorende aantallen gehouden mogen worden. Daarnaast is in de bouwregels opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing de bestaande oppervlakte bedraagt, met uitzondering van de te slopen bebouwing, welke in de bijlage van de regels is opgenomen. Deze specifieke bepalingen zijn onderdeel van het ontmengingsscenario, behorend bij het Rood voor Rood project. Voor het overige zijn de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden' voor zover van toepassing op onderhavig project overgenomen.

Wonen (Artikel 4)

De bestemming 'Wonen' is opgenomen ter plaatse van de voormalige bedrijfsbestemming en ter plaatse van de compensatiekavel.

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen, beroep aan huis, niet-agrarische nevenactiviteiten binnen voormalige bedrijfsgebouwen, tot een oppervlakte van 300 m², tuinen en erven.

Het perceel is verdeeld in twee bestemmingsvlakken, waarbij het bestemmingsvlak van de compensatiewoning een oppervlakte heeft van 1.500 m². Ten aanzien van de bouwregels zijn voor de woning en de bijgebouwen bouwhoogten en inhoudsbepalingen opgenomen. Indien de bestaande maatvoeringen afwijken, dan gelden deze als maatgevend. Ter plaatse van de bestaande woning is een specifieke aanduiding opgenomen ten behoeve van de detailhandel in ruitersportartikelen. Het betreft de aanduiding: 'specifieke vorm van wonen – detailhandel in paardenbenodigdheden'.

In de specifieke gebruiksregels is, als afwijking van de geldende bestemming 'wonen' dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte. Dit is opgenomen teneinde het gewenste gebruik ten behoeve van de ruitersportzaak mogelijk te houden. In de specifieke gebruiksregels is verder een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting voorziet erin dat nieuwe bebouwing is toegestaan, mits wordt voorzien in de sloop zoals opgenomen in de sloopopgave. Tevens dienen beide locaties landschappelijk te worden ingepast, conform het in de bijlage opgenomen erfinrichtingsplan.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 5)

De bestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ is conform het geldende bestemmingsplan opgenomen ter plaatse van de gronden waar een archeologische verwachting is gelegen. 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.

HOOFDSTUK 8 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. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is 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.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling, wordt het voeren van vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een 'korte procedure'. Het waterschap adviseert daarmee positief.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het vooroverleg is hiermee positief afgerond.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Quickscan natuurwaarden

Bijlage 5: Standaard waterparagraaf