

Wijzigingsplan **Broekweg 21, Daarle**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Wijzigingsplan

“Broekweg 21, Daarle”

Plannaam: Wijzigingsplan Broekweg 21, Daarle
IDN: NL.IMRO.0163.WPBUBROEKWEG21-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: November 2019



**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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	ONTWIKKELING	10
3.2	SLOOP	10
3.3	RUIMTELIJKE KWALITEIT	11
3.4	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	30
5.2	BODEMKWALITEIT.....	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	GEUR	38
5.7	ECOLOGIE.....	39
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	43
6.1	BELEIDSKADER.....	43
6.2	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	47
7.1	INLEIDING.....	47
7.2	OPZET VAN DE REGELS	47
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	49
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSpraak	51
9.1	VOOROVERLEG.....	51
9.2	INSpraak.....	51
9.3	ZIENSWIJZEN.....	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		52
BIJLAGE 1:	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	52
BIJLAGE 2:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	53

BIJLAGE 3	AANVULLEND BODEMONDERZOEK	54
BIJLAGE 4:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	55
BIJLAGE 5:	WATERTOETSRESULTAAT	56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Broekweg 21 te Daarle, gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn, bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Op de locatie zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten reeds beëindigd. De bebouwing heeft grotendeels geen vervolgfunctie gekregen, waardoor niet langer in het onderhoud hiervan wordt geïnvesteerd. Een deel van de bebouwing is inmiddels dan ook sterk verouderd. Het is daarom wenselijk deze landschapsontsierende bebouwing te slopen in het kader van Rood voor Rood. De voormalige bedrijfswoning zal gesloopt worden en als twee-onder-een-kapwoning worden herbouwd op een andere plaats binnen de contour van het bestaande bouwvlak. De aan elkaar gebouwde woningen wordt mogelijk gemaakt door het verkregen recht op een compensatiekavel middels Rood voor Rood.

De gemeente Hellendoorn heeft in dit geval besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief, indachtig de regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs'. In ruil voor de sloop van de landschapsontsierende bebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van 929 m², wordt het recht op één compensatiewoning met bijgebouw verkregen. Gewenst is de compensatiekavel, evenals de te vervangen (bedrijfs)woning, binnen de contour van het bestaande bouwvlak aan de Broekweg 21 te realiseren.

De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- Sloop van 929 m² aan landschapsontsierende bebouwing én de bestaande bedrijfswoning;
- Sanering van asbest en overtollige erfverharding op voorgenoemde locatie;
- Realisatie van een twee-onder-een-kapwoning met bijgebouwen in het kader van Rood voor Rood en een vervangende woning binnen de contour van het bestaande bouwvlak;
- Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het erf.

Het perceel (compensatiekavel en vervangende kavel als aan elkaar gebouwde woningen) zullen in de nieuwe situatie worden voorzien van een woonbestemming. Het perceel Broekweg 21 wordt na sloop voorzien van een passende gebiedsbestemming voor zover het de gronden betreft die geen woonbestemming krijgen. De landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd door een voorwaardelijke verplichting.

Om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een bestemmingsplanwijziging vereist. Voorliggend wijzigingsplan toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel Broekweg 21 ligt in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn, ten noordwesten van de kern Daarle. In afbeelding 2.1 is de ligging van de percelen ten opzichte van de kern Daarle en de directe omgeving weergegeven. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt hier en voor het vervolg van deze toelichting verwezen naar de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 2.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Daarle en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Wijzigingsplan Broekweg 21, Daarle” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. Nr. NL.IMRO.0163.WPBUBROEKWEG21-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 wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

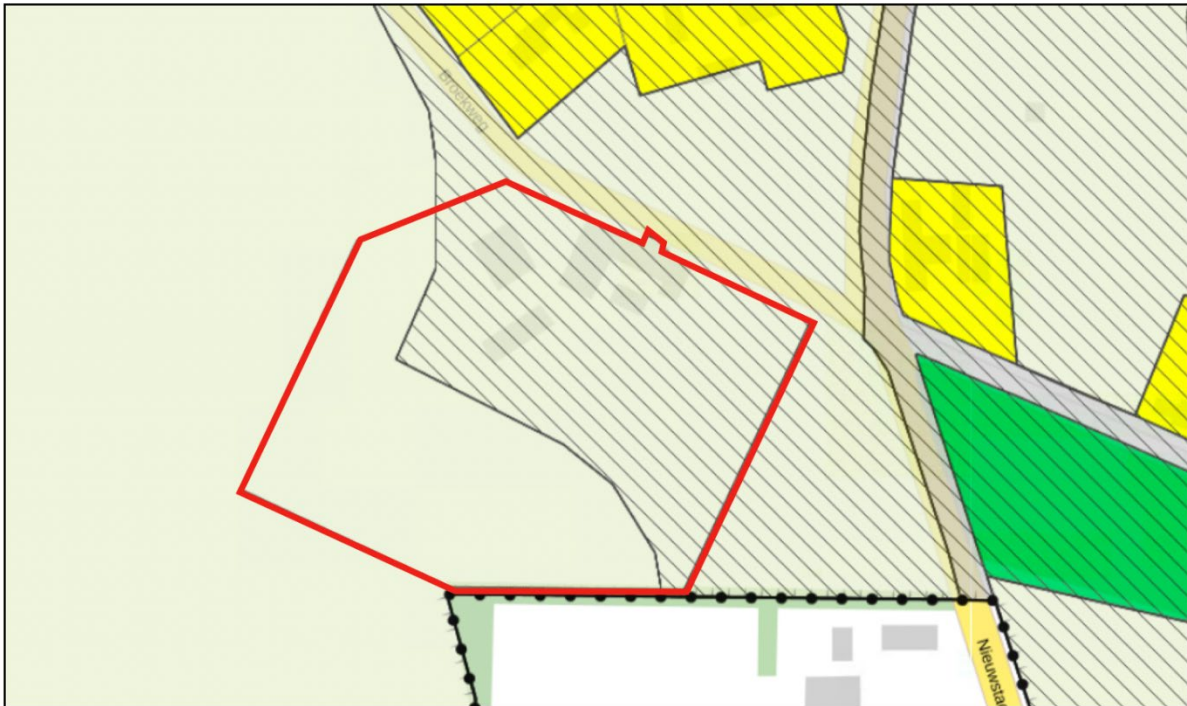
1.4.1 Algemeen

De locatie ligt binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009” dat is vastgesteld op 15 juni 2011 en heeft daarin de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ inclusief een bouwvlak.

Daarnaast geldt er voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologische verwachtingswaarde’. Verder zijn de volgende aanduidingen op het plangebied van toepassing:

- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- Specifieke vorm van waarde: kleinschalig landschap;
- Specifieke vorm van waarde: reliëf;

In afbeelding 2.2 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven, het plangebied is aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 2.2 Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn met name bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat intensieve veehouderij niet is toegestaan. Daarnaast zijn ze bestemd voor de aldaar voorkomende landschaps- en natuurwaarden, welke in dit geval gerelateerd zijn aan het kleinschalig landschap en het daar voorkomende reliëf. Tevens zijn ze bestemd voor niet agrarische nevenactiviteiten, instandhouding en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers langs watergangen, voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, watergangen en partijen en nutsvoorzieningen. Wat betreft de bouwregels zijn uitsluitend agrarisch gerelateerde gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Gronden waarop de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachtingswaarde' van toepassing zijn, zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van aanwezige archeologische waarden.

Specifieke regels die van toepassing zijn op gronden binnen de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' zijn in verband met het verval van deze wet niet meer relevant. Deze gebiedsaanduiding is in dit plan dan ook niet overgenomen.

De specifieke vormen van waarde 'kleinschalig landschap' en 'reliëf' hebben betrekking op planregels ten behoeve van de instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden.

1.4.3 Strijdigheid

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn geen reguliere woningen toegestaan. Het beleid 'Rood voor rood met gesloten beurs' is in de wijzigingsregels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" opgenomen. Op grond van artikel 32.9 zijn burgemeester en wethouders bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden met de bestemming 'Agrarisch' geen bedrijf meer is gevestigd, en binnen het betreffende bouwvlak één of meer bedrijfswoningen aanwezig zijn, het plan te wijzigen. Bij deze

wijziging wordt onder voorwaarden de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming en kan ook een extra (bedrijf)woning worden gerealiseerd.

Voorliggend wijzigingsplan toont aan dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wijzigingsbevoegdheid gestelde voorwaarden en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ter compensatie wordt hiervoor landschapsontsierende bebouwing op de locatie Broekweg 21 gesloopt en wordt deze locatie planologisch ingepast middels een passende gebiedsbestemming. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en omliggend gebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan.

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.

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 de vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

Het perceel Broekweg 21 ligt in het buitengebied, nabij het dorp Daarle, binnen de gemeente Hellendoorn. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving van dit perceel bestaat voornamelijk uit verspreid liggende woonerven en agrarische bedrijvigheid. Het dorp Daarle ligt ten zuidoosten van het perceel. Over het algemeen kenmerkt de omgeving zich door het landelijke karakter, denk hierbij aan weilanden en laanbeplanting.

De bebouwing op het erf bestaat uit een (bedrijfs)woning, een aantal voormalige agrarische opstallen die worden gesloopt en een te behouden garage ten behoeve van de toekomstige woonfunctie. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig.

De ligging en begrenzing van het perceel is indicatief weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

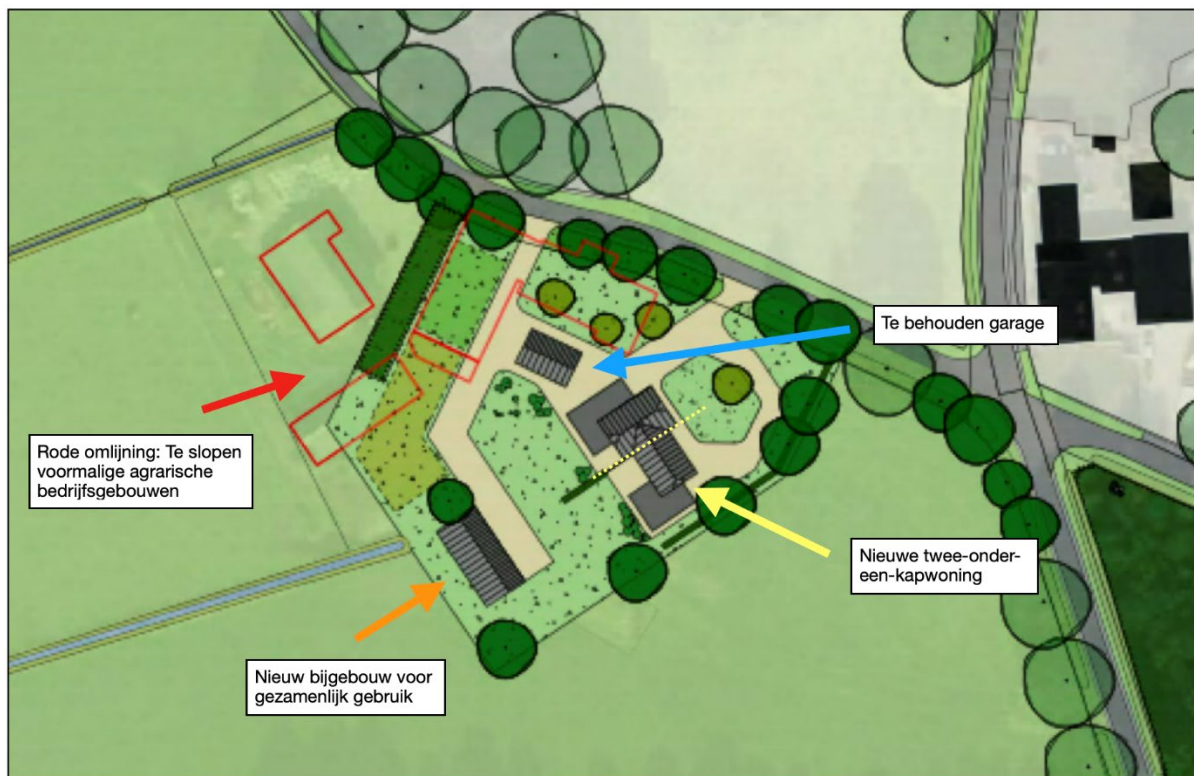
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om in het kader van Rood voor Rood de voormalige bedrijfswoning aan de Broekweg 21 te slopen en deze woning, tezamen met de Rood voor Rood compensatiewoning als twee-onder-een-kapwoning te realiseren binnen het voormalige agrarische bouwvlak. Op het achtererf wordt een bijgebouw gerealiseerd voor gezamenlijk gebruik.

Ter compensatie wordt aan de Broekweg 21, 929 m² aan landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt het hier aanwezige agrarische bouwvlak verwijderd. De bestaande garage blijft behouden ten behoeve van de woonfunctie.

In afbeelding 3.1 is een weergave van de gewenste situatie weergegeven, waarin zowel de te slopen gebouwen, de ligging van de twee-onder-een-kapwoning, locatie van de te behouden garage en de locatie van het nieuwe bijgebouw te zien zijn.



Afbeelding 3.1 Weergave van de gewenste situatie (Bron: Provincie Overijssel)

3.2 Sloop

Zoals in de voorgaande paragraaf aangegeven bevinden zich op het perceel Broekweg 21 voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In totaal gaat het om 3 verschillende gebouwen. Omdat deze opstallen geen vervolgfunctie hebben gekregen, wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze gebouwen. Hierdoor is de staat van de bebouwing aan het verslechteren. De eigenaren zijn voornemens deze bebouwing (incl. asbesthoudende materialen) te slopen. Het gezamenlijk te slopen oppervlakte, in het kader van Rood voor Rood, bedraagt 929 m². Na sloop zal het bestaande bouwvlak worden verwijderd.

Eén en ander is weergegeven in afbeelding 3.2 waarbij de te slopen voormalige agrarische opstallen met de rode omlijning zijn weergegeven. De voormalige bedrijfswoning die wordt gesloopt en herbouwd is met de gele omlijning weergegeven. Tot slot wordt nog opgemerkt dat alle bebouwing inclusief verharding (voor zover deze niet wordt hergebruikt ten behoeve van de woonfunctie) behorend bij het voormalige agrarische bedrijf wordt verwijderd.



Afbeelding 3.2 Luchtfoto slooplocatie Broekweg 21 (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

3.3 Ruimtelijke kwaliteit

Ten behoeve van dit wijzigingsplan is een Ruimtelijk kwaliteitsplan voor de nieuwe twee-onder-een-kapwoning en de slooplocatie opgesteld door De Erfontwikkelaar. Het Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het Erfinrichtingsplan is weergegeven in afbeelding 3.3 en wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.3 Erfinrichtingsplan nieuwe woonerf Broekweg 21 (Bron: De Erfontwikkelaar)

Situering bebouwing

Het plangebied aan de Broekweg 21 bestaat momenteel uit een agrarisch erf met diverse opstallen en kuilvoeropslagen. Kenmerken als verspreide bebouwing, een duidelijk hoofdgebouw, een centraal erf en een zachte overgang naar de omgeving zijn belangrijk kenmerken van erven in het Essenslandschap. Het bestaande erf is door de organische groei van het bedrijf volgebouwd. Daarbij zijn de gebiedskenmerken verloren gegaan. Aangezien de gebouwen geen cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten kennen zal het gehele erf, op een bestaande garage na, gesloopt worden.

De twee-onder-een-kapwoning zal direct ten zuiden van het bestaande erf gerealiseerd worden, op de plek waar nu de kuilvoeropslagen liggen. Het is kenmerkend in dit type landschap dat de gebouwen op het erf een verspreide situering kennen. Daarbij vormt de woning het hoofdgebouw op het erf. De woning wordt uitgevoerd in een landelijke stijl met een rechte kap met wolfseinden en een geïntegreerd bijgebouw. Dit bijgebouw wordt in familie ontworpen en moet een duidelijk eenheid kennen, zonder hetzelfde te zijn.

De wens van initiatiefnemers is om een bestaande garage te behouden. Deze verkeert in een goede staat en kan prima ingepast worden op het nieuwe erf. De woning wordt voor dit bijgebouw gepositioneerd. Ten zuiden van de bestaande garage zal er een wagenberging/stalling worden gerealiseerd. Deze plek is logisch aangezien beide woningen hier zo gebruik van kunnen maken. Door clustering van de gebouwen zal het erf zich als eenheid in het landschap presenteren.

Groenstructuur en inrichting erf

Vanuit de gemeente bestaat de wens om de berm weer te herstellen. Momenteel staan de gebouwen dicht op de weg en bestaat de berm uit verharding. Door het groene straatprofiel te herstellen en de nieuwe gebouwen verder van de weg te positioneren zal het erf beter in het landschap passen. Langs de zuidrand van het erf worden nieuwe bomen aangeplant. Aan de noordzijde wordt het erf afgeschermd met een houtsingel (dit is nu ook het geval). Op het 'voor' erf wordt middels hagen een passende afscherming gemaakt. De achtererven

blijven daarentegen meer open. Mooie doorkijkjes en een zachte overgang naar het lager gelegen beekdal zijn waardevolle landschappelijke kenmerken.

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

In de planregels van dit plan is middels een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd dat sloop en realisatie van de benodigde landschaps- en compensatiemaatregelen worden nageleefd.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmings- en wijzigingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkcijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze cijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De cijfers 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-cijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke Nota Parkeernormen (vastgesteld d.d. 30 oktober 2012). De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Hellendoorn.

1. De nota moet worden gebruikt als kader richting externe partijen (projectontwikkelaars, adviesbureaus, woningbouwverenigingen, makelaars, enzovoort).
2. De nota is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen en bouw- en verbouwprojecten in de gemeente Hellendoorn en niet voor bestaande parkeersituaties.

3.4.2 Uitwerking

3.4.2.1 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning mogelijk gemaakt. De Nota Parkeernormen maakt onderscheid tussen parkeren in het centrum van Nijverdal en parkeren in overige delen van de gemeente Hellendoorn. Op basis van de Nota Parkeernormen geldt voor het plangebied 'overig deel gemeente' voor het woningtype 'twee-onder-een-kap', een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning.

Omdat de Nota parkeernormen niets zegt over verkeersgeneratie is hiervoor uitgegaan van de cijfers van het CROW (Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381). In dit geval brengt een twee-onder-een-kapwoning per wooneenheid een verkeersgeneratie met zich mee van gemiddeld 7,8 verkeersbewegingen per weekdagemaal (buitengebied, weinig stedelijk).

3.4.2.2 Berekening parkeerbehoefte

In voorliggend geval wordt een twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd. Hiermee is sprake van een parkeerbehoefte van 4,2 parkeerplaatsen (2,1 + 2,1) binnen het plangebied. Gelet op de omvang van de nieuwe woonpercelen is er voldoende ruimte om op eigen erf in de parkeerbehoefte te voorzien. Hiervoor wordt ook verwezen naar afbeelding 3.3.

3.4.2.3 Berekening verkeersgeneratie

Gezien de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een van verkeersgeneratie van 15,6 (7,8 + 7,8) verkeersbewegingen per weekdagemaal. Beide woningen krijgen een gezamenlijke afzonderlijke in- en uitrit richting de woning en richting de wagenberging aan de zuidzijde. Beide toegangswegen worden ontsloten op de Broekweg. Met betrekking tot de met deze ontwikkeling gemoeide verkeersgeneratie wordt gesteld dat de Broekweg het berekende aantal verkeersbewegingen eenvoudig kan afwikkelen. Hierbij wordt opgemerkt dat de huidige bestemming (agrarische bedrijfsbestemming) in vergelijking met de voorgenomen ontwikkeling voorziet in functies met een grotere parkeerbehoefte en verkeersgeneratie waardoor voorliggend initiatief planologisch gezien leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen.

3.4.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande levert de gewenste ontwikkeling geen belemmeringen op voor het aspect 'verkeer en parkeren'.

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 Rijnakken (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) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (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 toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien er slechts sprake is van een planologische toevoeging van één woning. Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

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 (2017)

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. 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 (2017)

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*

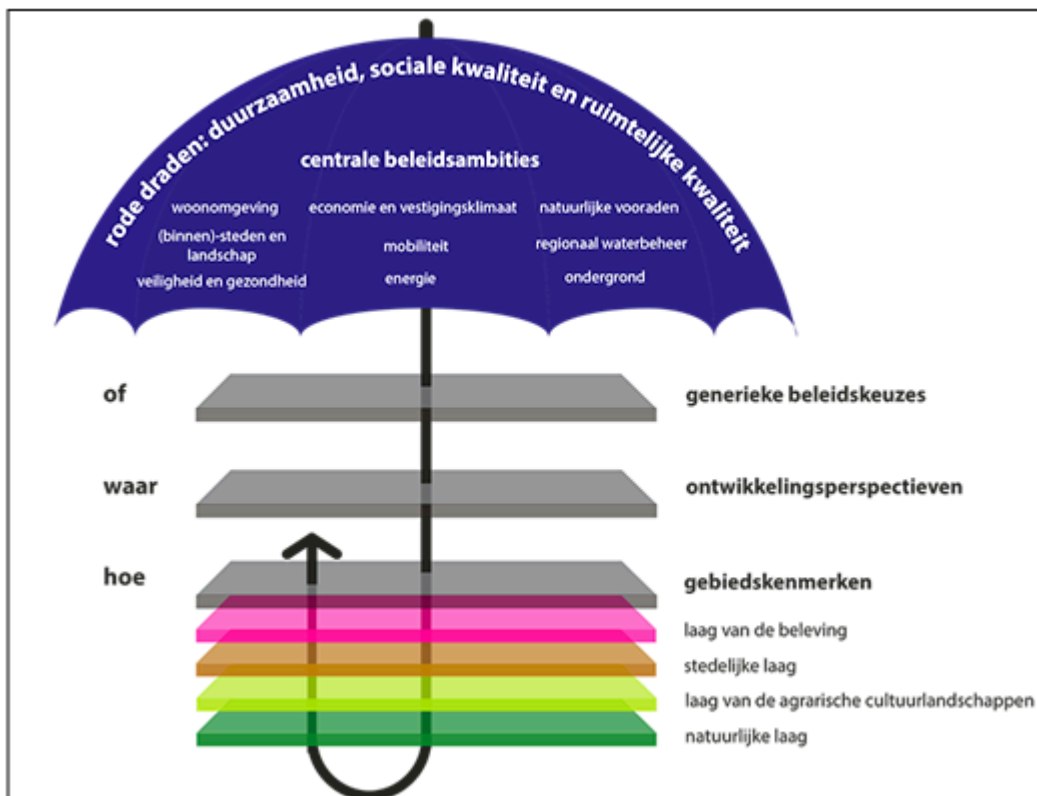
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.5 leden 1, 2, 3 en 5 (Ruimtelijke kwaliteit), 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en 2.2.2 leden 1 en 4 (Realisatie nieuwe woningen) van toepassing. Op deze artikelen wordt hierna ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

Voorliggende Rood voor Rood ontwikkeling gaat uit van sloop van in dit geval een meervoud aan bedrijfsbebouwing, waardoor ter compensatie één woning met bijbehorend bijgebouw mag worden gebouwd. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en wordt herbouwd als twee-onder-een-kapwoning tezamen met de compensatiewoning op basis van het RvR beleid. Per saldo is ten aanzien van de RvR ontwikkeling geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten op de groene omgeving, maar juist van een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

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

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.*
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.*
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.*
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 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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 artikel 2.1.5 leden 1, 2, 3 en 5, en 2.1.6 onder 1 van de Omgevingsverordening

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

- sloop van 929 m² aan landschapsontsierende bebouwing aan de Broekweg 21;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding aan de Broekweg 21;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.3), door de locatie conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Voor toetsing aan artikel 2.1.5 leden 2, 3 en 5 wordt verwezen naar de volgende subparagrafen.

2.2.2 leden 1 en 4: Realisatie nieuwe woningen

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.

De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 leden 1 en 4 van de Omgevingsverordening Overijssel

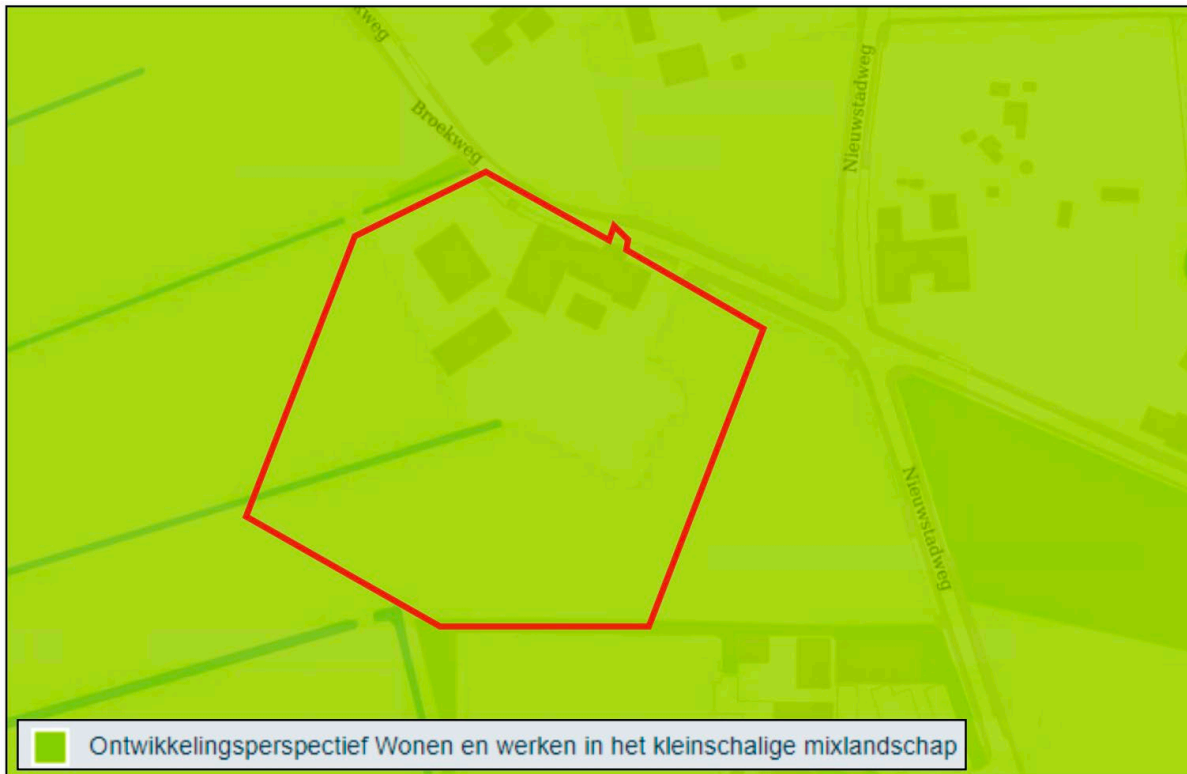
In voorliggend geval wordt er één woning toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Deze toevoeging past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering en de geldende woonafspraken zoals overeengekomen tussen de gemeente en de provincie op basis van regionale afstemming. Het plan is hiermee in overeenstemming met artikel 2.2.2 leden 1 en 4 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' zoals weergegeven in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2 Ontwikkelingsperspectief: 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap".

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

In voorliggend geval wordt voormalige agrarische bebouwing gesloopt en wordt het recht op een compensatiekavel in het kader van de RvR-regeling verkregen en wordt een bestaande (bedrijfs)woning herbouwd. Beide woningen worden vervolgens als twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd op de slooplocatie. De woonfunctie wordt als passend gezien in het mixlandschap. Met de ontwikkeling wordt door middel van landschappelijk inpassing van de locatie voorzien in een verbetering van het cultuurlandschap. Uit paragraaf 5.5 van deze plandoelichting blijkt dat er geen sprake is van het belemmeren van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

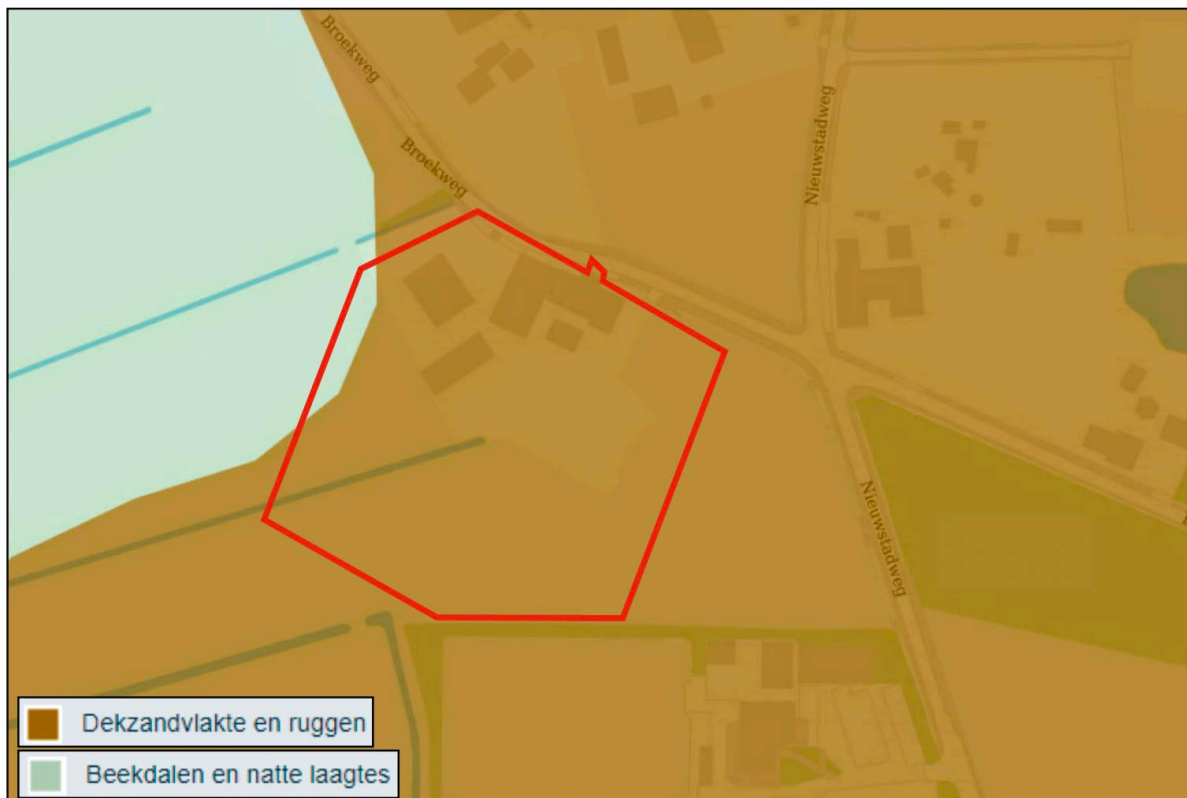
4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart met betrekking tot 'de stedelijke laag' en de

'laag van de beleving' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen buiten beschouwing worden 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 bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstypen "Beekdalen en natte laagtes" en "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Beekdalen en natte laagtes"

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

"Dekzandvlakte en ruggen"

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. 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.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etc. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstypen “Oude hoevenlandschap” en “Maten- en flierenlandschap”. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Oude hoevenlandschap”

Het Oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met grotere essen ‘bezet’ waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde 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.

“Maten- en flierenlandschap”

Het maten en flierenlandschap is een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafschieding daar waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend was in geval van beweiding. Het Maten en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open ‘kamers’ en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en overige bedrijfsfuncties. Ondanks dat er in het kader van dit plan gebouwd wordt is er in verband met de sloop van landschapsontsierende bebouwing per saldo sprake van een afname aan bebouwing. De voorliggende ontwikkeling is conform de gebiedskenmerken uitgewerkt. In het Ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) is rekening gehouden met de eigenschappen uit de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag” en 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 wijzigingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.3.1 ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’

4.3.1.1 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.

4.3.1.2 Identiteit, Context en Kernvisie

4.3.1.2.1 Identiteit: 'Rond boeren'

De gemeente Hellendoorn is ingedeeld in zes identiteitsgebieden. Onderhavig plangebied bevindt zich in het identiteitsgebied '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.

Door toenemende schaalvergroting en de verstedelijking zijn mensen steeds verder van de voedselproductie, het agrarisch bedrijf, af komen te staan. Voor veel mensen vormt alleen nog de bebouwing de uiting van het bestaan van de agrarische sector. Om de afstand tot deze bedrijfstak te verkleinen, liggen er kansen om bewoners of bezoekers kennis te laten maken met het agrarisch bedrijf.

4.3.1.2.2 Kernvisie

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

4.3.1.3 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'. Het initiatief draagt bij aan de identiteit 'Rond boeren' onder andere door burgerwoningen toe te staan in het buitengebied waardoor de zichtbaarheid van het buitengebied en de bijbehorende agrarische activiteiten wordt vergroot. De beoogde ontwikkelingen hebben geen negatief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

4.3.2 Vrijkomende gebouwen in het buitengebied

4.3.2.1 Algemeen

Het buitengebied van de gemeente Hellendoorn staat sterk onder druk. Reden daarvoor zijn de ontwikkelingen in de agrarische sector. Evenals in andere plattelandsgemeenten in Nederland daalt het aantal agrarische bedrijven. Daar waar tot voor kort als welhaast vanzelfsprekend de agrarische sector drager was van het buitengebied, in economische en ook in ruimtelijke zin, neemt de betekenis van deze sector af.

Het beleid voor het buitengebied heeft steeds een defensief karakter gehad: weren van ontwikkelingen die niet in een buitengebied thuishoren. Gezien de gebruiks- en handhavingvoorschriften van bestemmingsplannen kan er nauwelijks wat anders worden toegestaan in het buitengebied dan de aanwezige functies en mogelijkheden voor ontwikkeling van de functies landbouw, natuur en openluchtrecreatie. Voor de gemeente Hellendoorn biedt dit onvoldoende mogelijkheden aan initiatieven waar men in principe positief tegenover staat. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid van het buitengebied.

Nu het zo is, dat de agrarische sector aan een herwaardering toe is, geldt hetzelfde voor het buitengebied. Een beter, meer op de praktijk van alledag bestemd beleid, is daarbij onontbeerlijk. Een dergelijk beleid zou niet alleen de functie moeten hebben van toetsing van concrete verzoeken, maar zou zich vooral moeten richten op het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

4.3.2.2 Doel

Binnen deze herwaardering heeft de gemeente Hellendoorn beleid geformuleerd voor onder andere het onderdeel 'rood-voor-rood', gericht op de sloop van landschapsontsierende (agrarische) bebouwing.

Doel van de gemeente Hellendoorn is, dat de programma's voor het buitengebied bijdragen in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee ruimte te bieden aan ontwikkelingen die de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied vergroten.

4.3.2.3 Rood voor rood, met gesloten beurs

Het hoofddoel van de kaders voor Rood voor Rood, met gesloten beurs (RVR mgb) in Overijssel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om die realisatie mogelijk te maken, zullen op planologisch verantwoorde locaties één of meer bouwkvavels voor een woning toegekend worden.

Uitgangspunt is de sloop van het gehele complex met voormalige bedrijfsgebouwen. In aansluiting op het provinciale uitvoeringskader kan door de sloop van minimaal 850 m bedrijfsbebouwing onder voorwaarden ter vergoeding een bouwkvavel voor een woning worden toegekend.

De gemeente Hellendoorn heeft tot nog toe gekozen om maximaal gebruik te maken van de mogelijkheden die het instrument Rood voor Rood, met gesloten beurs biedt. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de breedste zin van het woord staat hierbij voorop. Hiertoe is er een inhoudelijk, procedureel en kwaliteitskader ontwikkeld op basis van het provinciaal uitvoeringskader.

4.3.2.4 Maatwerkscenario

Naast bovenstaande 'standaard' scenario's zullen er ongetwijfeld situaties zijn, waarbij met Rood voor Rood met gesloten beurs een maatwerkoplossing voor een ruimtelijk probleem geboden kan worden. Intensief overleg tussen initiatiefnemer, gemeente, provincie, waterschap en andere partijen is hiervoor noodzakelijk.

4.3.2.5 Doorwerking in bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Het gemeentelijke Rood voor Rood beleid met gesloten beurs is doorvertaald naar het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3.

4.3.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

4.3.3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is vastgesteld op 15 juni 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Hellendoorn en omvat de planologisch-juridische regeling voor het buitengebied van de gemeente. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' biedt, binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit onder meer het landschap, milieu, water en cultuurhistorie, ontwikkelingsruimte aan bestaande functies en speelt daarnaast in op toekomstige of mogelijk gewenste ontwikkelingen.

4.3.3.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid Rood voor Rood

Op basis van de in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' opgenomen wijzigingsbevoegdheid in artikel 32.9 kan medewerking worden verleend door het plan als volgt te wijzigen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in de artikelen 3 (Agrarisch) en 4 (Agrarisch met waarden) of in een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in artikel 5 (Bedrijf), artikel 8 (Maatschappelijk), artikel 11 (Recreatie) en artikel 13 (Sport), geen bedrijf, voorziening of instelling meer is gevestigd, en binnen het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak een of meer bedrijfswoningen aanwezig zijn, het plan als volgt te wijzigen:

1. de bestemming binnen het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak wordt gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikel 17 (Wonen) of

2. in het bouwvlak op gronden als bedoeld in de artikelen 3 (Agrarisch) en 4 (Agrarisch met waarden) of in een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in artikel 5 (Bedrijf), artikel 8 (Maatschappelijk), artikel 11 (Recreatie) en artikel 13 (Sport), wordt een extra aanduiding "bedrijfswoning" aangegeven, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. bij elke wijziging als bedoeld onder 1, 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.

4.3.3.3 Toetsing aan de voorwaarden wijzigingsbevoegdheid Rood voor Rood

In deze subparagraaf wordt voorliggend initiatief puntsgewijs getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 32.9 uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' zoals verwoord in de voorgaande subparagraaf. Ter plaatse van het plandeel Broekweg 21 is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd maar nog wel een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Om deze bestemming om te zetten in een woonbestemming wordt gebruik gemaakt van artikel 32.9 lid 1.

- a) het agrarische bouwvlak aan de Broekweg 21 wordt verwijderd;
- b) er is in dit geval sprake van de sloop van 929 m² aan landschapsontsierende bebouwing, ter compensatie wordt hiervoor één extra woning met bijgebouw gebouwd;
- c) De woningen worden als twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd binnen het voormalige agrarische bouwvlak;
- d) In dit geval zal sprake zijn van een bestemmingsvlak voor 'Wonen' van maximaal 3.000 m² aangezien de woningen als twee-onder-een-kapwoning worden gerealiseerd. Omgerekend wordt hiermee voldaan aan het maximum van 1.500 m² voor de compensatiekavel. De bestemmingsgrens zal zoveel mogelijk aansluiten aan de naar de weg gekeerde zijde van het perceel;
- e) er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh). Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.1;

- f) de overige gronden binnen het voormalige bouwvlak krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak;
- g) in dit wijzigingsplan zijn de regels van het bepaalde in artikel 17 (Wonen) van overeenkomstige toepassing;
- h) De wijziging omvat alle woonruimten binnen het bouwvlak behorend tot het voormalige agrarische bedrijf aan de Broekweg 21, van een extra bedrijfswoning is geen sprake;
- i) de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing worden niet onevenredig aangetast. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven liggen op ruim voldoende afstand. Hiervoor wordt verwezen naar de paragrafen 5.5. en 5.6.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijke Rood voor Rood beleid

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden behorend bij de hierboven bedoelde wijzigingsbevoegdheid.

4.3.4 Welstandsnota

4.3.4.1 Inleiding

Om bouwplannen op welstand te mogen toetsen zijn gemeenten sinds 1 juli 2004 verplicht een welstandsnota vast te stellen. Met het opstellen van een welstandsnota worden de procedures en de toetsing transparanter gemaakt. De gemeente Hellendoorn heeft er voor gekozen een welstandsnota op te stellen om voor specifieke gebieden in de gemeente Hellendoorn het uiterlijk van gebouwen in de omgeving tot zijn recht te laten komen. Het onderwerp van deze nota is de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Hellendoorn. Het gaat hier om gebouwen en bouwwerken die iedereen dagelijks om zich heen ziet. Bepalend daarbij zijn zowel de kwaliteit van de individuele gebouwen en bouwwerken, als de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen in hun onderlinge samenhang. Doorgaans zijn inwoners positief over die dagelijkse leefomgeving. Deze kwaliteit is door bewust en meestal zorgvuldig handelen van particulieren en overheid door de eeuwen heen ontstaan. Sinds een eeuw is deze zorg voor de architectonische kwaliteit ook nadrukkelijk een overheidstaak. Daarbij is het gemeentelijke welstandstoezicht het belangrijkste instrument geweest.

4.3.4.2 Welstandsgebied 5: "Planmatige bebouwing"

De welstandsnota is opgebouwd uit verschillende deelgebieden. Onderhavig plangebied ligt in gebied 13c "Buitengebied Daarle/Hulsen". In dit gebied gelden de volgende specifieke welstandscriteria:

Situering

- Bestaande nokrichting respecteren
- Bebouwingscluster op erf
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw
- Woongedeelte op de weg georiënteerd
- Gepaste afstand tussen gebouwen

Hoofdvorm

- Geen platte daken
- Rechthoekige basisplattegrond

Aanzichten

- Traditionele compositie

Opmaak

- Roodbruine baksteen voor hoofdgebouw, incidenteel wit mits rietgedekt

- Donkergrijze of rode dakpannen of riet voor hoofdgebouw
- Eventueel donker gekleurd hout, riet of donkerkleurige golfplaten voor overige bijgebouwen
- Geen glimmende materialen voor grote vlakken toepassen
- Doelmatige detaillering

4.3.4.3 *Toetsing van het initiatief aan de “Welstandsnota”*

Het definitieve bouwontwerp wordt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst aan de welstandscriteria.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende wijzigingsplan 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 (c.q. wijzigingsplan) 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, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van de herbouw van een bestaande woning op een andere locatie op het perceel, en van nieuwbouw van een woning.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen industriële inrichtingen of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op voldoende afstand, circa 7,5 kilometer, van het plangebied ligt en het plangebied daarom niet valt binnen een wettelijke geluidszone voor railverkeerslawaai.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m

5 of meer rijstroken	350 m	600 m
----------------------	-------	-------

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).

In voorliggend geval worden er twee nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van de Wgv toegevoegd, namelijk de RvR compensatiewoning en de te verplaatsen (bedrijfs)woning Broekweg 21.

Beide woninglocaties liggen in 'buitenstedelijk gebied' binnen de wettelijke geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Broekweg en de Nieuwstadweg. Beide wegen betreffen 60 km/uur wegen met een lage verkeersintensiteit die vrijwel uitsluitend worden gebruikt door bestemmingsverkeer. Ter plaatse van deze woningen wordt dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï wordt niet noodzakelijk geacht.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan/wijzigingsplan 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.

5.2.2 Situatie plangebied

In het kader van voorliggend plan is door Sigma Bouw & Milieu in 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 en een hierop volgend aanvullend bodemonderzoek. Hierna worden de belangrijkste onderzoeksconclusies kort weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt verwezen naar bijlage 2 en 3 bij deze toelichting.

Verkennend bodemonderzoek

grond

Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

bovengrond (0,0-0,5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 8) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

ondergrond (0,9-2,0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1 + 2) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (2,6-3,6 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat zink verhoogd t.o.v. de interventiewaarde, barium cadmium en nikkel verhoogd t.o.v. de streefwaarde. Het gehalte aan zink overschrijdt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex waarde (>0,5).

Het verhoogd gemeten gehalte zink (zware metalen) in het grondwater t.p.v. peilbuis 1 overschrijdt de interventiewaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte zink (zware metalen) in het grondwater t.p.v. peilbuis 1 overschrijdt de interventiewaarde en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Het sterk verhoogd gemeten gehalte zink (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 hangt naar verwachting op voorhand niet samen met een locatiespecifieke verontreiniging. Ter verificatie hiervan wordt geadviseerd het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 opnieuw te bemonsteren en te analyseren op het gehalte zink (zware metalen).

De overige onderzochte stoffen zijn in het grondwatermonster niet verhoogd gemeten t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat o.a. een verhoogd gehalte zink t.o.v. de interventiewaarde, aanvullend onderzoek in de vorm van een herbemonstering en heranalyse van het grondwater wordt in dit geval aanbevolen.

Aanvullend bodemonderzoek

Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is o.a. geconcludeerd dat het grondwater ter plaatse van de peilbuis 1 o.a. een sterk verhoogd gehalte zink (zware metalen) bevat. De overschrijding van de interventiewaarde voor zink (zware metalen) in het grondwater t.p.v. peilbuis 1 heeft aanleiding gegeven tot het instellen van een herbemonstering en heranalyse van het grondwater.

Het na de herbemonstering verhoogd gemeten gehalte zink (zware metalen) in het grondwater t.p.v. peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex waarde (>0.5) niet en geeft daardoor uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Onderzoeksconclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten kan een positieve milieuhygiënische beoordeling worden gegeven ten aanzien van de beoogde c.q. de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de locatie.

5.2.3 Conclusie

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

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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 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 wijzigingsplan voorziet in een ontwikkeling van het plangebied waarbij één woning wordt toegevoegd en één woning wordt verplaatst. Voor het overige is sprake van sloop van voormalige agrarische bebouwing. Een project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet voorziet in 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:

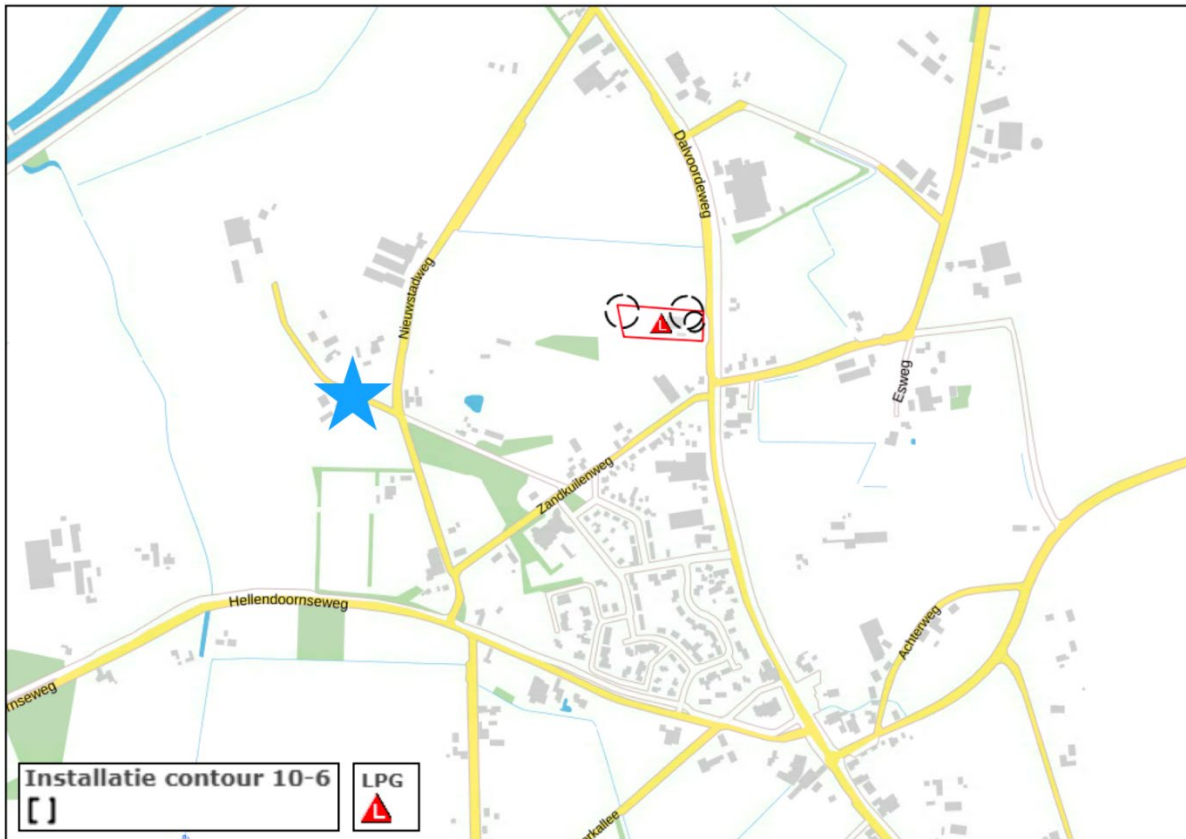
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

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

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. Het plangebied is in dit geval indicatief weergegeven met de blauwe ster.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.Risicokaart.nl)

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 ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op circa 400 meter afstand van het plangebied is autobedrijf Voortman gevestigd aan de Dalvoordeweg 27. Het autobedrijf exploiteert ter plaatse onder meer een LPG tankstation met bijbehorend vulpunt, LPG-reservoir en LPG-afleverinstallatie. De grootste bijbehorende risicoafstand betreft een afstand van 150 meter voor het invloedgebied voor het groepsrisico behorend bij het LPG-reservoir. Gelet op de onderlinge afstand van circa 400 meter wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van deze risicovolle functie geen verantwoording van het plaatsgebonden- en groepsrisico noodzakelijk is.

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.

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.

Het plangebied ligt in het buitengebied wat is ingericht volgens het principe van functiescheiding waar overige functies vrijwel niet voorkomen. 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’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich enkele milieubelastende bedrijven, waaronder veehouderijen. Opgemerkt wordt dat bij veehouderijen, op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”, de grootste richtafstand veelal geldt voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Wel worden de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Ten zuiden van het plangebied ligt aan de Nieuwstadweg 1 voetbalvereniging ‘Sportclub Daarle’. Deze functie kan ik het kader van de VNG-uitgave het beste worden aangemerkt als ‘Veldsportcomplex (met verlichting)’. Het betreft een milieucategorie 3.1 functie met een bijbehorende grootste richtafstand van 50 meter (geluid). De afstand tussen het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk’ behorend bij de voetbalvereniging en de dichtsbijzijnde woning bedraagt circa 70 meter waarmee ruimschoot aan de rechtstand wordt voldaan.

Naast de voetbalvereniging zijn er in de directe omgeving enkele agrarische bedrijven gevestigd. Het betreffen enkele grondgebonden veehouderijen en een intensieve veehouderij aan de Broekweg 40. Intensieve

veehouderijen kennen een hoogste milieucategorie 4.2 met een bijbehorende grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect 'geluid'. Het bouwvlak van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (Nieuwstadweg 5) bedraagt circa 200 meter waarmee wordt geconcludeerd dat in alle gevallen aan de richtafstanden wordt voldaan.

Gelet op het vorenstaande blijkt dat in alle gevallen ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden. Ten opzichte van de omliggende functies wordt ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

Daarnaast worden omliggende bedrijven door voorgenomen ontwikkeling niet (verder) belemmerd aangezien bestaande woonbestemmingen in alle gevallen reeds maatgevend zijn voor mogelijke uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven en/of de woningen op voldoende afstand liggen.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 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 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de 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.

5.6.2 Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Nieuwstadweg 5. Gelet op de ligging in het buitengebied geldt op grond van de Wgv een vaste afstand van 50 meter. Deze afstand wordt gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt. De afstand tussen het plangebied en het agrarisch bouwvlak bedraagt circa 200 meter. De intensieve veehouderij aan de Broekweg 40 ligt op meer dan 200 meter afstand van het plangebied. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste richtafstanden op basis van de Wgv en wordt dan ook gesteld dat ter

plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast komt het bestemmingsvlak op dusdanige afstand van de omliggende agrarische bedrijven te liggen dat bij elke vorm van uitbreiding van deze bedrijven voldaan wordt aan de vaste afstand. Hierdoor worden deze bedrijven niet belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden.

5.6.3 Conclusie

De Wgv vormt geen belemmering voor de uitvoering van 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 (voorheen EHS). 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 ligt niet binnen een Natura 2000-gebied in het kader van de Wet natuurbescherming. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied het is 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' dat op een afstand van circa 5 kilometer ligt. 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 (voorheen EHS)

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.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 4 kilometer afstand van het plangebied (zone ondernemen met natuur en water buiten het NNN). Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

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

In het kader van voorliggend plan heeft Natuurbank Overijssel in 2018 een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies uit dit

onderzoek beknopt weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze plantoelichting.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soortgroepen benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels in de bomen en bezetten sommige algemene en weinig kritische grondgebonden zoogdiersoorten als mol en veldmuis er incidenteel een rust- en/of voortplantingslocatie. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

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). De functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen wordt niet aangetast.

Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging op enige afstand tot beschermd (natuur)gebied, 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.

5.7.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN. Het plan leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. Wanneer rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels vormt het aspect 'ecologie' geen belemmering voor voorliggend plan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

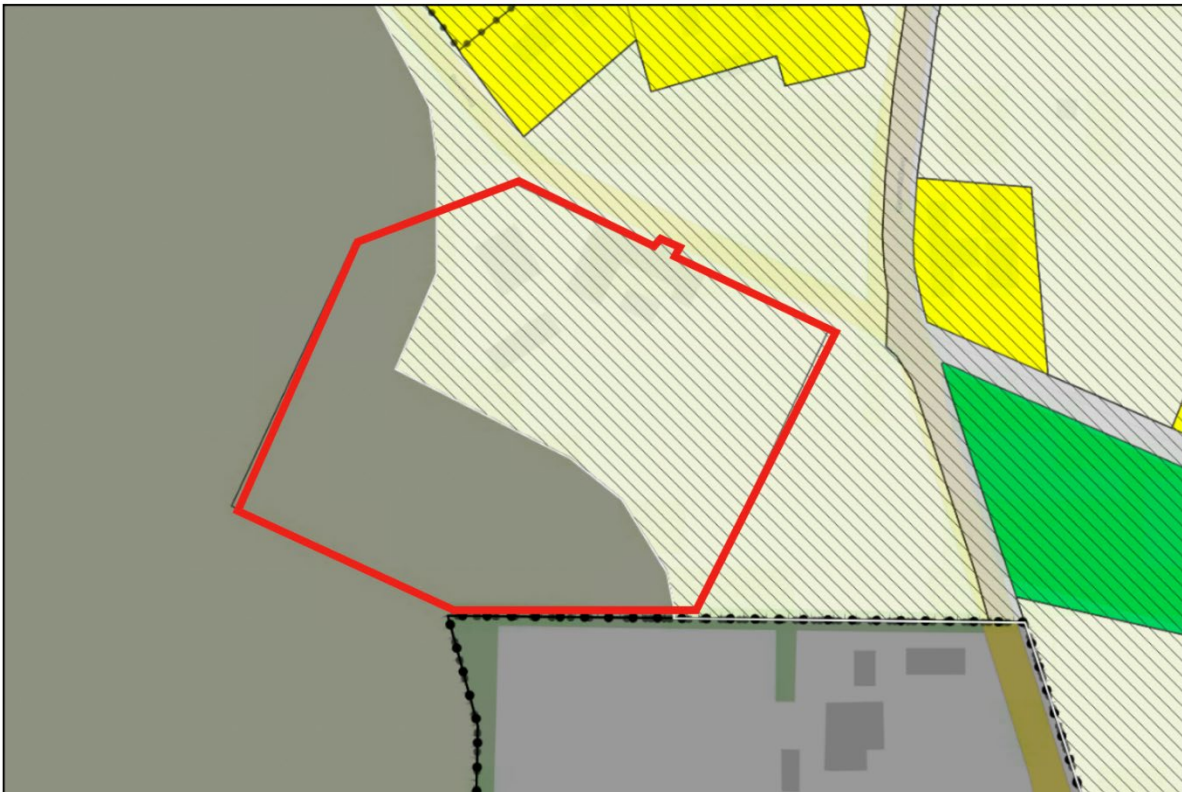
5.8.1.1 Algemeen

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 relicten 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

Het gemeentelijke archeologie beleid is doorvertaald in de bestemmingsplansystematiek middels archeologische dubbelbestemmingen. Binnen het plangebied is de archeologisch dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' van toepassing. Dit is hieronder te zien in afbeelding 5.2 waarbij het

plangebied met de rode omlijning is aangegeven. De gronden waarop de dubbelbestemming van toepassing is zijn aangeduid met de schuine strepenpatroon.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied t.o.v. archeologische dubbelbestemming bestemmingsplan "Buitengebied 2009" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor zover sprake is van ontwikkelingen op gronden waarop de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische verwachtingswaarde" van toepassing is wordt opgemerkt dat vrijstelling van archeologisch onderzoek geldt voor bouw(werkzaamheden) met een grondbeslag van minder dan 2.500 m².

Met betrekking tot de nieuwbouw van de woningen wordt opgemerkt dat geen sprake is van de bouw van bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak groter dan 2.500 m². Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling is dan ook niet te verwachten dat er sprake zal zijn van verlies of beschadiging van enige archeologische waarden.

Resumerend wordt gesteld dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

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 het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 **Conclusie**

Geconcludeerd wordt 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 Beleidskader

6.1.1 Rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Provinciaal beleid

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

6.1.3 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.1.4 Beleid gemeente Hellendoorn

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 hoeft 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 normale procedure van de watertoets van toepassing is. Het waterschap is daarom om een reactie gevraagd. Hieronder wordt eerst ingegaan op de relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de reactie van het waterschap op het plan. Het volledige watertoetsresultaat is opgenomen als bijlage 5 bij deze plantoelichting.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.2.3.1 Huidige en nieuwe situatie

In de bestaande situatie bestaat het plangebied uit een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Het plangebied is in de huidige situatie voor circa 40% verhard.

Het voormalige agrarische bedrijfsperceel wordt in het kader van voorliggend plan vrijwel volledig gesloopt (929 m²) (enkel bestaande garage blijft staan) en grotendeels ontdaan van verharding (verharding ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg blijft mogelijk behouden).

De herbouw van de (bedrijfs)woning en nieuwbouw van de compensatiewoning en bijbehorende bouwwerken vindt plaats binnen het voormalige agrarische bedrijfsperceel op gronden die in de huidige situatie grotendeels bebouwd dan wel verhard zijn.

Met betrekking tot voorliggend plan kan worden gesteld dat er gezien aard en omvang van de ontwikkelingen per saldo sprake is van een afname van het verhard oppervlak in het plangebied.

6.2.3.2 Afvalwater

Het afvalwater van de woningen zal worden afgevoerd via het gemengd rioolstelsel naar de RWZI Nijverdal. Hoewel er planologisch gezien een woning wordt toegevoegd zal vanwege het wegbestemmen van de agrarische bedrijfsmogelijkheden per saldo sprake zijn van een afname van het afvalwater afkomstig uit het plangebied.

6.2.3.3 Hemelwater

Schoon hemelwater ter plaatse van de verharde oppervlakten wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd in de bodem conform het gemeentelijk beleid.

6.2.3.4 Oppervlakte

In het plangebied is geen sprake van relevante vormen van oppervlaktewater.

6.2.4 Reactie waterschap Vechtstromen

Op 25 april 2019 heeft waterschap Vechtstromen uw verzoek om een wateradvies, via de website www.dewatertoets.nl, ontvangen.

Het betreft de sloop en nieuwbouw op locatie Broekweg 21 te Hellendoorn. In kader van de watertoets heeft het waterschap de volgende opmerkingen:

Een punt van aandacht voor eventuele nieuw vestiging is het minimale bouwpeil. Het minimale bouwpeil is de hoogte die eventuele nieuw vestiging minimaal moet hebben. De norm die hiervoor gebruikt wordt, is de t=100 norm. Deze norm staat voor het hoogste peil dat het water één keer per 100 jaar haalt. Nieuwe bebouwing mag niet vaker dan één keer per 100 jaar wateroverlast ondervinden.

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding en schimmelvorming in kruipruimten te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimten een drooglegging van 1,00 meter en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter.

Er dient, ter compensatie van het verhard oppervlak, voldoende waterberging binnen de plangrens te worden gerealiseerd. De te hanteren norm voor waterberging is 55 mm.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

6.2.5 Conclusie

Het waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het aspect 'water' vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

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 wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels 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 wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan 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.
- Wijzigingsbevoegdheid: ten aanzien van welke ondergeschikte onderdelen uit het plan kan worden afgeweken en onder welke voorwaarden afwijking mogelijk is.

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)

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent bouwhoogtes, goothoogtes, inhouds- en oppervlaktematen etc. Daarnaast bevat dit artikel een algemene regel met betrekking tot het bouwen nabij wegen.

Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen om van bovenstaande afgewezen.

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 deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige regels (Artikel 11)

In dit artikel worden de overige regels beschreven. Deze regels hebben concreet bedekking op het waarborgen van de realisatie van voldoende parkeerplaatsen en laad- en losmogelijkheden.

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 wijzigingsplan 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 /wijzigingsplan 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)

In voorliggend geval is de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen voor de gronden die binnen het voormalige bouwvlak Broekweg 21 vallen. Gezien het feit dat beide woningen op een andere locatie worden gebouwd zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van deze gronden beperkt.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bedoeld voor de instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, voorzieningen ten behoeve van extensieve openlucht recreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen en bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

Wonen (artikel 5)

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de gronden aan de Broekweg 21 waar de aaneengebouwde woningen wordt gebouwd. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, beroep aan huis, hobbymatig agrarisch gebruik en tuinen en erven.

Voor de woningen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen die van belang is voor de landschappelijke inpassing van het perceel. Voor de woningen is daarnaast een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de vorm van een sloopverplichting waarmee de sloop van de bebouwing aan de Broekweg 21 wordt gewaarborgd. Deze regeling geldt ook voor alle (overtollige) erfverharding.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Van toepassing zijnde lettertekenaanduidingen zijn overgenomen in dit plan voor zover het de gronden ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden' betreft.

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 EN INSPRAAK

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

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van toepassing is op de in dit plan voorgenomen ontwikkeling. Het waterschap is om een reactie gevraagd welke is verwerkt in deze toelichting. Voor het watertoetsresultaat wordt verwezen naar de bij deze toelichting bijgevoegde bijlage 5.

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 voorontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 14 augustus tot en met 25 september 2019 ter inzage heeft gelegen. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 4: Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5: Watertoetsresultaat