



GEMEENTE HELLENDOORN

Wijzigingsplan

Wijziging bestemmingsplan "Buitengebied 2009",
Molenweg 53 en Raalterdijk 18 te Haarle

Oktober 2012

Vastgesteld


Eelerwoude
Eelerwoude werkt met passie aan
een mooi en leefbaar Nederland



BJZ.nu
bestemmingsplannen

Wijzigingsplan

Wijziging bestemmingsplan "Buitengebied 2009", Molenweg 53 en Raalterdijk 18 te Haarle

Plannaam: Wijziging bestemmingsplan "Buitengebied 2009", Molenweg 53 en Raalterdijk 18 te Haarle
IMRO-idn: NL.IMRO.0163.WPBUMOLENWGRLTERDK-VG01
Status: Vastgesteld (d.d. 16 oktober 2012)
Datum: Oktober 2012

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Hellendoorn bij besluit van 16 oktober 2012
met nummer 12INT01952

de secretaris,	de burgemeester,
	
F. Dijkstra MBA	mevr. A.H. Raven BA

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 REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HISTORISCHE & HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	HAARLE	8
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	AANLEIDING	11
3.2	UITGANGSPUNTEN	11
3.3	ONTWERP & BEPLANTINGSPLAN	12
3.4	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU-ASPECTEN	32
5.1	GELUID	32
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	GEUR	38
5.7	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	39
HOOFDSTUK 6	FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE EN WATER	41
6.1	FLORA & FAUNA	41
6.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	44
6.3	WATER	45
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	47
7.1	INLEIDING	47
7.2	OPZET VAN DE REGELS	47
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	48
7.4	HANDHAVING	49
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
HOOFDSTUK 9	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	52
9.1	VOOROVERLEG	52
9.2	ZIENSWIJZEN	52
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	53	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK LOCATIE RAALTERDIJK	54
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK LOCATIE MOLENWEG	55
BIJLAGE 3	ADVIES REGIONALE BRANDWEER GROEPSRISICO	56
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA- EN FAUNAWET COMPENSATIEKAVELS	57

BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA- EN FAUNAWET SLOOPLOCATIE	58
BIJLAGE 6	STANDAARD WATERPARAGRAAF LOCATIE RAALTERDIJK.....	59
BIJLAGE 7	STANDAARD WATERPARAGRAAF LOCATIE MOLENWEG	60

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Groot Koerkamp is enkele jaren bezig geweest zich te oriënteren op de ontwikkeling van hun veehouderij. Op de locatie Molenweg 53 te Haarle (gemeente Hellendoorn) geldt een overbelaste geursituatie vanwege de ligging van burgerwoningen op erg korte afstand. De bedrijfsvisie voor de toekomst van de agrarische ondernemer is het realiseren van een varkenshouderij van volwaardige omvang. Dit is op de locatie Molenweg 53 te Haarle financieel niet haalbaar gebleken. Initiatiefnemer heeft zijn veehouderij al verplaatst naar een andere duurzame ontwikkelingslocatie in de gemeente Olst-Wijhe.

Middels toepassing van de Rood voor rood regeling, waarbij het agrarisch bedrijf wordt verplaatst en op de huidige locatie wordt geamoveerd, verdwijnt de overbelaste geursituatie. Er kunnen op basis van deze regeling een drietal compensatiewoningen worden gerealiseerd. Eén compensatiewoning wordt gerealiseerd op de slooplocatie (Molenweg 53a, wordt vervat in een partiële herziening), één compensatiewoning wordt gerealiseerd op een compensatiekavel aan de Raalterdijk aan de rand van Haarle en één compensatiewoning wordt aan de Ligtenbergerweg 17a te Nijverdal gerealiseerd.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de planologische kaders voor de realisatie van de compensatiekavel aan de Raalterdijk en het bestemmen van de bestaande bedrijfswoningen aan de Molenweg 53 tot "Wonen". Dit is mogelijk middels het toepassen van de in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' opgenomen wijzigingsbevoegdheden (artikel 32.4 en 32.9). Voor de realisatie van de compensatiekavel op het perceel Molenweg 53a wordt een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen. Dit in verband met het ontwerp van de gewenste woning inclusief kelder. In deze voorgenoemde partiële herziening bestemmingsplan wordt qua systematiek in de regels aangesloten bij bestemmingsplan "Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012". Deze systematiek voorziet in een explicietere weergave van het niet meetellen van de inhoud van een kelder onder de woning bij de inhoud van de woning. Voor de realisatie van de compensatiekavel op de locatie Ligtenbergerweg 17a dient een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Dit initiatief past niet binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat het juridisch bindende gedeelte van dit wijzigingsplan enkel betrekking heeft op de locaties Molenweg 53 en Raalterdijk. Volledigheidshalve worden in de plantoelichting, voor de volledigheid en indien noodzakelijk, ook de locaties Molenweg 53a en Ligtenbergerweg 17a betrokken.

In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Zoals aangegeven, het juridisch bindende gedeelte van dit wijzigingsplan heeft enkel betrekking op de locaties Molenweg 53 en Raalterdijk. Hierna zal worden gesproken over het plangebied, waarmee de twee locaties integraal worden bedoeld.

1.2 Ligging van het plangebied

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op een tweetal locaties: het perceel Molenweg 53 te Haarle (aangegeven in de rode cirkel) en een compensatiekavel aan de Raalterdijk 18 (aangegeven in de blauwe cirkel), grenzend aan de bebouwde kom van Haarle. In figuur 1.1 is de ligging van de locaties in het buitengebied van Haarle aangegeven.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn (Bron: Kadaster)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan "Wijziging bestemmingsplan "Buitengebied 2009", Molenweg 53 en Raalterdijk 18 te Haarle" bestaat uit de volgende stukken:

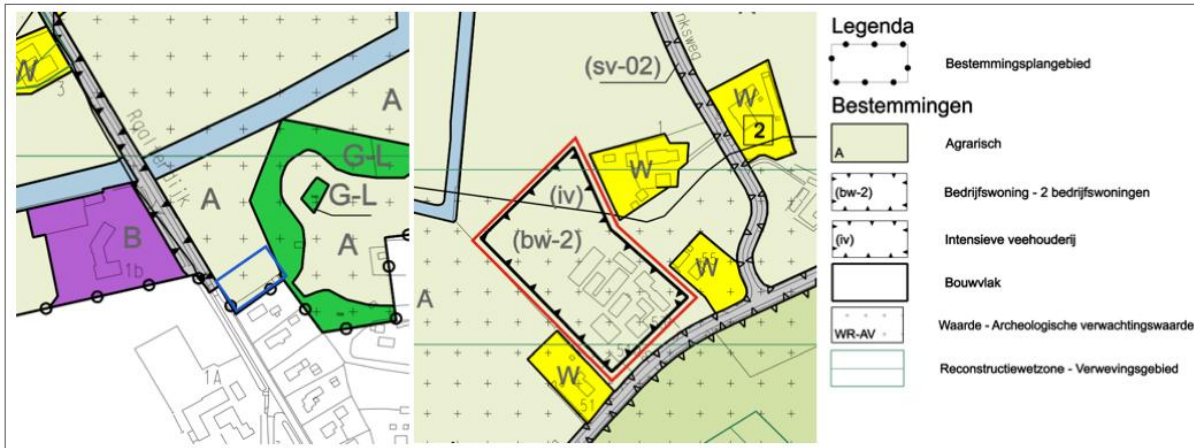
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.WPBUMOLENWGRLTERDK-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het bewuste plangebied aangegeven. 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 is een verplicht onderdeel van het wijzigingsplan / bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend.

1.4 Huidig planologisch regiem

De locatie van het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Hellendoorn. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. In dit bestemmingsplan heeft de locatie Molenweg 53 (aangegeven in de rode omlijning) een agrarische bedrijfsbestemming met nadere aanduiding 'intensieve veehouderij' en een aanduiding 'Bedrijfswoning - 2 bedrijfswoningen'. De locatie aan de Raalterdijk (aangegeven in de blauwe omlijning) heeft een agrarische gebiedsbestemming. Voor beide locaties geldt dat zij de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologische verwachtingswaarde" en "Reconstructiewetzone – Verweingsgebied" hebben. Ook geldt voor beide percelen dat op basis van de huidige planologische regeling er geen mogelijkheden zijn voor de bouw van reguliere burgerwoningen.

In figuur 1.2 is een uitsnede van de vigerende verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (Bron: Gemeente Hellendoorn)

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het voorgenomen initiatief niet realiseerbaar. Middels toepassing van de in artikel 32.4 en 32.9 vervatte algemene wijzigingsbevoegdheden is het initiatief wel realiseerbaar. Deze wijzigingsbevoegdheden worden benoemd en getoetst in de paragraaf 'Gemeentelijk beleid'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische ontwikkeling van Haarle en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Hellendoorn beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de watertoets.

Hoofdstuk 6 bevat de planbeschrijving.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE & HUIDIGE SITUATIE

2.1 Haarle

2.1.1 Historische ontwikkeling

De plaatsnaam Haarle is een samenvoeging van "Haar" en "Le". "Haar" staat voor "lange hoogterug" en "le" is een verzwakte vorm van "lo", een plantkundige aanduiding die duidt op "een bos met laag geboomte waarin stukken open weidegrond liggen".

Haarle is een zogenaamd flankesdorp. Echter wordt in Haarle niet gesproken van een 'es', maar van een 'enk'. Het landschap ten zuiden van het dorpsgebied heeft het karakter van een kampenlandschap. Het oudst bekende document dat duidt op de aanwezigheid van een buurtschap Haarle dateert uit het jaar 1244. In dit document wordt melding gemaakt van het erf Smethinc oftewel Smeenck. Vanaf de negentiende eeuw heeft de nederzetting zich ontwikkeld tot een kleine plattelandskern. Aanvankelijk gebeurde dat op kleine schaal voornamelijk langs de Kerkweg tussen de locatie van de voormalige school aan de westzijde en de kerk aan de oostzijde. Na de Tweede Wereldoorlog zette de ontwikkeling zich verder voort met hoofdzakelijk niet-agrarische bebouwing. Het buitengebied onderging grote veranderingen. Behalve dat de heidegronden in cultuur werden gebracht, verdwenen ook veel van de karakteristieke houtwalstructuren.



Figuur 2.1: Historische kaarten Haarle uit 1848, 1910 en 1954 (Bron: Watwaswaar.nl)

2.1.2 Ruimtelijk-functionele structuur

Aangezien de locatie Raalterdijk grenst aan de bebouwde kom van Haarle zal hieronder kort worden ingegaan op de ruimtelijk-functionele structuur van de kern Haarle. Het oorspronkelijke kerngebied van Haarle wordt gevormd door de bebouwing langs de Kerkweg en een daarop aansluitend deel van de Molenweg. De oude structuur is hierin nog herkenbaar. De bebouwing is ruimtelijk gesitueerd en is zeer uiteenlopend van aard. De nokrichting verschilt per gebouw, evenals de kapvorm. De waarde van de oorspronkelijke dorpskern van Haarle is vooral gelegen in de relatief open bebouwingsstructuur en het grote groengebied waardoor sprake is van een landelijke uitstraling.

Na 1950 heeft de kernvorming zich in versneld tempo voortgezet: een relatief forse woningbouwontwikkeling aan de noordzijde en een bescheidener uitbreiding van de bebouwing aan de zuidzijde van het dorp. De bebouwing bestaat uit rijtjeswoningen, twee-onder-een- kapwoningen en vrijstaande woningen.

Langs de Molenweg, de Kerkweg en de aansluitende delen van de Poggenbeltweg en de Stationsweg is sprake van een menging van functies: winkels, kantoren, horecabedrijven en andere vormen van bedrijvigheid komen voor tussen de (overheersende) woningbouw.

2.2 Het plangebied

De locaties zijn gelegen nabij de kern Haarle, in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Hierna zal worden ingegaan op de landschappelijke aspecten, waarna wordt ingezoomd op de 2 locaties.

2.2.1 Landschappelijke aspecten

Het landschap van de gemeente Hellendoorn kent een grote variatie aan landschapstypen, als de beboste Hellendoornse Heuvelrug, het beekdal van de Regge, het veengebied en het kleinschalige (half)open essengebied. Een groot deel van het buitengebied van de gemeente Hellendoorn heeft een landschap dat wordt getypeerd door een verkavelingspatroon dat het resultaat is van veldontginningen die vanaf 1850 plaatsvonden en de ruilverkavelingen van na de oorlog. Op de historische kaarten in figuur 2.1 is te zien dat het gebied rondom Haarle in het jaar 1910 al grotendeels was ontgonnen. Aan het oosten en in het westen grenzen onontgonnen bospercelen aan heiderestanten. De eeuwenoude stuwwal is vandaag de dag nog duidelijk zichtbaar in het landschap. De Sallandse Heuvelrug is veranderd van een schrale heide vegetatie naar grotere beboste percelen met heidevelden. Op de historische kaart van 1910 (figuur 2.1) zijn de nattere gebieden te zien welke later in de tijd zijn ontwaterd. Door de opkomst van prikkeldraad in de landbouw zijn veel houtwallen en houtsingels in het landschap verdwenen. Deze lijnvormige elementen zijn de grenzen van de percelen. Na de ruilverkaveling is ook de kleinschaligheid verdwenen in het gebied.

2.2.2 Ligging en huidige situatie

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling behelst een tweetal locaties: de Raalterdijk 18 en de Molenweg 53. Hieronder zijn de twee locaties te zien (respectievelijk rood omlijnd). Op de rechter luchtfoto is ook een blauw omlijnd plangebied te zien. Dit gebied betreft de in het bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan "Buitengebied 2009", Molenweg 53a te Haarle" besloten plangebied.



Figuur 2.2: Het plangebied op luchtfoto's (Bron: Bing Maps)

2.2.2.1 Raalterdijk 18

Het perceel Raalterdijk 18 is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Haarle, in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. De Raalterdijk verbindt (samen met de Stationsweg) de kern Haarle met de Rijksweg N35. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich langs de oostzijde van de Raalterdijk lintbebouwing in de vorm van vrijstaande woningen. Het bewuste perceel waarop de compensatiewoning is geprojecteerd heeft een oppervlakte van 995 m² en is thans in gebruik als paardenweide met schuur. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Hellendoorn, sectie F, nummer 2645. Het perceel grenst aan de oostzijde aan een karakteristieke en waardevolle houtwal, aan de noordzijde aan een perceel grasland en aan de westzijde aan de Raalterdijk die in noordwestelijke richting aansluit op de N35. Tot slot grenst het perceel aan de zuid(oost)zijde aan het woonperceel Raalterdijk nummer 18.

2.2.2.2 Molenweg 53

Op het perceel Molenweg 53 te Haarle was een gemengd agrarisch bedrijf aanwezig met ruimte voor circa 40 melkkoeien met bijbehorend jongvee, 130 fokzeugen en 460 vleesvarkens. De dieren waren gehuisvest in diverse stallen op het perceel. Tevens zijn op het perceel een wagenloods een werktuigenberging en een tweetal bedrijfswoningen aanwezig. In de huidige planologische situatie is er een bouwvlak aanwezig ter grootte van circa 1,4 hectare. Een tweetal burgerwoningen (Molenweg 51 en Molenweg 55) zijn gelegen op korte afstand. In de directe omgeving is het Natura 2000-gebied de "Sallandse Heuvelrug" gelegen. Het perceel grenst aan de zuidoostzijde aan de Molenweg en aan het plangebied van het bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan "Buitengebied 2009", Molenweg 53a te Haarle", aan de noordoostzijde grenst het perceel aan een woonperceel (Meijerinksweg 1), aan de noordwestzijde aan agrarisch gebied en aan de westzijde aan agrarisch gebied en een woonperceel (Molenweg 51).

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Aanleiding

De familie Groot Koerkamp is enkele jaren bezig geweest zich te heroriënteren op de ontwikkeling van hun agrarische bedrijf. De locatie Molenweg 53 kende beperkingen vanwege de ligging van burgerwoningen op erg korte afstand, waardoor een overbelaste situatie voor het aspect geur is ontstaan. De bedrijfsvisie voor de toekomst van het bedrijf is het realiseren van een varkenshouderij van volwaardige omvang op een duurzame ontwikkelingslocatie. Dit is op de onderhavige locatie financieel niet haalbaar gebleken. Initiatiefnemer heeft zijn agrarisch bedrijf inmiddels verplaatst naar een locatie in landbouwontwikkelingsgebied in de gemeente Ols-Wijhe.

Het voornemen van de familie Groot Koerkamp is de bedrijfsgebouwen op de locatie Molenweg 53 te slopen en gebruik te maken van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. Voor het verplaatsen van het agrarische bedrijf wordt gebruik gemaakt van de regeling Rood voor Rood met verplaatsing. De compensatie wordt niet geboden in de vorm van een subsidie, maar in de vorm van één extra woningbouwkavel. De opbrengst van de uit te geven bouw kavels kan, na aftrek van de kosten, voor de verplaatsing ingezet worden. Daarbij mag de totale bijdrage aan de deelnemer het maximum dat volgens de rekenmethode van VIV mogelijk zou zijn geweest niet overschrijden.

Op het erf aan de Molenweg 53 te Haarle bevindt zich 2056m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen. De agrarische functie van het bedrijf is verdwenen, waardoor de gebouwen geen vervolgfunctie meer hebben. Op de locatie Ligtenbergerweg 17a staat tevens een schuur van 300m² welke gesloopt zal worden. Naast de twee compensatiekavels die de initiatiefnemer mag realiseren op basis van de te slopen bedrijfsgebouwen, wordt er ook de mogelijkheid geboden een extra compensatie kavel te realiseren, in het kader van het maatwerkscenario als opgenomen in de beleidsnotitie "Vrijgekomen gebouwen in het buitengebied".

In totaal mogen er dus drie woningbouw kavels ontwikkeld worden. Op de slooplocatie wordt één nieuwe woningbouwkavel ontwikkeld: Molenweg 53a. Deze wordt vervat in een partiële herziening bestemmingsplan in verband met de inhoudsmaat van de woning inclusief kelder. In dit bestemmingsplan wordt qua systematiek in de regels aangesloten bij bestemmingsplan "Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012". Deze systematiek voorziet in een explicietere weergave van het niet meetellen van de inhoud van een kelder onder de woning bij de inhoud van de woning. Voornemen is om een tweede kavel aan de rand van de bebouwde kom van de Raalterdijk te Haarle te ontwikkelen en een derde woningbouwkavel aan de Ligtenbergerweg 17a te Nijverdal. Ook deze laatstgenoemde locatie wordt in een separate bestemmingsplanprocedure juridisch-planologisch geregeld, omdat deze locatie niet binnen de wijzigingsbevoegdheid past. Tevens krijgen de twee bestaande bedrijfswoningen op grond van voorliggend wijzigingsplan een reguliere woonbestemming.

3.2 Uitgangspunten

Voorafgaand aan het opstellen van het inrichtingsplan zijn de projectlocaties onderzocht en de verschillende (beleids)opgaven weergegeven. Deze zijn vertaald naar een aantal uitgangspunten ten aanzien van milieu-uitgangspunten (in dit geval akoestiek met betrekking tot de compensatiekavel locatie Molenweg 53a), landschap en erfopbouw. Deze worden hieronder beschreven. Aangezien het plangebied Molenweg 53a wordt vervat in een separaat bestemmingsplan, wordt hieronder niet nader ingegaan op het geluidsaspect. De uitgangspunten zijn vervolgens weer vertaald naar een uiteindelijk ontwerp dat voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het geheel.

3.2.2 Uitgangspunten landschap

3.2.2.1 Algemeen

- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en meer beleefbaar te worden gemaakt.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.
- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor- en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

3.2.2.2 Essenlandschap

- Versterken contrasten open es, mozaïek van de flank en open beekdalen.

3.2.3 Uitgangspunten erfopbouw

De catalogus van boerderijen en erven geeft onderstaande handreiking voor erven in de omgeving van het projectgebied:

- Erf en landschap zijn sterk aan elkaar verweven;
- Rafelig besloten silhouet van de erven in het oude landschap;
- Scheiding tussen voor en achter, wonen en werken;
- Op het voorerf een menging van sier- en nutstuin;
- Es ligt open aan het erf.

3.3 Ontwerp & beplantingsplan

3.3.1 Ontwerp

Locatie Raalterdijk

Erfensemble

Het dorps karakter van de woningen wordt voortgezet in de nieuwbouwwoning.

Rooilijn

De rooilijn sluit aan op die in de omgeving, circa 7 meter van de kavelgrens, grenzend aan de Raalterdijk.

Toerit en erfscheiding

Het perceel krijgt twee toeritten. Een ten noorden en een ten zuiden van de woning. Het perceel wordt van de omgeving gescheiden door een haag van circa een meter hoog.



Figuur 3.1: Ontwerp inpassing locatie Raalterdijk (Bron: Eelerwoude)

Locatie Molenweg

Hieronder zal de landschappelijke inpassing van de locatie Molenweg worden weergegeven. Bij het opstellen van het inrichtingsplan is deze locatie integraal benaderd. Hierbij is zowel de in dit wijzigingsplan besloten plangebied betrokken, als de compensatiekavel c.q. nieuwe woonhuis Molenweg 53a. Hieronder worden deze plangebieden, vanwege de samenhang, integraal uiteengezet (zowel tekstueel als op de afbeeldingen).

Erfensemble

De nokrichting en dakvorm van het nieuwe woonhuis sluiten aan op die in de directe omgeving. De wens is deze haaks op de weg te situeren met een dak met een wolfseind.

Rooilijn en geluidshinder

De rooilijn volgt de lijn van de woningen in de omgeving. Doordat de Molenweg in de jaren zeventig tijdens de ruilverkaveling is verlegd, is de rooilijn losgekoppeld van de vaste afstand tot de weg. Samen met de verplichte minimale afstand tot de weg in verband met geluidshinder leidt dit tot een afstand tot de as van de Molenweg van 36 meter.

Singels

Als scheiding tussen Molenweg 55 en de nieuwe woning wordt een singel aangelegd. Deze bestaat uit inheemse plantsoorten zoals toegelicht in paragraaf 3.3.2. Uitgangspunten beplanting.

Behoud zichtlijnen

Het hoogteverschil tussen de Molenweg en het achterliggende weiland is ter plaatse zeer duidelijk zichtbaar. Door de tussenruimte tussen bestaande en nieuwe woning open te houden blijft het zicht hierop behouden. Hier komt een haag met bomenrij als perceelscheiding.

Fruitgaard

Ten zuiden van de bestaande woning wordt de fruitgaard hersteld. Hierbij wordt gebruik gemaakt van inheemse hoogstamfruitsoorten.

Solitaire bomen

Op het voorerf staan enkele bomen als solitair of boomgroep. Deze bomen kunnen door hun vrije standplaats uitgroeien tot hun natuurlijke verschijningsvorm. De bomen versterken het karakteristieke erfkarakter van een voorerf met sier- en nutsbeplanting en het achtererf gericht op het landschap.



Figuur 3.2: Ontwerp inpassing locatie Molenweg (Bron: Eelerwoude)

3.3.2 Beplantingsplan

Voor de landschappelijke inpassing is een beplantingsplan opgesteld.

Locatie Raalterdijk

Struiken (A): vuilboom, lijsterbes, hulst, bergvlier, hazelaar en boswilg

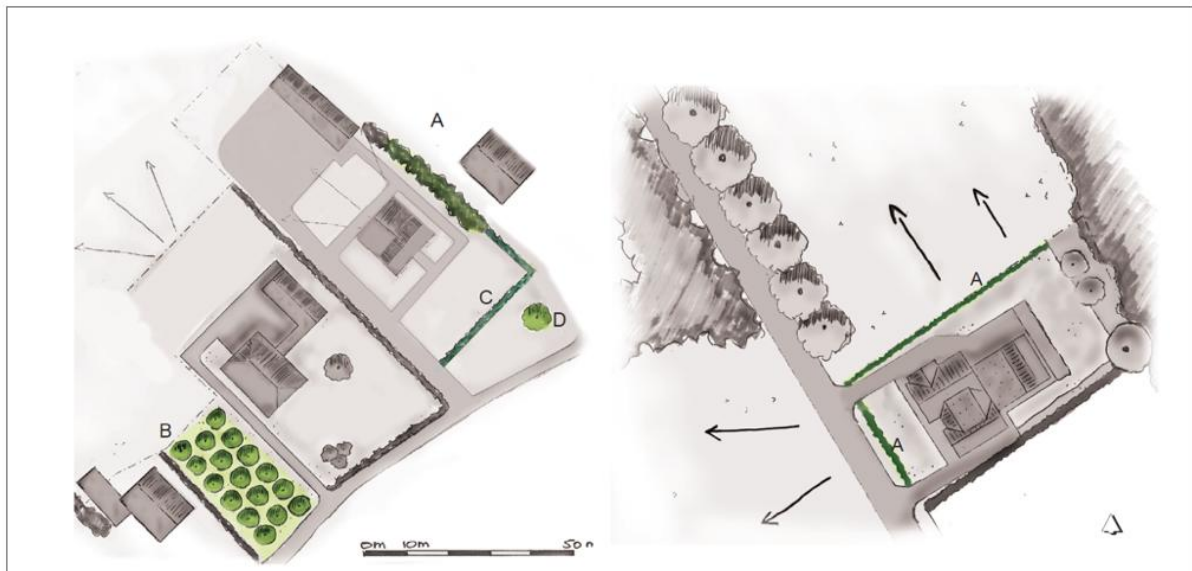
Haag (A): beuk.

Locatie Molenweg

Bomen (A, C en D): beuk, zomereik, wintereik, winterlinde, haagbeuk, es, esdoorn en zoete kers, ruwe berk

Struiken (A en C): lijsterbes, hazelaar, vuilboom, bergvlier, hazelaar en boswilg en plaatselijk hulst

Opslag: (A en C) kamperfoelie, klimop grove den, wilde appel, taxus, mahonia, framboos en in de randen ook brem.



Figuur 3.3: Beplanting beide locaties (Bron: Eelerwoude)

3.4 Verkeer en parkeren

Zowel de nieuwe woning op het perceel Raalterdijk als de bestaande woningen aan de Molenweg worden ontsloten op de Raalterdijk en Molenweg. Het aantal verkeersbewegingen door de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling zal afnemen, aangezien de agrarische functie van het perceel Molenweg 53 is verdwenen.

Molenweg

De 2 bestaande in- en uitritten van het perceel Molenweg 53 zal worden gebruikt voor het ontsluiten van het perceel. Gezien het feit dat hier de agrarische functie is verdwenen, zal het aantal verkeersbewegingen door het verdwijnen van deze functie afnemen op de Molenweg.

Raalterdijk

Aan de zuidoostzijde van het perceel Raalterdijk is reeds een toegang tot het perceel aanwezig. Voor het perceel Raalterdijk wordt aan de noordzijde nog een extra in- en uitrit gerealiseerd. Parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op eigen grond. Door de toevoeging van de compensatiewoning zal een zeer beperkte toename aan verkeersbewegingen ontstaan. Dit is echter dusdanig onevenredig dat de toevoeging van de compensatiewoning op de locatie Raalterdijk geen onevenredige belemmeringen vanuit verkeerskundig oogpunt met zich meebrengt.

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. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. 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.

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 IJsselvedtdelta (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 hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De in het voorliggende plan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van rijksbeleid met betrekking tot hergebruik van vrijgekomen erven versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het platteland. Door de zorgvuldige landschappelijke inpassing is er geen strijd met de uitgangspunten met betrekking tot natuur en landschap. De beoogde ontwikkeling voldoet, vooral vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, aan de doelstellingen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

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

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

4.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood-voor-rood, Rood-voor-groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood-voor-rood', 'Rood-voor-groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Het doel van de Rood voor rood regeling zoals verwoord in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' blijft 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige)

bedrijfsbebouwing'. Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m² kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkvavel.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geeft aan dat aandachtspunten bij de toepassing van de Rood voor rood regeling zijn: *Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn. Combinatie met VAB-beleid is mogelijk. In het reconstructiegebied kan het instrument worden gebruikt voor beëindiging van de intensieve tak van een gemengd bedrijf (niet in LOG). Kapitaliseren kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop.*

Voorliggend wijzigingsplan toont aan dat het gewenste plan voldoet aan het doel van de Rood voor rood regeling: 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

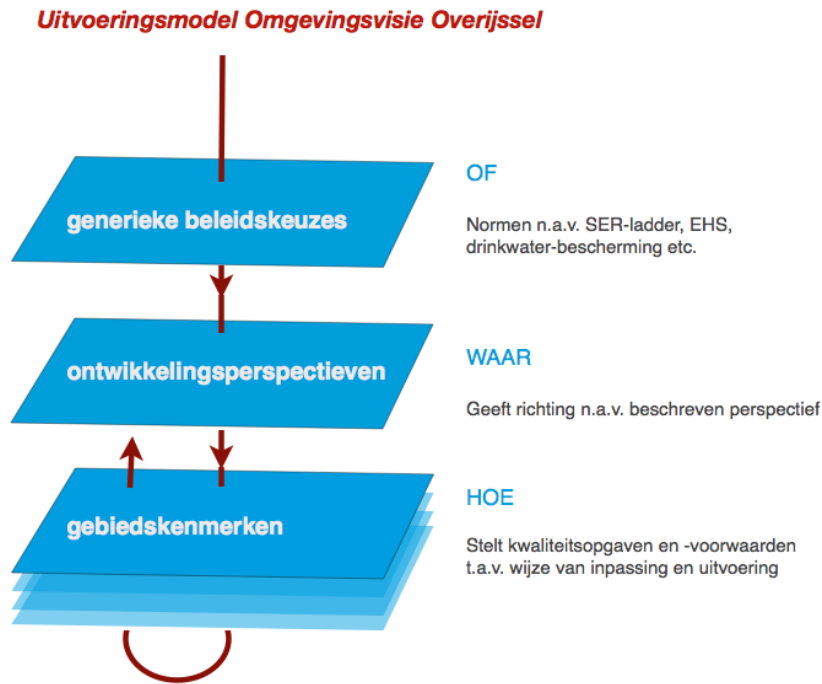
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

Figuur 4.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

4.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 5 en 6 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

4.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

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

lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

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

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. In figuur 4.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



Figuur 4.2: Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte'.

'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte'

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap)' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouwwater, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan het 'ontwikkelingsperspectief'

Dit ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen de sloop van een grote oppervlakte aan landschapontsierende bebouwing, het toevoegen van een tweetal compensatiewoningen op 2 verschillende locaties (waarvan 1 vervat in dit wijzigingsplan) en het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemming "Wonen" op de bewuste locaties. Onderhavig initiatief voorziet in substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en beleefbaarheid ter plaatse door een goede ruimtelijke inpassing van de locaties die aansluiten bij de voor het gebied kenmerkende landschapsstructuren. Een milieuknelpunt op het gebied van geur wordt opgelost. Ook worden geen agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt door de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

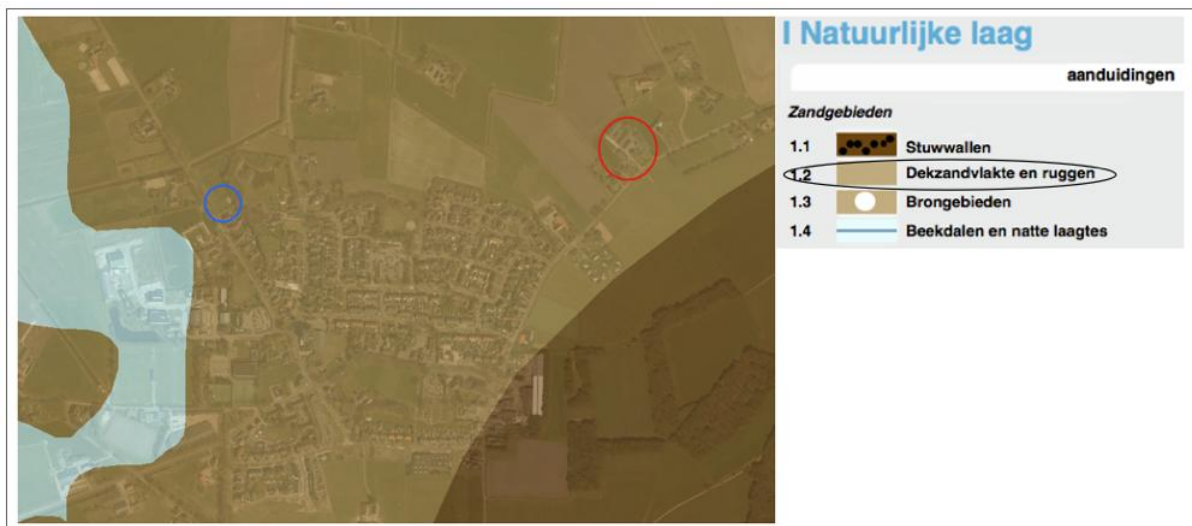
4.2.4.1.3 Gebiedskenmerken

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

1. De natuurlijke laag

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

De locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3: De natuurlijke laag: "Dekzandvlakte en ruggen" (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

Kenmerken

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.

Ambitie

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.

Richting

Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Conclusie toetsing aan de Natuurlijke laag

Middels een inrichtingsplan wordt de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkelingen op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap. Hiermee sluiten de toekomstige woonpercelen goed aan bij de gebiedskenmerken van omliggend landschap en wordt het initiatief op een passend wijze ingepast in het landschap.

2. De laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Essenlandschap”. In figuur 4.4. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: Cultuur-agrarische laag: gebiedstype 'Essenlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

“Essenlandschap”

Kenmerken

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es en op de overgang naar de lager gelegen maten en flierenlanden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typierend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet.

Ambitie

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

Richting

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

raamwerk.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Ook voor de cultuur-agrarische laag geldt dat de nieuwe bebouwing op zorgvuldige wijze wordt ingepast in het landschap. Om de nieuwe bebouwing op een zorgvuldige wijze in te passen in het waardevolle cultuurlandschap is een inrichtingsplan opgesteld. In de planbeschrijving wordt hier nader op ingegaan. Door voor het gebied kenmerkende landschapselementen te behouden en te versterken wordt goed aangesloten op het omliggende waardevolle cultuurlandschap. De aanleg van nieuwe streekeigen beplanting zorgt voor behoud en versterking van het kleinschalige landschap van houtwallen, singels en bossen. De materialisering zal afgestemd worden op bebouwingskenmerken ten aanzien van omliggend landschap. Ten opzichte van de huidige situatie betekent het plan een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Belangrijke zichtlijnen blijven hierbij behouden.

3. De stedelijke laag

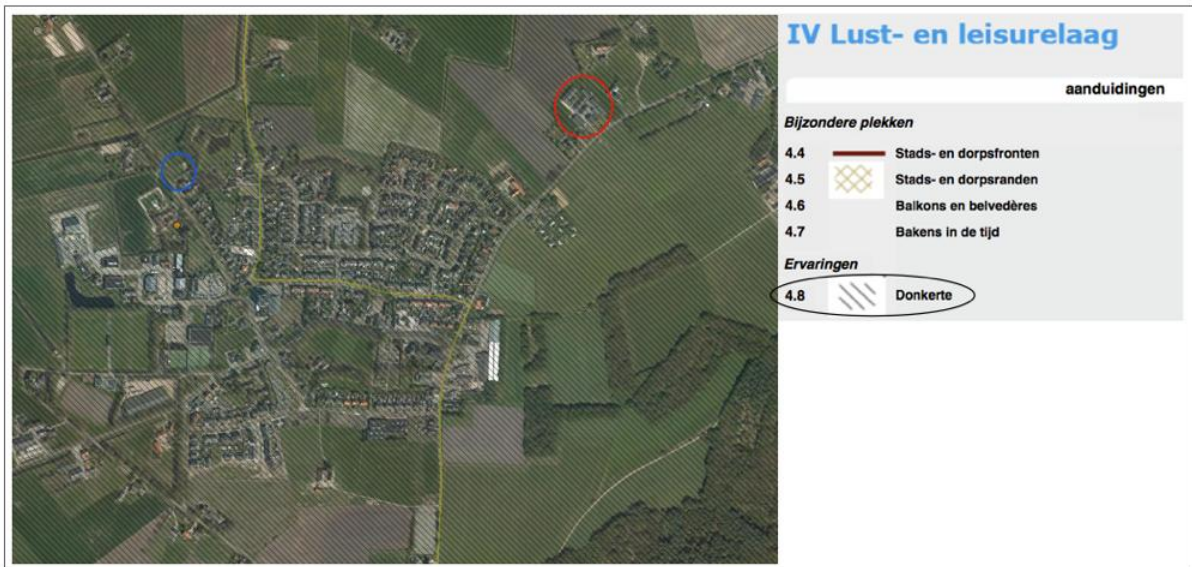
De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

4. De lust- en leisurelaag

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

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

De locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart de "lust- en leisurelaag" aangeduid met "donkerte". In figuur 4.5. is dat aangegeven.



Figuur 4.5: Lust- en Leisurelaag: Donkerte (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de

kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan het de "Lust- en leisurelaag"

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling betreft onder andere de sloop van een grote oppervlakte aan landschapontsierende bebouwing, waarmee een agrarisch bedrijf verdwijnt. Het verdwijnen van het agrarische bedrijf op het perceel Molenweg 53 te Haarle, betekent een verbetering van de situatie ten aanzien van het aspect 'donkerte' aangezien het kunstlicht ten behoeve van de (voormalige) bedrijfsvoering verdwijnt. Het effect dat de realisatie van de nieuwe woningen op het aspect 'donkerte' hebben, is verwaarloosbaar.

Conclusie toetsing aan gebiedskenmerken

Er is sprake van een uitgewerkt inrichtingsplan. Dit plan is zowel qua inrichting, beplantingskeuze als functies volledig gebaseerd op de natuurlijke gegevens in het gebied en het oorspronkelijke landschap. Het bestaande landschap wordt als uitgangspunt genomen voor de kavelinrichting voor beide locaties. Met de keuze van beplanting en de inrichting van het gebied wordt aangesloten bij de kenmerken van de natuurlijke laag. Ook draagt het opgestelde landschapsplan bij aan een zorgvuldige inpassing van het geheel in het 'essenlandschap', door voor het gebied kenmerkende landschapselementen te behouden en te versterken. Resumerend kan gesteld worden dat onderhavig Rood-voor-rood project middels het opstellen van een goed doordacht inrichtingsplan goed aansluit bij de gebiedskenmerken.

4.2.4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld. Hierbij worden de toekomstige woonpercelen op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap, waarbij de geldende gebiedskenmerken leidend zijn geweest bij het opstellen van het inrichtingsplan. Dit plan is zowel qua inrichting, beplantingskeuze als functies volledig gebaseerd op de natuurlijke gegevens in het gebied en het oorspronkelijke landschap. Het bestaande landschap wordt als uitgangspunt genomen voor de kavelinrichting. Met de keuze van beplanting, de inrichting van het gebied en de wateraspecten wordt aangesloten bij de kenmerken van de natuurlijke laag. Ook draagt het opgestelde landschapsplan bij aan een zorgvuldige inpassing van het geheel in het 'essenlandschap', door voor het gebied kenmerkende landschapselementen te behouden en te versterken. De beoogde ontwikkeling voldoet, vooral vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, aan de doelstellingen van de regeling 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving'.

4.2.5 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur. Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. De projectlocaties zijn gelegen in het verwevingsgebied. De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar. Hiermee sluit het plan goed aan op het reconstructieplan.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste beleidsdocumenten die van toepassing zijn op de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling worden hieronder behandeld.

4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2009 gemeente Hellendoorn

4.3.1.1 Inleiding

De locaties binnen het plangebied zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. De gemeente Hellendoorn heeft hiermee een helder en overzichtelijk juridisch plan, dat duidelijkheid en rechtszekerheid biedt aan de gebruikers en bewoners van het gebied. Daarnaast heeft het plan flexibiliteit bieden ten behoeve van gewenste veranderingen, die niet altijd te voorzien zijn. Ook hebben de bestaande waardevolle gebieden en structuren een adequate bescherming gekregen. De voorgenoemde flexibiliteit zoals genoemd in voorgaande subparagraaf is onder andere vertaald in artikel 32.4. en 32.9. Deze worden hieronder behandeld en getoetst.

4.3.1.2 Wijzigingsbevoegdheid artikel 32.4 bestemmingsplan Buitengebied 2009

Middels toepassing van de in artikel 32.4 vervatte Algemene wijzigingsbevoegdheid zijn Burgemeester en wethouders bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in de artikelen 3 (Agrarisch), geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 17 (Wonen), bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak verwijderd, met inachtneming van een aantal bepalingen. Deze worden hieronder behandeld.

4.3.1.3 Toetsing

- a) *alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen", waarvan de bestemmingsgrens ligt:*
1. *aan de naar de weg gekeerde zijde van het bestemmingsvlak, ter plaatse van de voormalige bouwgrens, en*
 2. *aan de overige zijden van het bestemmingsvlak, op 1 m tot de naar de voormalige bouwgrens gekeerde gevels van de gebouwen die het dichtst bij de voormalige bouwgrens zijn gelegen;*

Hier wordt aan voldaan. Verwezen wordt naar de verbeelding.

- b) *de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;*

De overige gronden buiten de woonbestemming hebben een agrarische gebiedsbestemming gekregen. Verwezen wordt naar de regels en de verbeelding.

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

Hier wordt aan voldaan. Verwezen wordt naar de regels en de verbeelding.

- d) *elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;*

Hier wordt aan voldaan. Verwezen wordt naar de verbeelding.

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

Hier wordt aan voldaan. Verwezen wordt naar de op deze voorwaarde betrekking hebbende paragrafen in deze plantoelichting.

- f) *het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot.*

Hier wordt aan voldaan. Verwezen wordt naar de regels en de verbeelding.

4.3.1.4 Wijzigingsbevoegdheid artikel 32.9 bestemmingsplan Buitengebied 2009

Middels toepassing van de in artikel 32.9 vervatte Algemene wijzigingsbevoegdheid zijn Burgemeester en wethouders bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in onder andere artikel 3 (Agrarisch), 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);
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,

Indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in de artikelen 3 (Agrarisch) en 4 (Agrarisch met waarden), geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 17 (Wonen), met inachtneming van een aantal bepalingen. Deze bepalingen worden hieronder puntsgewijs benoemd en getoetst.

4.3.1.5 Toetsing

Hieronder wordt per voorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een toetsing uitgevoerd.

- a) *het bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak dient te worden verwijderd;*
Het agrarische bouwvlak wordt weg bestemd.
- 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;*
In voorliggend geval wordt 2056 m² aan gebouwen gesloopt. Dit betreffen alle bedrijfsgebouwen, behalve de oude boerderij met het aangebouwde bijgebouw en de tweede bedrijfswoning. Gelet op de kosten van de sloop kunnen er in ruil voor deze gebouwen twee compensatiewoningen gebouwd worden. Samen met de extra compensatiewoning in het kader van het maatwerkscenario als opgenomen in de beleidsnotitie "Vrijkomende gebouwen in het buitengebied" ontstaat het "recht" om drie compensatiewoningen te realiseren.
- 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;*

1 compensatiewoning wordt gerealiseerd tussen Molenweg 53 en 55. Voor de locatie Raalterdijk geldt dat hiervoor in 2005 al in principe de medewerking is verleend toegezegd om een woning te realiseren met toepassing van de regeling Rood voor rood met gesloten beurs. Geconcludeerd is dat deze locatie ter grootte van ongeveer 1000 m² volledig ingevuld kan worden met de bestemming "Wonen" en voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden. De locatie sluit aan op het bebouwingslint van de kern Haarle. De motivering ten aanzien van de Ligtenbergweg wordt separaat gemotiveerd in de partiële herziening die voor deze locatie wordt opgesteld.

- d) *voor elke woning, niet zijnde een extra bedrijfswoning, worden gronden met een oppervlakte van maximaal 1500 m² aangewezen voor "Wonen", zodanig dat de bestemmingsgrens aan de naar de weg gekeerde zijde van het perceel zoveel mogelijk aansluit aan de weg;*

Zoals blijkt uit de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding is hier rekening mee gehouden.

- 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;*

Hier wordt aan voldaan. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 5.1.

- 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;*

Zoals blijkt uit de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding is hier rekening mee gehouden.

- g) *het bepaalde in artikel 17 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing, niet zijnde een extra bedrijfswoning;*

De compensatiewoningen dienen te voldoen aan hetgeen gesteld in dit artikel. Dit is vertaald in het juridisch bindende gedeelte van het voorliggende wijzigingsplan.

- h) *elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak te omvatten, tenzij het een extra bedrijfswoning betreft;*

Dit is vertaald in het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan.

- i) *de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.*

Hier wordt aan voldaan. Korthedshalve wordt verwezen naar de paragrafen 5.5 en 5.6.

Resumerend wordt gesteld dat wordt voldaan aan alle wijzigingsvoorwaarden en dat het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

4.3.2 Welstandsnota gemeente Hellendoorn

4.3.2.1 Inleiding

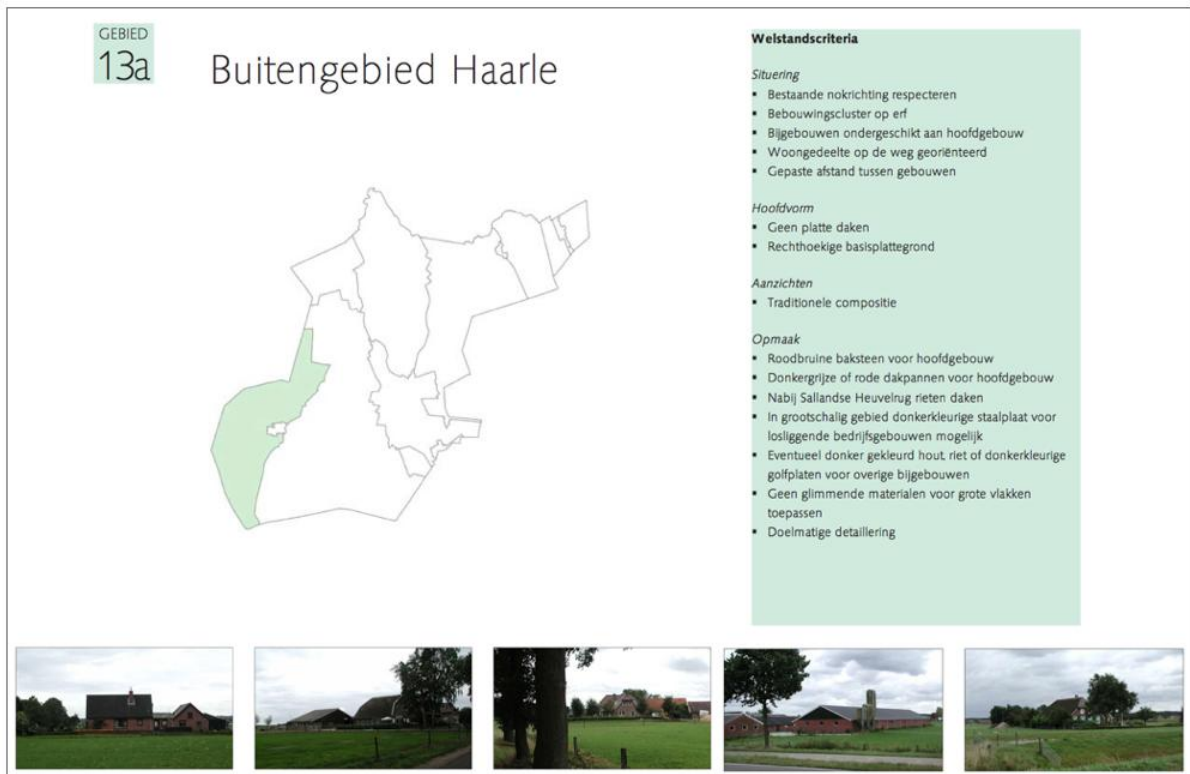
Om bouwplannen op welstand te mogen toetsen zijn gemeenten sinds 1 juli 2004 verplicht een welstandsnota vast te stellen. Met het opstellen van een welstandsnota worden de procedures en de toetsing transparanter gemaakt. De gemeente Hellendoorn heeft er voor gekozen een welstandsnota op te stellen om 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.

De welstandsnota is opgebouwd uit verschillende deelgebieden. Onderhavig plangebied is gelegen in gebied 13a: Buitengebied Haarle.

4.3.2.2 Gebied 13a: Buitengebied Haarle

Een groot deel van het buitengebied van de gemeente Hellendoorn heeft een landschap dat wordt getypeerd door een verkavelingspatroon dat het resultaat is van veldontginningen die vanaf 1850 plaatsvonden en de ruilverkavelingen van na de oorlog. Het is herkenbaar aan de grote, rechthoekige blokken waarin het gebied is onderverdeeld en het rechtlijnige wegenpatroon. Sinds de ontginning werd de bodem voornamelijk bedekt met gras ten behoeve van de veeteelt. De minder vruchtbare delen van de heidevelden werden bebost. Op dit moment zijn nog verscheidene bosrijke kavels te onderscheiden.

In vergelijking met het gebied ten zuidwesten van Hancate komt het buitengebied van Haarle minder rationeel over dankzij een speelser verkavelingspatroon en minder lange rechtstanden in het netwerk van wegen. Toch is ook hier sprake van een vrij grootschalig landschap. Richting de Sallandse Heuvelrug lijkt het karakter anders te worden. De boerderijen zijn daar van oudere datum, ze zijn minder groot uitgevallen en staan dichter bij elkaar.



Figuur 4.6: Ligging in welstandsgedebied 13c (Bron: gemeente Hellendoorn)

4.3.2.2.1 Ruimte

De bebouwing is min of meer gelijkmatig verspreid over het gebied en kent vrij grote onderlinge afstanden. Het gaat voornamelijk om agrarische bebouwing, maar er komen ook woonhuizen voor.

4.3.2.2.2 Situering

Hoewel sommige verder landinwaarts zijn geplaatst, zijn de meeste gebouwen aan de weg gelegen. Er is geen sprake van een strikte rooilijn, maar de bebouwing is wel op de weg georiënteerd. Hierdoor is van een losse ligging geen sprake meer. Voor het gehele gebied geldt dat de daken sterk beeldbepalend zijn.

De boerderijen worden bijgestaan door een aantal bijgebouwen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsgebouwen en overige bijgebouwen. Bij de oudere bebouwing is de bedrijfsruimte vaak geschakeld aan het woongedeelte en deze vormen gezamenlijk het hoofdgebouw. Bij boerderijen van latere datum zijn de bedrijfsgebouwen vaak los gesitueerd. Het hoofdgebouw, veelal in de vorm van een vrijstaande woning, is in omvang hieraan ondergeschikt, maar in positie niet.

4.3.2.2.3 Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De architectuur van de bebouwing is vrij traditioneel te noemen. De massa wordt gevormd door één bouwlaag met kap. In het gebied komen allerlei kapvormen voor. De gevels kennen een verticale geleiding en zijn vrij gesloten. Ze zijn in baksteen opgetrokken en hebben een roodbruine kleur. Veel daken zijn van origine voorzien van donkergrijze pannen, maar deze zijn in de loop der tijd vaak vervangen door golfplaat. Dit laatste geldt vooral voor de bijgebouwen. Nabij de Sallandse Heuvelrug komen ook rieten daken voor.

4.3.2.2.4 Beleidsintenties

Het beleid zal zijn gericht op het bieden van mogelijkheden voor het aanpassen van de bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen zullen moeten passen in de bestaande omgeving.

4.3.2.3 Toetsing

Voor het bewuste welstandsgebied gelden welstandscriteria op het gebied van situering, hoofdvorm, aanzichten en opmaak, zoals te zien is in figuur 4.6. De ervenconsulent is ter plaatse geweest. Samen met het Oversticht is het erfinrichtingsplan ontwikkeld. De welstandscommissie zal te zijner tijd het ontwerp toetsen aan de voorgenoemde criteria en oordelen of het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

4.3.3 Beleidskader Rood voor Rood

4.3.3.1 Inleiding

De gemeenten hebben de taak gekregen om binnen de provinciale kaders gemeentelijk beleid rondom Rood voor Rood te formuleren. De gemeente Hellendoorn kiest ervoor maximaal gebruik te maken van de mogelijkheden die het instrument Rood voor Rood 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. Dit kader betreft de beleidsnotitie 'Vrijkomende gebouwen in het buitengebied'. Deze notitie is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 juli 2006.

4.3.3.2 Doel Rood voor rood

Het hoofddoel van de kaders voor rood voor rood in de gemeente Hellendoorn is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Wanneer minimaal 850 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, mag hiervoor een nieuwe burgerwoning worden opgericht. De meerwaarde uit verkoop van een bouwkaavel na aftrek van de kosten moet geïnvesteerd worden in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan op verschillende manieren plaatsvinden. Veelal betreft het een verbetering van de landschapsstructuur maar deze kan ook op andere wijze vorm worden gegeven. Voor het geval de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit niet in zijn geheel op de locatie kan plaatsvinden, heeft de gemeente Hellendoorn een zogenaamd reserve rood voor rood ingesteld. De reserve rood voor rood bestaat uit een gemeentelijke reserve die wordt gevuld door initiatiefnemers die zelf niet de (gehele) bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit kunnen realiseren op het eigen erf of de plaats van de compensatiekavel. Bij deze gevallen zal het gedeelte van de meerwaarde, die niet in ruimtelijke kwaliteit is geïnvesteerd, worden gestort in de reserve rood voor rood.

4.3.3.3 Toetsing

Het 'rood voor rood-beleid' is vertaald in het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2009. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders in de regels opgenomen. Zoals uit paragraaf 4.3.1 van deze toelichting blijkt, wordt aan de gestelde eisen en randvoorwaarden voortkomend uit deze wijzigingsbevoegdheid voldaan.

4.3.4 Landschapsbeleidsplan gemeente Hellendoorn

4.3.4.1 Kernpunten beleid

Het landschapsbeleidsplan Hellendoorn 2000 gaat specifiek in op de ontwikkeling van het landschap van de gemeente. In het landschapsbeleidsplan komen enkele specifieke landschappelijke aspecten aan bod. Het betreft:

- Behoud van open akkerbouwcomplexen, omgeven door houtwallen;
- Geen beplanting langs wegen over es en langs perceelsgrenzen op de es;
- Aandacht voor erfbeplantingen (overigens wordt geen streefbeeld of beplantingsprincipe aangegeven); Behoud en versterking van landgoederen;
- Geen boomkwekerijen in het Reggedal en de enken en essen.

4.3.4.2 Toetsing

Middels het opgestelde inrichtingsplan (welke onder andere een beplantingsplan bevat) blijven de voor het gebied kenmerkende landschapselementen behouden en worden deze aanzienlijk versterkt. Hierdoor gaat de nieuwe bebouwing goed op in het omliggende landschap en is er sprake van een aanzienlijke kwaliteitsimpuls in het landschap. Korte tijdshalve wordt verwezen naar Hoofdstuk 3 waarin onder andere het beplantingsplan wordt beschreven.

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 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', de 'Welstandsnota gemeente Hellendoorn', het beleidskader Rood voor rood en het 'Landschapsbeleidsplan gemeente Hellendoorn'.

HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan / 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, geur en de vormvrije m.e.r. beoordeling

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

Gezien de lage verkeersintensiteiten op de Raalterdijk en de rustige ligging is hier geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Voor het overige is er sprake van een bestaande situatie. Derhalve kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of 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 een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden verricht. Kruse Milieu uit Geesteren heeft voor de locatie Raalterdijk 18 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Door Hunneman Milieu-Advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Molenweg. De verkennende bodemonderzoeken zijn bijgevoegd in respectievelijk bijlagen 1 en 2. De conclusies voortkomend uit deze onderzoeken zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapporten.

5.2.2 Conclusies en aanbevelingen

5.2.2.1 Raalterdijk ong.

In het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt korthedshalve verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het in de bijlage van de toelichting opgenomen bodemonderzoek. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren.

5.2.2.2 Molenweg

Zintuigelijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Zintuigelijk zijn geen asbestverdachte materialen in de bodem aangetroffen. Zintuigelijk zijn in de vaste bodem, ter plaatse van de verdachte deellocaties, geen oliecomponenten waargenomen.

In de bovengrond zijn verhoogde gehalten aangetoond. De verhoogd aangetoonde gehalten aan PAK en minerale olie overschrijden de achtergrondwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. In de ondergrond zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. In de geroerde bovengrond is zintuigelijk en analytisch geen asbest aangetroffen. In het grondwater zijn verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De verhoogd aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Ter plaatse van het melklokaal is een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond. Het maximaal aangetoond gehalte overschrijdt de interventiewaarde. De olieverontreiniging bij het melklokaal is aangetoond tot circa 0,5 m – mv. De omvang van de verontreiniging met gehalten > interventiewaarden bedraagt circa 3m³. Het betreft geen ernstig geval van bodemverontreiniging, derhalve is de gemeente Hellendoorn het bevoegd gezag.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan, met inachtneming van de olieverontreiniging ter plaatse van het melklokaal, geen bezwaren voor de ontwikkeling van de locatie. Geadviseerd wordt de olieverontreiniging bij de voorgenomen nieuwbouw en/of verbouwwerkzaamheden onder milieukundige begeleiding te verwijderen. De verwijdering dient voorafgaand ter goedkeuring te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

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 luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de planologische kaders voor de realisatie van een woonbestemming op een tweetal locaties op basis van de Rood voor rood regeling. 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 wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

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. Per 1 januari 2010 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);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van

toepassing.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de 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 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

5.4.3 Plaatsgebonden risico

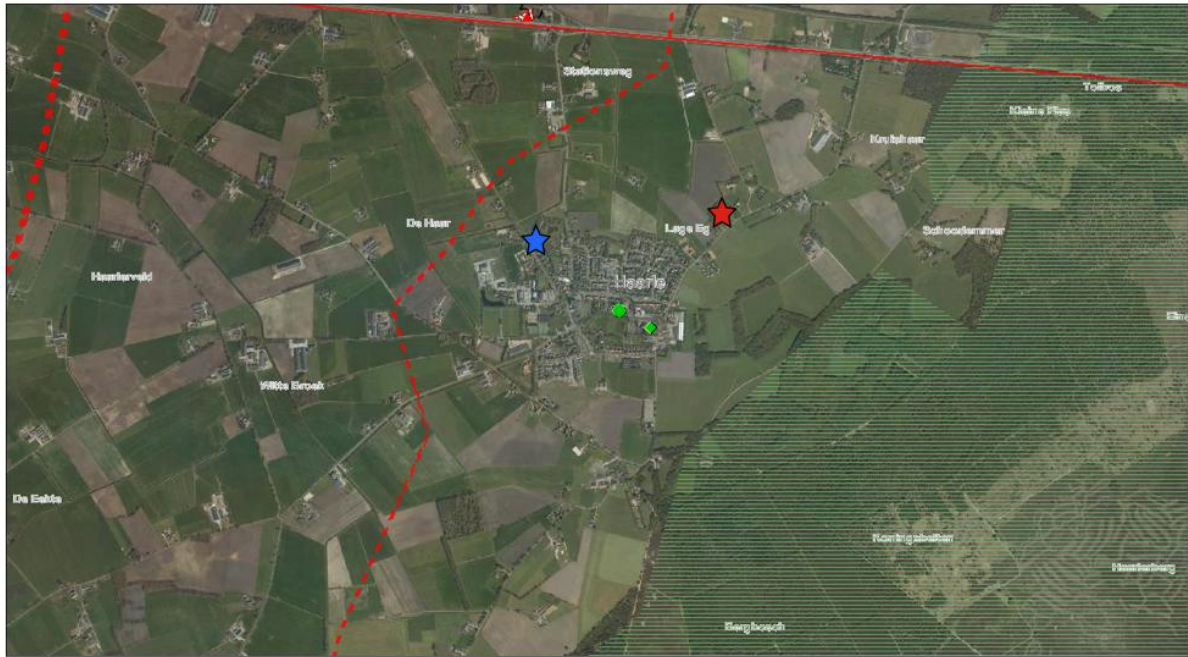
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.4.5 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.3: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart Overijssel)

Op bovenstaande afbeelding is te zien dat in de nabijheid van de locatie Raalterdijk (weergegeven met de blauwe ster) een buisleiding van de Nederlandse Gasunie ligt. Deze buisleiding (A-523-KR-027) is gelegen -op basis van informatie van de Risicokaart- op circa 280 meter afstand van de locatie Raalterdijk. Deze ligt derhalve binnen het invloedsgebied (500 meter) van buisleidingen. De locatie Molenweg ligt buiten het invloedsgebied (500 meter) van buisleidingen.

Volgens het Bevb worden gemeenten verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten, wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten.

In september 2011 heeft de Regionale Brandweer een advies uitgebracht over de verantwoording van het groepsrisico (zie Bijlage 3 met kenmerk VRT/BRW/MR/11007254) met betrekking tot de locatie Raalterdijk te Haarle. De conclusie van de Regionale Brandweer ten aanzien van het groepsrisico in verband met de realisatie van de woning aan de Raalterdijk luidt:

“Gelet op de beperkte toename van aanwezigen in het gebied rondom de buisleiding en de aard van de scenario’s is er voor ons geen aanleiding aanvullend maatregelen te adviseren. Uiteraard bestaat er de kans dat het geprojecteerde object bij een incident betrokken raakt, maar de kans hierop is klein en voldoet aan de wet- en regelgeving.”

Volledigheidshalve wordt voor de gehele beoordeling verwezen naar bijlage 3.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met 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/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in voorliggend wijzigingsplan besloten ontwikkeling geldt 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

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van een compensatiewoning op de locatie Raalterdijk nabij nummer 18 en het herbestemmen van de bedrijfswoningen naar een reguliere woonbestemming.

Zoals reeds hiervoor genoemd 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).

Dit wordt ook wel de 'omgekeerde werking' genoemd.

Ad1

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. De functie

'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving.

Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Locatie Raalterdijk

Ten noordwesten van de locatie Raalterdijk is op het perceel Raalterdijk 1b een dierenkliniek gevestigd. Op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' valt een dergelijk bedrijf onder 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven', welke onder milieucategorie 1 vallen. Voor bedrijven in milieucategorie 1 in het omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt een richtafstand van 10 meter. De dierenkliniek is gevestigd op circa 25 meter afstand.

Ten zuiden van het perceel is aan de Raalterdijk 1a groepsaccommodatie 'Erve Bloeme' gevestigd. Op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' kan deze inrichting gelijkgesteld worden met 'Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra', welke onder milieucategorie 1 vallen. Voor bedrijven in milieucategorie 1 in het omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt een richtafstand van 10 meter. De groepsaccommodatie is gevestigd op circa 35 meter afstand.

Voor het overige wordt het gebied enkel omgeven door woningen. Gesteld kan worden dat in alle gevallen voldaan wordt aan de richtafstand van 10 meter ten opzichte van voornoemde functies.

Locatie Molenweg

Het perceel Molenweg 53 wordt omgeven door woningen op korte afstand. Ten oosten van deze locatie zijn een tweetal rundveehouderijen gelegen. Voor wat betreft de aan te houden afstanden ten opzichte van deze inrichtingen wordt verwezen naar paragraaf 5.6. Voor het overige zijn er geen bedrijven in de nabijheid van dit perceel gelegen die belemmeringen ondervinden van de nieuwe bestemming.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende agrarische bedrijven en de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven. Gerekend wordt met vaste afstanden. De afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object bedraagt:

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

In het voorliggende geval betreft het de realisatie van een tweetal compensatiewoningen op de locaties Raalterdijk nabij nummer 18 en Molenweg tussen nummer 53 en 55, het herbestemmen van de bedrijfswoningen naar een reguliere woonbestemming op grond van de regeling Rood voor rood, middels toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Woningen worden aangemerkt als geurgevoelige objecten.

5.6.2 Onderzoekresultaten geur

5.6.2.1 Locatie Raalterdijk

In de nabijheid zijn geen agrarische bedrijven gevestigd.

5.6.2.2 Locatie Molenweg

Ten oosten van de locatie Molenweg zijn een tweetal rundveehouderijen gevestigd (Molenweg 20-22 en 24) op een afstand van respectievelijk 150 en 300 meter. Ten noordoosten en noorden zijn op grote afstand (450 en 375 meter) intensieve veehouderijen gevestigd. Geconstateerd wordt dat ruim wordt voldaan aan de vaste afstandsmaten vanuit de Wet geurhinder en veehouderij.

Met betrekking tot de intensieve veehouderijen wordt opgemerkt dat er reeds gevoelige objecten (woningen) dichterbij deze veehouderijen zijn gelegen dan de bestaande bedrijfswoningen op de locatie Molenweg. Deze leveren geen belemmeringen op voor deze intensieve veehouderijen.

Op basis van artikel 3, lid 2 van de Wgv dient de afstand tussen een veehouderij en een voormalige veehouderij welke na 19 maart 2000 is opgehouden te bestaan minimaal 50 meter te bedragen. De afstand tussen de bestaande bedrijfswoningen, welke een woonbestemming krijgen, en deze intensieve veehouderijen bedraagt ruimschoots meer.

Gezien de grote afstand tot aan omliggende veehouderijen kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat voorliggend wijzigingsplan voorziet in het oplossen van een 'milieukundig knelgeval' door de beëindiging van de intensieve agrarische activiteiten ter plaatse van het agrarisch bedrijf aan de Molenweg 53. Er was voorheen sprake van een overlaste situatie voor het aspect geur.

5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.7.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.7.2 Onderzoek

In het voorliggende geval betreft het de realisatie van een compensatiewoning op de locatie Raalterdijk nabij nummer 18 en het herbestemmen van de 2 bestaande bedrijfswoningen naar een reguliere woonbestemming op grond van de regeling Rood voor rood, middels toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Deze activiteit is niet opgenomen in de C-lijst of D-lijst. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Verder is het milieubelang nader onderbouwd en bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de hoofdstukken 5 en 6. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in

voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.7.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE EN WATER

6.1 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. In verband met deze voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied is een toetsing van de plannen noodzakelijk aan de natuurwetgeving. Naar aanleiding van een flora- en faunaonderzoek moet duidelijk worden welke effecten de voorgenomen ontwikkelingen hebben op de aanwezige natuurwaarden en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen. Eeleroude uit Goor heeft hiertoe een quickscan Flora en faunawet uitgevoerd. Het onderzoek heeft bestaan uit een visuele inspectie van het plangebied en het raadplegen van vrij beschikbare verspreidingsgegevens van beschermde dier- en plantensoorten. De quickscan voor wat betreft de locatie Raalterdijk is bijgevoegd in bijlage 4. De quickscan voor de locatie Molenweg is bijgevoegd in bijlage 5.

6.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

6.1.1.1 Natura 2000

Kenmerken

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 Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Toetsing

Locatie Raalterdijk

Op ongeveer 500 meter afstand van de projectlocatie ligt het Natura 2000-gebied De Sallandse Heuvelrug en op bijna 3 kilometer afstand het Natura 2000 gebied Boetelerveld. Met de functieverandering (bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen), en de kleinschaligheid van het voornemen worden geen negatieve effecten verwacht op deze Natura 2000-gebieden. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde.

Locatie Molenweg

Op ongeveer 300 meter afstand van de projectlocatie ligt het Natura 2000-gebied De Sallandse Heuvelrug. Met de functieverandering (bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen), worden geen negatieve effecten verwacht op dit Natura 2000-gebied. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde.

6.1.1.2 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Kenmerken

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe

zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Toetsing

Locatie Raalterdijk

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 400 meter van de EHS. Met de functieverandering (bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen), en de kleinschaligheid van het voornemen worden echter geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een nadere toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Locatie Molenweg

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 200 meter van de EHS. Met de functieverandering (bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen), en de kleinschaligheid van het voornemen worden echter geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een nadere toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

6.1.2 Flora & faunawet

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

Toetsing

Locatie Raalterdijk

Strikt beschermde soorten aanwezig

Geconcludeerd wordt dat het plangebied een geschikt leefgebied vormt voor een aantal beschermde diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet.

Algemene beschermde soorten

Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat voor tabel 1-soorten weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie 'niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen'. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet aan de orde.

Denk om de vogels

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. In de deellocaties Molenweg en Raalterdijk worden geen broedende vogels verwacht. Wanneer hier geen vogels broeden kunnen hier ook binnen het broedseizoen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Plannen kunnen doorgang vinden

Er wordt niet verwacht dat negatieve effecten zullen optreden door de voorgenomen ontwikkelingen aan de Molenweg en Raalterdijk te Haarle en de Ligtenbergerweg 17a te Nijverdal op aanwezige beschermde gebieden en (te verwachten) beschermde soorten. Hiermee kunnen de plannen doorgang vinden in het kader van de Flora- en faunawet.

Locatie Molenweg

Bij de locatie Molenweg is bij het onderzoek soortenbescherming onderscheid gemaakt tussen de slooplocatie en de locatie waar de compensatiewoning komt. De resultaten ten aanzien van de compensatiewoning worden behandeld in de separate partiële herziening die voor deze woning is opgesteld. De resultaten in

verband met de sloop van de schuren worden hieronder weergegeven.

Beschermde soorten aanwezig

Geconcludeerd wordt dat het plangebied een geschikt leefgebied vormt voor een aantal beschermde diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet. Het plangebied is van belang voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1- soorten) en voor strikter beschermde soorten vleermuizen en broedvogels.

Algemene beschermde soorten

Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat voor tabel 1-soorten weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie 'niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen'. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet aan de orde.

Zwaardere beschermde soorten

Uit het vleermuisonderzoek is naar voren gekomen dat twee vleermuissoorten, gewone dwergvleermuis en laatvlieger, regelmatig gebruik maken van het plangebied als foerageergebied en vliegroute. Verblijfplaatsen en belangrijke foerageergebieden en vliegroutes zijn niet aangetroffen. Negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden zijn dan ook niet te verwachten op vleermuizen. Andere zwaardere beschermde soorten zijn niet waargenomen.

Denk om de vogels

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Aanvullende maatregelen huismus

Voor de huismus dienen aanvullende maatregelen genomen te worden om negatieve effecten op deze soort te voorkomen. Verwacht wordt dat met het uitvoeren van mitigerende (verzachtende) en compenserende maatregelen een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk is, omdat negatieve effecten (en overtreding van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet) kunnen worden voorkomen.

Het verloren broed- en foerageergebied moet voorafgaand de ontwikkelingen gecompenseerd worden door een aantal nestkasten op te hangen (o.a. Vivara.nl). Ook kunnen bij de nieuw te realiseren woningen op de compensatiekavels een aantal dakpannestkasten of een vogelvide ingebouwd worden. De sloopwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Het broedseizoen van huismus loopt globaal van april tot september. Daarnaast kunnen liguster en meidoornhagen aangeplant worden (afhankelijk van de grondslag) waar de huismussen zich kunnen verschuilen. Indien deze maatregelen niet worden uitgevoerd, dient alsnog een ontheffing te worden aangevraagd.

Ontwikkelingen kunnen doorgang vinden

Mits er rekening wordt gehouden met broedvogels en aanvullende maatregelen worden genomen voor de huismus kunnen de voorgenomen ontwikkeling doorgang vinden in het kader van de Flora- en faunawet.

6.1.3 Zorgplichtbepaling

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De

zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

6.2 Archeologie & cultuurhistorie

6.2.1 Archeologie

6.2.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. 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.

De gemeente Hellendoorn heeft de archeologische verwachtingswaarde van haar buitengebied doorvertaald in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied. In gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde geldt voor werken en werkzaamheden die een groter oppervlak bedragen dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder het peil, een voormalige aanlegvergunningplicht (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden). Deze dubbelbestemming is ook voor de in dit wijzigingsplan besloten locaties opgenomen. Gelet op de beperkte omvang van de nieuwe bebouwing, kan een nader archeologisch onderzoek achterwege blijven. De bebouwingsoppervlakte van de woning aan de Raalterdijk blijft ruim onder de 2500 m².

6.2.2 Cultuurhistorie

6.2.2.1 Algemeen

Door wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld 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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

6.2.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. De voorgenomen ontwikkeling leidt tevens niet tot een aantasting van eventueel in de omgeving voorkomende cultuurhistorische elementen.

6.2.3 Conclusie

Het uitvoeren van een nader onderzoek in verband met de aanwezigheid van archeologische- of cultuurhistorische waarden is in het kader van dit wijzigingsplan niet noodzakelijk.

6.3 Water

6.3.1 Vigerend beleid

6.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. 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.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de SVIR een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

6.3.1.2 Provinciaal beleid

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

6.3.1.3 Waterschap Groot Salland

Het waterschap Groot Salland heeft het waterbeleid vastgelegd in de Waterbeheersplan 2010-2015, Kijk op water, Waterschap Groot Salland. Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

6.3.1.4 Gemeente Hellendoorn

De gemeente Hellendoorn heeft, in overleg met het waterschap Regge en Dinkel en het waterschap Groot Salland, voor in- en uitbreidingen onderstaande beleidsregels geformuleerd.

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater voert af naar het gemeentelijk riool); Het hemelwater komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem, waarbij dit water zodanig wordt geloosd dat geen verontreiniging van water, bodem en lucht kan optreden;

- Hierbij vindt er geen afwenteling van het waterbezwaar plaats. Hiervoor dient bij een toename van verhard oppervlak groter of gelijk aan 5000m² een voorziening (wadi, retentievijver, ondergrondse infiltratievoorziening e.d.) te worden gemaakt om het afstromende hemelwater van de verharde oppervlakken te bergen.
- Voor Groot Salland geldt een landelijke afvoernorm tussen de 0.6 en maximaal 1.1 l/s/ha. Hiervoor dient een voorziening (wadi, retentievijver, ondergrondse infiltratievoorziening e.d.) te worden gemaakt om het afstromende hemelwater van de verharde oppervlakken te bergen;
- deze voorzieningen dienen in verband met de grootte van de te ontwateren oppervlakken en de bodemgesteldheid ter plaatse gelegen te zijn op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en de bebouwing op het perceel;
- het afstromende hemelwater van wegen, parkeerplaatsen e.d. (licht vervuild) mag niet rechtstreeks naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Dit water dient bij voorkeur een behandeling via een bodempassage te ondergaan;
- infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling wordt gerealiseerd.
- Grondwaterneutraal bouwen: dit betekent dat het grondwater in de nieuwe situatie niet permanent verlaagd mag worden;
 - voor de gewenste ontwatering wordt het perceel opgehoogd, e.e.a. afhankelijk van de plaatselijke (geohydrologische) situatie;
 - te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden eventueel beteugelen met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, de drainage dient boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand aangelegd te worden;
 - drainage voert af naar een wadi of naar het oppervlaktewater: dus niet naar de rwzi;
 - in de bouwwerken kan vochtoverlast door hoge grondwaterstanden geminimaliseerd worden door te bouwen zonder kruipruimten en door eventuele kelders waterdicht te maken.

6.3.2 Waterparagraaf

6.3.2.1 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).

6.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat, voor beide locaties, de zogenaamde "korte procedure" van toepassing is. Dit betekent dat het waterschap Regge en Dinkel kan instemmen met de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkelingen. De bij deze procedure behorende "standaard waterparagrafen" voor de locaties Raalterdijk en Molenweg zijn respectievelijk opgenomen in bijlage 6 en 7 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

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. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd tenzij in de tekst anders vermeld. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

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 (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbelregel (Artikel 6)
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- Algemene bouwregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze gelden voor het hele plangebied.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven. Deze gelden voor het hele plangebied.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
In dit artikel zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen die gelden voor alle in het plan voorkomende bestemmingen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

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 of een wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Zij zijn het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Het onderhavige wijzigingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" van de gemeente Hellendoorn.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

"Agrarisch" (Artikel 3)

Onder sub f van de wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat: *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.*

Het voormalige bouwvlak grenst aan een agrarische gebiedsbestemming "Agrarisch". Derhalve worden de gronden binnen het voormalige agrarische bouwvlak die niet tot "Wonen" worden bestemd, omgezet naar de

bestemming "Agrarisch". Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, zoals mestplaten en mestsilo's, en kuilvoeropslag, andere silo's en windmolens ten dienste van de bestemming. Nu het agrarische bedrijf feitelijk is beëindigd, is er binnen deze bestemming geen bebouwing meer mogelijk.

"Wonen" (Artikel 4)

Middels een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan is het agrarische bouwvlak verwijderd en een woonbestemming opgenomen. Er zijn een tweetal bestemmingsvlakken "Wonen" opgenomen voor de voormalige bedrijfswoningen. Binnen het bestemmingsvlak zijn behalve de woning (en eventuele aan- en uitbouwen) ook bijgebouwen, tuin en erf toegestaan. De inhoud van burgerwoningen mag maximaal 750 m³ bedragen. De oppervlakte per woning aan bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen.

"Waarde - Archeologische verwachtingswaarde" (Artikel 5)

Het plangebied heeft een hoge archeologische (verwachtings)waarde. De voor "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Voorwaardelijke verplichting

In voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (uitspraak "Linderveld" - AbRS 22 maart 2006, BR 2006, p. 546, nr. 200502510/1) blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting kan worden opgenomen.

Omdat dit een relatief nieuw instrument is wordt een uitleg noodzakelijk geacht. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel geborgd middels sectorale wetgeving of middels de privaatrechtelijke overeenkomst welke is gesloten) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen.

Concreet betekent dit dat het gebruik van, en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving pas is toegestaan nadat de landschapsmaatregelen als opgenomen in het beplantingsplan (opgenomen in Bijlage 1 bij de regels) zijn gerealiseerd. Dit teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het gehele plangebied.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Hellendoorn hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;

- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

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 Hellendoorn. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk wordt nader ingevuld op het moment dat vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening en de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan heeft plaatsgevonden.

9.1 Vooroverleg

Er wordt geen vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro, gehouden aangezien het in het voorliggende geval een wijzigingsplan betreft gebaseerd op het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" van de gemeente Hellendoorn. Aan dit bestemmingsplan heeft de provincie Overijssel reeds haar goedkeuring verleend. Gezien het feit dat het vooroverleg bij een wijzigingsplan geen wettelijke verplichting is wordt hiervan afgezien.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ongegrond verklaard en hebben niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek locatie Raalterdijk

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek locatie Molenweg

Bijlage 3 Advies Regionale Brandweer groepsrisico

Bijlage 4

Quickscan Flora- en faunawet compensatiekavels

Bijlage 5

Quickscan Flora- en faunawet slooplocatie

Bijlage 6 Standaard waterparagraaf locatie Raalterdijk

Bijlage 7

Standaard waterparagraaf locatie Molenweg