



GEMEENTE HELLENDOORN

Wijziging bestemmingsplan

Buitengebied 2009, Oude Deventerweg 11


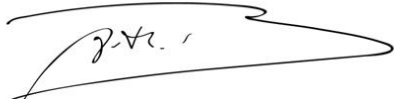
Juli 2013

Vastgesteld



Wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Oude Deventerweg 11

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn bij besluit van 9 juli 2013 met nummer 13INT02392

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

Plannaam: Wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Oude Deventerweg 11
IMRO-idn: NL.IMRO.0163.WPBUOUDEDEVWEG11-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: Juli 2013



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.3	PLANBESCHRIJVING	9
2.4	VERKEERSASPECTEN	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	10
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1	GELUID	19
4.2	BODEMKWALITEIT	19
4.3	LUCHTKWALITEIT	20
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	21
4.5	MILIEUZONERING	23
4.6	GEUR	25
4.7	ECOLOGIE	26
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	28
HOOFDSTUK 5	WATER	30
5.1	VIGEREND BELEID	30
5.2	WATERPARAGRAAF	31
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	32
6.1	INLEIDING	32
6.2	OPZET VAN DE REGELS	32
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	33
6.4	HANDHAVING	34
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
8.1	VOOROVERLEG	37
8.2	INSPRAAK	37
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		38
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	39
BIJLAGE 2	WATERPARAGRAAF - GEEN WATERSCHAPSBELANG	40

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

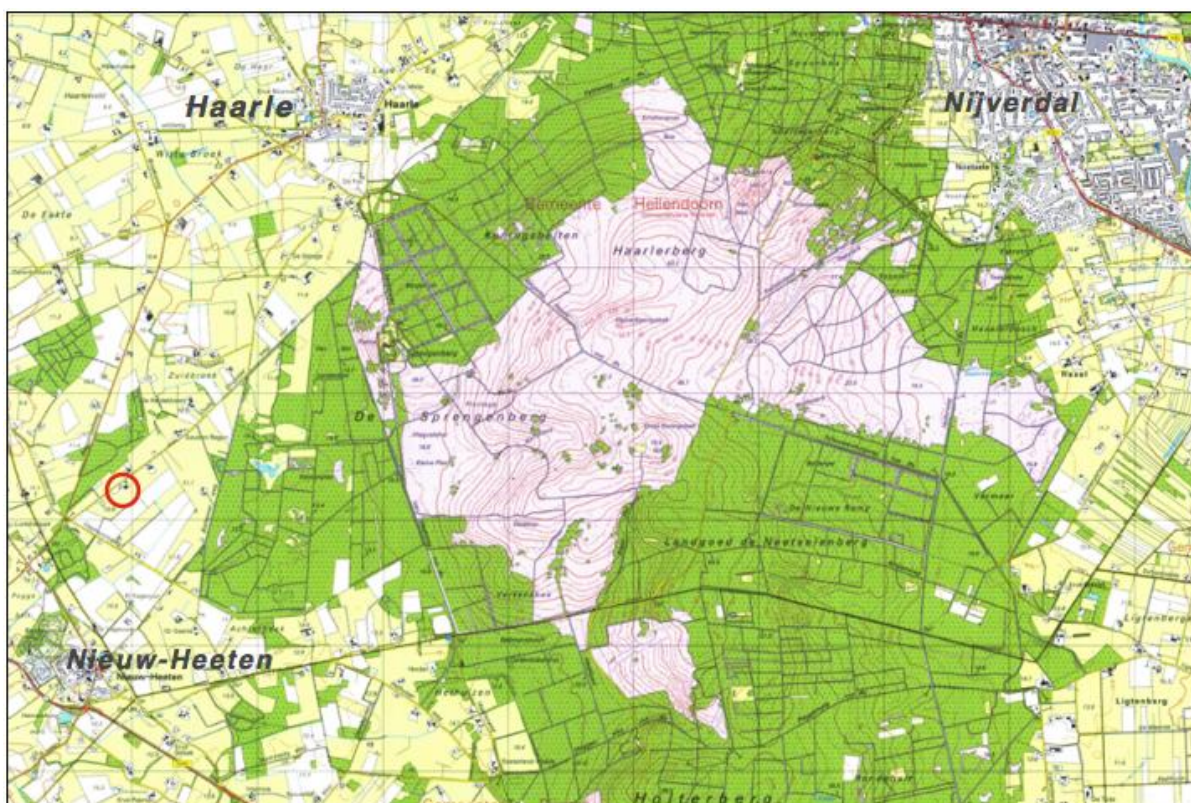
Het erf aan Oude Deventerweg 11-11a te Haarle betreft een voormalige agrarisch bedrijf waar voorheen een gemengd bedrijf (varkens- en rundveehouderij) werd geëxploiteerd. Momenteel wordt enkel nog hobbymatig vee gehouden. De voormalige bedrijfsgebouwen en de voormalige woonboerderij zijn inmiddels gesloopt. Deze woning is inmiddels herbouwd op enkele meters vanaf de gesloopte woonboerderij. Daarmee is er opnieuw sprake van twee bedrijfswoningen.

In dit geval is er geen sprake meer van een agrarisch bedrijf, terwijl de verleende omgevingsvergunning voorzag in de herbouw van de woning. Deze woning zal straks bewoond worden door derden. Hierdoor is het gebruik van de woningen als burgerwoningen niet in overeenstemming met de agrarische bestemming. Daarom is men voornemens de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

De gemeente Hellendoorn heeft al aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voornemen door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid (art. 32.4) in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in deze wijziging waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. Er zal worden aangetoond dat de wijziging vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de locatie Oude Deventerweg 11-11a te Haarle. De locatie is kadastraal bekend als Gemeente Hellendoorn, sectie D, nummers 658 en 659. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn 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

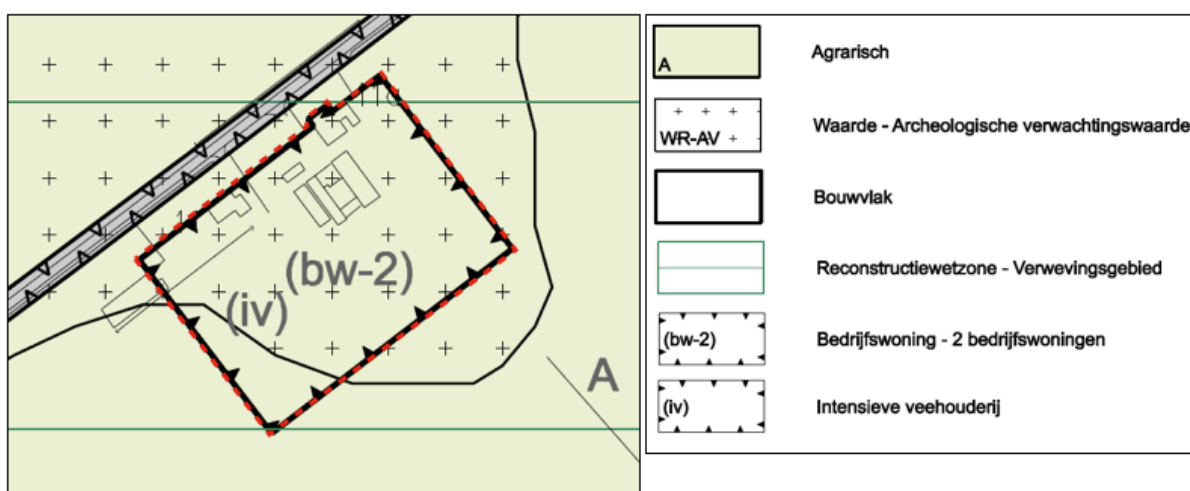
Het wijzigingsplan "Wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Oude Deventerweg 11" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.WPBUOUDEDEVWEG11-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidig planologisch regiem

Het plangebied is gelegen in het plangebied van bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Hellendoorn. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. 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)

In dit geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' waarbij binnen het bouwvlak een aanduiding 'intensieve veehouderij' en een aanduiding 'Bedrijfswoning - 2 bedrijfswoningen' zijn opgenomen. Deze aanduidingen bepalen dat binnen het bouwvlak een intensieve veehouderij en twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Tevens geldt voor een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' en is de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - Verwevingsgebied' over het gehele plangebied gelegen.

Vanwege het feit dat het bedrijfsmatige agrarische gebruik binnen het plangebied is beëindigd, is het gebruik in de huidige situatie beperkt tot een woonfunctie. Inmiddels is een omgevingsvergunning verleend voor de herbouw van de voormalige boerderij. Gezien het feit dat de te realiseren woning zal worden bewoond door derden en omdat het bedrijfsmatige agrarische gebruik is beëindigd, is de bewoning door derden niet in overeenstemming met de geldende bestemming.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is een wijzigingsbevoegdheid (art. 32.4) opgenomen voor de wijziging naar 'Wonen' na beëindiging van het agrarisch bedrijf. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden gekoppeld, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en een planbeschrijving gegeven.

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

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.2.1 Landschappelijke structuur

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.

Het gebied rondom Haarle was in het jaar 1910 al grotendeels 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. 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 Het plangebied

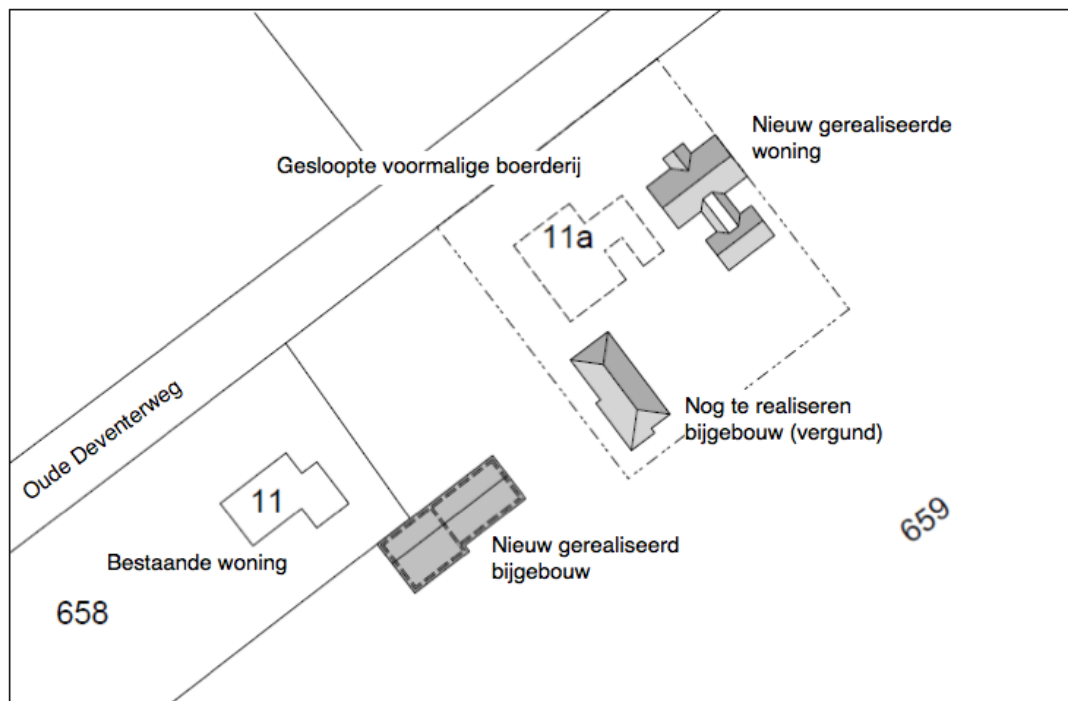
De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn, tussen de kernen Haarle en Nieuw-Heeten. Ten oosten van het plangebied bevindt zich de Sallandse Heuvelrug. De locatie bestaat uit het voormalig agrarisch erf aan de Oude Deventerweg 11-11a. Voorheen werd op deze locatie een gemengd agrarisch bedrijf (varkens- en rundveehouderij) geëxploiteerd. Voor het overige bestaan de omliggende gronden buiten het plangebied voornamelijk uit agrarische graspercelen. In de omgeving zijn verspreid liggende agrarische bedrijven en woonerven aanwezig.

Het plangebied bestaat uit het bouwvlak van het voormalige agrarische bedrijf. Binnen het plangebied zijn twee woningen (nr. 11 en 11a) aanwezig. De agrarische bedrijfsgebouwen en de voormalige woonboerderij, zoals deze zijn weergegeven in figuur 2.1, zijn inmiddels gesloopt. Figuur 2.1 omvat tevens een indicatieve planbegrenzing. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.1 Oorspronkelijk erfsituatie (Bron: Provincie Overijssel)

De woning (nr. 11a) is inmiddels herbouwd op enkele meters aan de noordoostkant van de locatie van de gesloopte woonboerderij. Dit wordt weergegeven in figuur 2.2. Daarnaast is bij de bestaande woning (nr. 11) een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Het gewenste bijgebouw behorende bij nr. 11a is nog niet gerealiseerd. Voor het bouwen van deze bebouwing (woning en bijgebouwen) is reeds een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend.



Figuur 2.2 Gewenste erfsituatie (Bron: Bouwbedrijf Karsten)

2.3 Planbeschrijving

De nieuwe woning (11a) wordt bewoond door derden, waardoor de woning als burgerwoning wordt aangemerkt. Omdat het gebruik van deze woning als burgerwoning niet in overeenstemming is met de agrarische bestemming en er ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, is men voornemens de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Dit kan door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid (art. 32.4) in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming ter plaatse van de woonbebouwing. De overige gronden binnen het plangebied (agrarische bouwvlak) krijgen een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden.

2.4 Verkeersaspecten

Met dit plan wordt de huidige (vergunde) situatie niet gewijzigd, maar enkel de planologische situatie. Het aantal woningen blijft gelijk, waardoor het aantal verkeersbewegingen niet zal toenemen. Het parkeren ten behoeve van de woningen zal, overeenkomstig de huidige situatie, plaatsvinden op het eigen terrein nabij de bijgebouwen. De bestaande in- en uitritten aan de Oude Deventerweg blijven ongewijzigd. Zodoende blijft de verkeerssituatie overzichtelijk en heeft het plan geen invloed op de verkeersveiligheid, waardoor er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn.

HOOFDSTUK 3 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/ wijzigingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. 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 Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedelta (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 hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het plan raakt geen rijksbelangen zoals hiervoor zijn gesteld. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met het rijksbeleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is 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. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2009

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 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.

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

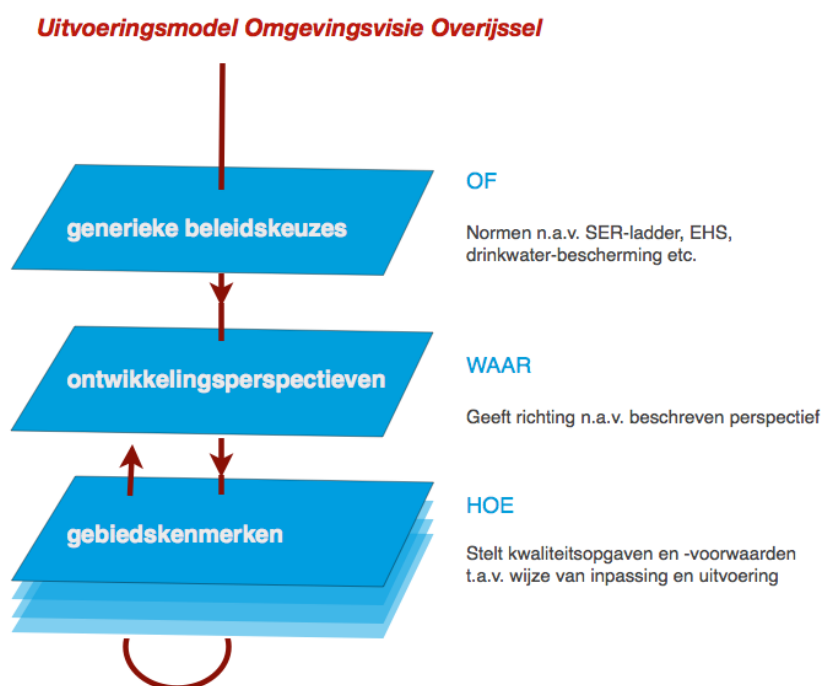
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

3.2.3.3 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 3.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

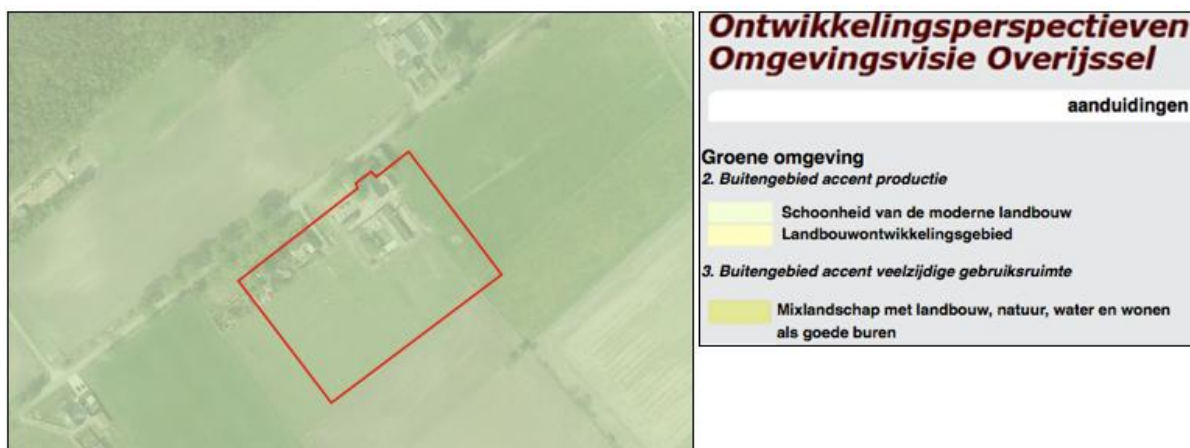
Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 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.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart gelegen in het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent productie - Schoonheid van de moderne landbouw”. In figuur 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 3.2 Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

"Buitengebied accent productie"

Deze gebieden zijn primair gebieden voor de landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen en gebieden waar plek is voor intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden). Het omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, bebouwingslinten en bosstroken optimaal in harmonie is met de schaalvergroting van de landbouw. De beleidsambitie is gericht op het behoud van de herkenbaarheid van deze verschillende landschappen ten opzichte van elkaar en het accentueren van de verschillen en contrasten binnen deze landschappen.

Toetsing van het initiatief aan het Ontwikkelingsperspectief

Dit ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hoewel de woningen zijn gelegen in een gebied dat in beginsel primair is bedoeld voor de landbouw, verzet het ontwikkelingsperspectief zich niet tegen het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Wel wordt als voorwaarde gesteld dat omliggende agrarische bedrijven niet door de ontwikkeling onevenredig mogen worden belemmerd. In voorliggend geval is daarvan geen sprake. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 4 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Door uitsluitend de gronden ter plaatse van de woonbebouwing te bestemmen als woondoeleinden en voor de overige gronden een agrarische bestemming toe te kennen, blijft het open cultuurlandschap in het gebied aanwezig. Tevens wordt de herkenbaarheid van het gebied niet aangetast. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief.

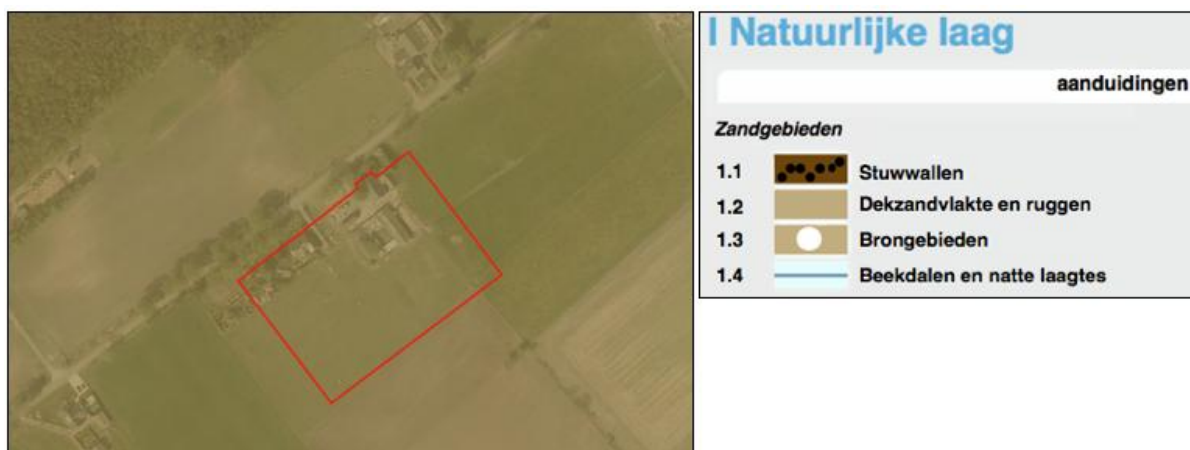
3.2.4.3 Gebiedskenmerken

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. De 'stedelijke laag' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de locatie geen specifieke eigenschappen gelden.

1. De "Natuurlijke laag"

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. In figuur 3.3 is dit weergegeven.



Figuur 3.3 De "Natuurlijke laag" (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

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

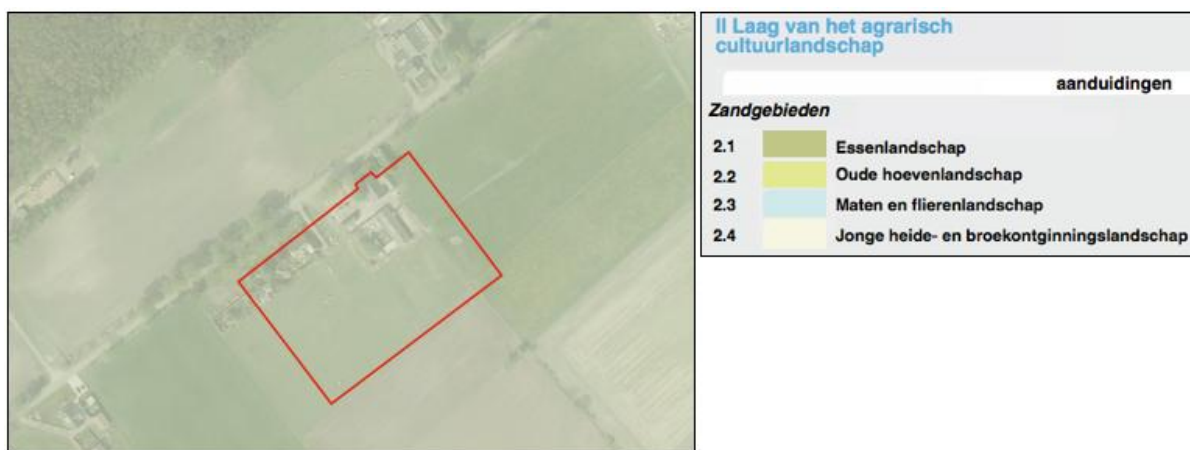
Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

In dit geval wordt de agrarische bestemming (gedeeltelijk) gewijzigd naar een woonbestemming, waarbij geen fysieke ingrepen aan de orde zijn. De onlangs gerealiseerde woning en bijgebouw, en het bijgebouw dat op basis van de verleende omgevingsvergunning mag worden gebouwd, zijn/ wordt ter plaatste van het oorspronkelijke erf gerealiseerd. Aanwezige hoogteverschillen of de strekkingsrichting van het landschap worden hierdoor niet aangetast. Derhalve is dit plan in overeenstemming met het gestelde vanuit de "Natuurlijke Laag".

2. De "Laag van het agrarische cultuurlandschap"

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap". In figuur 3.4 is dit weergegeven.



Figuur 3.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan - voormalige - natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

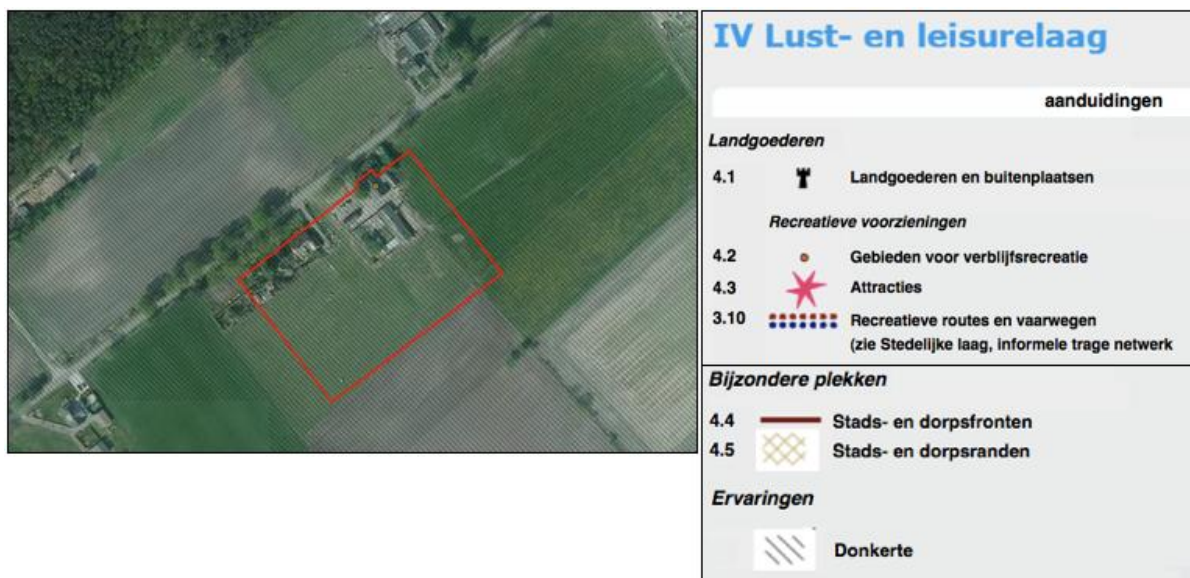
Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In dit geval wordt de agrarische bestemming (gedeeltelijk) gewijzigd naar een woonbestemming, waarbij geen fysieke ingrepen aan de orde zijn. De onlangs gerealiseerde woning en bijgebouw, en het bijgebouw dat op basis van de verleende omgevingsvergunning mag worden gebouwd, zijn/ wordt ter plaatste van het oorspronkelijke erf gerealiseerd. Lineaire structuren en kenmerkende ruimtematen van het landschap worden hierdoor niet aangetast of belemmerd. Derhalve is dit plan in overeenstemming met het gestelde vanuit de “Laag van agrarisch cultuurlandschap”.

3. De lust- en leisurelaag

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “lust- en leisurelaag” aangeduid met ‘donkerte’ en met ‘Gebieden voor verblijfsrecreatie’. In figuur 3.5 is dit weergegeven. De aanduiding ten aanzien van de verblijfsrecreatie is ter plaatste van de voormalige boerderij weergegeven. Deze boerderij is inmiddels gesloopt en er is geen verblijfsrecreatieve functie meer aanwezig in het plangebied. Derhalve zal hier niet nader op in worden gegaan.



Figuur 3.5 Lust- en Leisurelaag (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.

Toetsing van het initiatief aan het de “Lust- en leisurelaag”

In dit geval wordt de agrarische bestemming (gedeeltelijk) gewijzigd naar een woonbestemming, waarbij geen fysieke ingrepen aan de orde zijn. De onlangs gerealiseerde woning en bijgebouw, en het bijgebouw dat op basis van de verleende omgevingsvergunning mag worden gebouwd, zijn/ wordt ter plaatste van het oorspronkelijke erf gerealiseerd. Dit ter vervangen van de sloop van de voormalige boerderij en de bedrijfsgebouwen. Hierdoor zal geen onevenredige toename van kunstlicht plaatsvinden. Derhalve is dit plan in overstemming met het gestelde vanuit de “Lust- en leisurelaag”.

3.2.5 Reconstructieplan Salland-Twente

3.2.5.1 Algemeen

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: landbouwonwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied.

Het plangebied is 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.

3.2.5.2 Toetsing van het initiatief aan het Reconstructieplan Salland-Twente

Voorliggend plan betreft de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Deze woonfunctie past goed binnen het verwevingsgebied en in dit geval worden geen agrarische bedrijven belemmerd in de bedrijfsvoering. Daarmee wordt geconcludeerd dat dit plan in overeenstemming is met het Reconstructieplan Salland-Twente.

3.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 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.

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2009

3.3.1.1 Algemeen

Het beleid van de gemeente Hellendoorn is gericht op het behoud van en de versterking van de landschappelijke kwaliteiten en de ontwikkeling van de agrarische sector. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een voormalige agrarische bedrijf te wijzigen in de woonbestemming op basis van art. 32.4 'Wijziging naar "Wonen" na beëindiging agrarisch bedrijf'. Hieraan zijn een aantal bepalingen gekoppeld. Deze worden hierna getoetst.

3.3.1.2 Bepalingen wijzigingsbevoegdheid

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

- 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 bouwrens, en
 2. aan de overige zijden van het bestemmingsvlak, op 1 m tot de naar de voormalige bouwrens gekeerde gevels van de gebouwen die het dichtst bij de voormalige bouwrens zijn gelegen;
- b. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- c. het bepaalde in artikel 17 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing;
- d. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;
- e. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- f. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot.

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de bepalingen vanuit de wijzigingsbevoegdheid (art. 32.4)

Ad a.: De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn reeds gesloopt. De bestaande en vergunde bebouwing is als uitgangspunt genomen voor het situering van de woonbestemming. Alle bebouwing valt daarmee binnen het bestemmingsvlak voor 'Wonen'. Voor de exacte maten van het bestemmingsvlak wordt verwezen naar de verbeelding.

- Ad b.: De overige gronden, waarvoor geen woonbestemming is opgenomen, zijn bestemd als 'Agrarisch'. Hiervoor wordt verwezen naar de verbeelding.
- Ad c.: De bestemming 'Wonen' (art. 17, bestemmingsplan Buitengebied 2009) is overgenomen in de regels. Hierbij wordt opgemerkt dat maatwerk voor dit plan is toegepast. Waarbij onder meer begrippen zijn gewijzigd naar inwerking treden van de Wabo.
- Ad d.: Alle woonruimten zijn aanwezig in de woningen, deze zijn in het bestemmingsvlak voor 'Wonen' gelegen.
- Ad e.: Uit hoofdstuk 4 blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting voor aangrenzende gronden en omliggende functies.
- Ad f.: In dit geval waren twee voormalige bedrijfswoningen aanwezig. Deze twee woningen worden ook in dit plan bestemd. Opgemerkt wordt dat de voormalige boerderij is gesloopt en deze is nagenoeg op dezelfde locatie herbouwd.

3.3.2 Landschapsbeleidsplan Hellendoorn 2000

3.3.3.1 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.

3.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsbeleidsplan gemeente Hellendoorn

Met dit plan worden de bouwmogelijkheden ten behoeve van een agrarisch bedrijf wegbestemd. De gronden wordt gedeeltelijk gewijzigd in een woonbestemming ter plaatse van de bebouwing en gedeeltelijk gewijzigd in een agrarische gebiedsbestemming zonder bouwmogelijkheden. Hierdoor wordt open karakter van de landbouwgronden niet aangetast. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het Landschapsbeleidsplan Hellendoorn 2000.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende wijzigingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2009' en het 'Landschapsbeleidsplan Hellendoorn 2000'.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r. beoordeling.

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

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

4.1.2 Beoordeling

In dit geval is geen sprake van het toevoegen van een geluidgevoelig object. Rail- en wegverkeerslawaai kunnen dan ook buiten beschouwing worden gelaten. Omdat er ter plaatse van het plangebied geen bedrijfsmatige milieubelastende activiteiten plaatsvinden, is het aspect industrielawaai ook niet van toepassing. In paragraaf 4.5 wordt getoetst of de nieuwe functie een belemmering vormt voor nabijgelegen geluidsbelastende functies. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nabij gelegen functies en geen belemmering vormt voor nabij gelegen functies.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Door Kruse Milieu is een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5725, -5740 en -5707 uitgevoerd, vanwege de asbestverdachte locatie. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna behandeld. Voor het volledige verkennend bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

4.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

Uit de analyses van de bodem- en de grondwatermonsters is gebleken dat:

- de bovengrond BG I is niet verontreinigd;
- de bovengrond BG II is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- Boring 21, 22 en 23 is licht verontreinigd met minerale olie;
- Boring 31, 32 en 33 is niet verontreinigd;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium.

Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Het terrein ter plaatse van de reeds verwijderde puinverharding en enkele inspectiesleuven bevatte dermate veel asbest dat het kon worden gesteld als ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest. Er is een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd om de omvang van de verontreiniging te bepalen. Hierna is op basis van een saneringsplan de aanwezige asbestverontreiniging volledig gesaneerd.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten en de uitgevoerde sanering zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodem- en grondwaterkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van het gewenste gebruik.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

4.3.1.3 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.

4.3.2 Situatie in het plangebied

Dit plan voorziet in het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Een dergelijk plan 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 het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen van toepassing.

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

Gelet op het bovengenoemde is er een verantwoord evenwicht tussen de ontwikkeling en de veiligheidsrisico's van de buisleiding.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 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. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient ten eerste te worden beoordeeld of in de omgeving wordt gestreefd naar *functiemenging* of *functiescheiding*. In dit geval betreft de omgeving het buitengebied wat gelijk wordt gesteld met rustige woonwijk, waarbij in principe wordt gestreefd naar functiescheiding. Binnen de functiescheiding worden twee gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

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

Het plangebied aan de Oude Deventerweg 11-11a is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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

4.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

4.5.3.1 Algemeen

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

Er wordt 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).

4.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval is sprake van de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake. Voorliggend plan levert geen belemmering op voor functies in de omgeving. Dit wordt toegelicht onder 4.5.3.3 ‘interne werking’.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied worden twee milieugevoelige objecten (woningen) toegestaan.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse veehouderijen. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur. In de hiernavolgende tabel worden de daadwerkelijke afstanden tot aan de milieubelastende functies in de omgeving getoetst aan de richtafstanden. Er wordt gemeten van het bestemmingsvlak voor milieubelastende activiteiten tot aan de gevel van de milieugevoelige object (woning).

Bedrijvigheid / functie	Categorie	Richtafstand rustig woongebied (meter)	Afstand tot aan plangebied (meter)
Grondgebonden veehouderij (Oude Deventerweg 14)	3.2	30 (m.u.v. geur)	51
Grondgebonden veehouderij (Oude Deventerweg 9)	3.2	30 (m.u.v. geur)	180

Zoals blijkt uit de tabel wordt in alle gevallen ruimschoots aan de richtafstanden (met uitzondering van het aspect geur) voldaan. Gelet op de ruime onderlinge afstanden van het plangebied tot aan de milieubelastende functies zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.5.4 Conclusie milieuzonering

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

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 3 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 14 odour units per kubieke meter lucht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object bedraagt:

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

4.6.2 Onderzoekresultaten geur

Het plangebied aan de Oude Deventerweg bevindt zich buiten de bebouwde kom, in een gebied met enkele agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, gelegen aan de Oude Deventerweg 14, betreft een grondgebonden veehouderij. De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning in het plangebied en het bouwvlak van voorgenoemd agrarisch bedrijf bedraagt circa 51 meter.

De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning in het plangebied en het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Oude Deventerweg 9 bedraagt circa 180 meter.

Overige grondgebonden veehouderijen en Intensieve veehouderijen zijn op ruimere afstand van het plangebied gelegen. Gezien het vorenstaande wordt voldaan aan de vaste afstandsnorm van 50 meter. Tevens wordt opgemerkt dat in de regels (art. 4.2.2 onder b) is bepaald dat woningen uitsluitend op de bestaande plaats mogen worden gebouwd. Hiervan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken indien nabijgelegen bedrijven niet onevenredig in de bedrijfsvoering worden aangetast. Derhalve worden omliggende agrarische bedrijven niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

4.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Wet geurhinder en veehouderij.

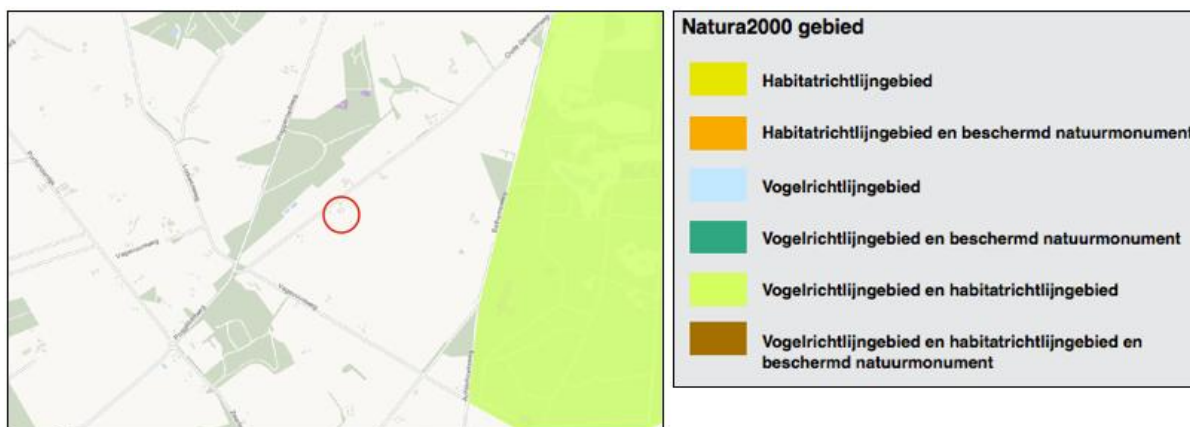
4.7 Ecologie

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

4.7.1 Gebiedsbescherming

4.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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 vergunningenstelsel 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 EZ. In figuur 4.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven.



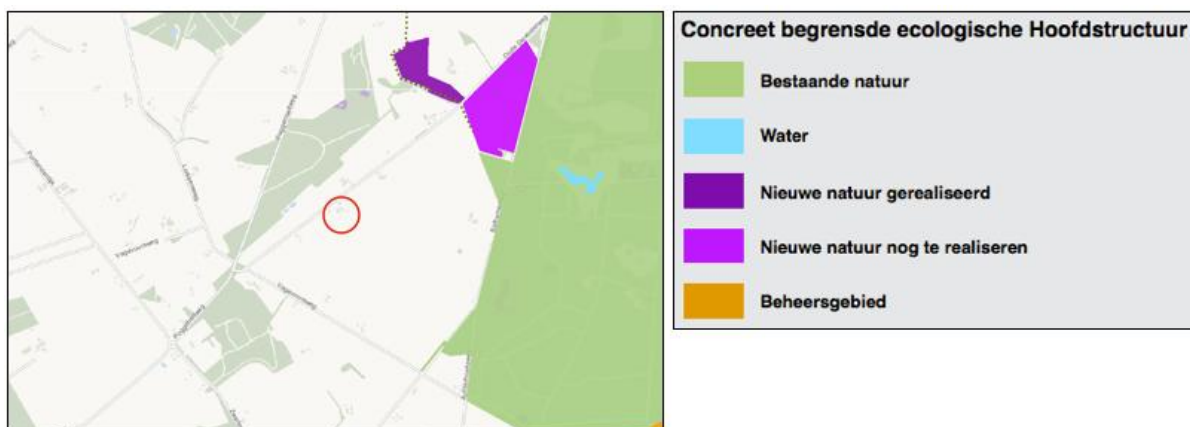
Figuur 4.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de "Sallandse Heuvelrug", dit gebied is gelegen op een afstand van circa 630 meter van het plangebied.

Door het wijzigen van het agrarisch bouwvlak in een woonbestemming kan het reeds beëindigde gemengde agrarische bedrijf niet worden hervat en daarmee de depositie op de Natura 2000 ten gevolge van stallen voor een agrarisch bedrijf. Gezien de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten op de instandhoudings- en uitbreidingsdoelstellingen van de Natura 2000 zullen plaatsvinden. Een toetsing aan de Natuurbeschermingswet is daarom niet noodzakelijk.

4.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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. In figuur 4.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 4.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. De EHS is gelegen op een afstand van circa 630 meter van het plangebied. Gezien de afstand van het plangebied tot de EHS en de aard van de ingreep wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

4.7.2 Soortenbescherming

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.

Het initiatief betreft de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. In voorliggend geval zijn de bedrijfsbebouwing en de voormalige boerderij reeds gesloopt, op basis van de verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel slopen. Voor de herbouw van de woning (nr.11a) en de bijgebouwen behorende bij de woningen zijn reeds omgevingsvergunningen voor het onderdeel bouwen verleend. De woning (nr. 11a) en het bijgebouw behorende bij nr. 11 zijn inmiddels gerealiseerd. Het bijgebouw behorende bij nr. 11a is momenteel nog niet gerealiseerd.

De gronden ter plaatse van het te realiseren bijgebouw zijn momenteel braakliggend en er is geen opgaande beplanting aanwezig, omdat er ter plaatse van deze gronden een bodemsanering heeft plaatsgevonden. Derhalve zijn geen bijzondere flora en/of fauna te verwachten. Gelet op de kenmerken van de locatie is er evenmin sprake van een foerageergebied. Van significant negatieve effecten door dit plan is dan ook geen sprake.

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

4.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het voorliggend initiatief. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

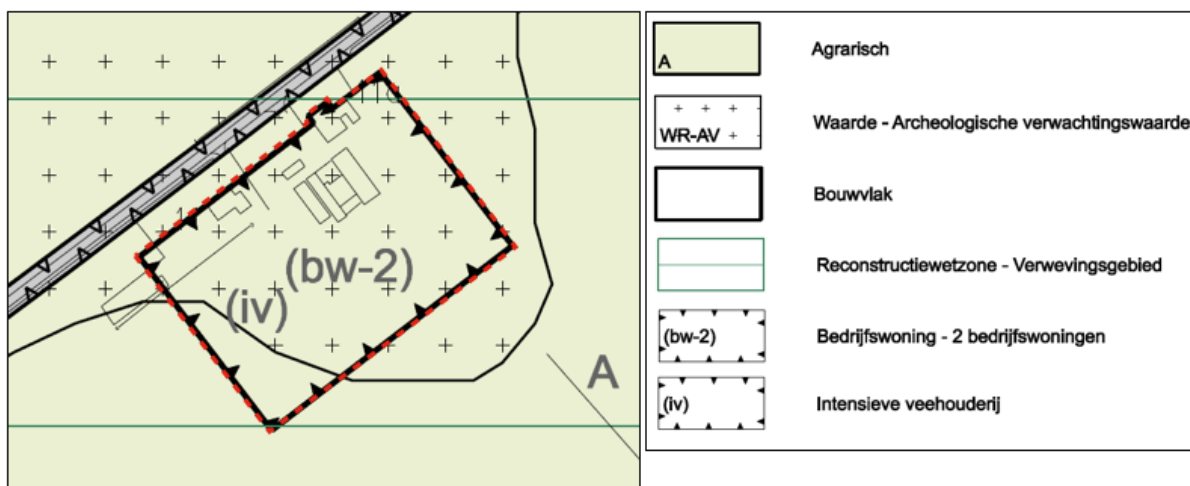
4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd 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.

4.8.1.2 Situatie in het plangebied

De gemeente Hellendoorn heeft de archeologische verwachtingswaarden van gebied middels dubbelbestemmingen doorvertaald in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. In figuur 4.4 is dit weergegeven.



Figuur 5.4 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (Bron: Gemeente Hellendoorn)

Op basis van de ter plaatse geldende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' dient bij ontwikkelingen groter dan 2.500 m² of dieper dan 30 centimeter archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Voorliggend plan voorziet uitsluitend in het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Opgemerkt wordt dat voor het nog te realiseren bijgebouw van 189 m² (behorende bij de woning nr. 11a) een omgevingsvergunning voor het bouwen voor is verleend. Verdere fysieke ingrepen in de bodem zijn niet aan de orde. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

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.

4.8.2.2 Situatie in het plangebied

Het plangebied kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Ook in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aangemerkt. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in het kader van dit wijzigingsplan geen archeologisch onderzoek benodigd is. Daarnaast zijn er geen cultuurhistorische waarden in of nabij het plangebied aanwezig.

HOOFDSTUK 5 WATER

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

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

5.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 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.

Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

5.1.3 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.

5.1.4 Waterschap Groot Salland

Waterschap Groot Salland heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele beheersgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 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).

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen waterschapsbelang vanuit de watertoets voortkomt. Het plan betreft een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. In dit is er geen waterschapsbelang, omdat voorliggend plan uitsluitend de functieverandering betreft. Het waterschap Groot Salland heeft derhalve geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling en geeft daarmee een positief wateradvies. De 'waterparagraaf - geen waterschapsbelang' is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 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 bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 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.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en een bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het moederplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Hellendoorn.

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.

6.2.2 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. Hierbij wordt tevens ingegaan op ondergeschikte bouwdelen die bij toepassing van de wijze van meten buiten beschouwing kunnen blijven.

6.2.3 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: dit betreft een omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: dit zijn eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: dit zijn eisen die gesteld zijn aan de wijze waarop bebouwing en gronden worden gebruikt;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: in welke gevallen een omgevingsvergunning benodigd is;
- Wijzigingsbevoegdheden: onder welke voorwaarden mag de bestemming worden gewijzigd.

6.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij een bouwplan of de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 7)
Dit artikel omvat een algemene bouwregels die bepaalt dat enkele ondergeschikte bouwdelen bij het bepaalde ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing worden gelaten indien de overschrijding van de bouw c.q bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1,00 meter. Ook omvat dit artikel een regel ten aanzien van bestaande maatvoering.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

6.2.5 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 wijzigingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan/ wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. 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. 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)

Op basis van de voorwaarde vanuit de wijzigingsbevoegdheid is een gedeelte van voormalige agrarisch bouwvlak bestemd tot 'Agrarisch'. Deze voorwaarden vanuit de wijzigingsbevoegdheid worden beschreven in paragraaf 3.3.1. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid, instandhouding van landschapselementen, voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen, watergangen en waterpartijen, en bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, zoals mestplaten en mestsilos, en kuilvoeropslag, andere silos en windmolens. De bouwhoogte voor erf- en perceelafscheidings bedraagt maximaal 1,3 meter. De bouwhoogte voor overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.

Wonen (Artikel 4)

Op basis van de voorwaarde vanuit de wijzigingsbevoegdheid zijn de gronden ter plaatse van de bebouwing bestemd tot 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, beroep aan huis, niet-agrarische nevenactiviteiten, binnen eenzelfde bestemmingsvlak tot een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 300 m² binnen bestaande voormalige bedrijfsgebouwen, tuinen en erven.

In dit geval zijn twee bestemmingsvlakken opgenomen en is per bestemmingsvlak één woning toegestaan. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³, of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ is. De goot- en bouwhoogte van een woning bedragen respectievelijk 3,5 en 10 meter.

Het gezamenlijk oppervlakte aan bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 100 m² bedragen, met dien verstande dat vervangende nieuwbouw maximaal 250 m² mag betreffen. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedragen respectievelijk 3 en 6 meter.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 5)

Het plangebied heeft gedeeltelijk een 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.

In verband met (verwachte) archeologische waarden is deze dubbelbestemming opgenomen en is bepaald dat in beginsel een bouwverbod geldt en dat een omgevingsvergunning is vereist voor ingrepen dieper dan 50 cm beneden het maaiveld. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer het bouwwerken of -projecten betreft met een oppervlakte van minder dan 2.500 m².

6.4 Handhaving

Het bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan 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 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan/ wijzigingsplan 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.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de leges, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer, hiertoe wordt een overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.1.1 Rijk

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

8.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. In dit geval valt het plan onder lid B, sub 1:

Plannen voor geheel of gedeeltelijke vernieuwing, vervanging of verandering van een bestaande en bestemde woning/bedrijfswoning en/of van een bij de woning behorend bijgebouw. Bij vervanging/vernieuwing gaat het om dezelfde plek van de bestaande woning of op daartoe bestemde gronden binnen een afstand van maximaal 10 meter van de bestaande woning.

In dit geval wijziging van de bestemming plaats, vanwege de bewoning door derden van de vervangende woning. Vooroverleg is niet noodzakelijk.

8.1.3 Waterschap Groot Salland

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat er geen waterschapsbelang in het geding is. Het waterschap Groot Salland heeft geen bezwaren, vooroverleg is niet noodzakelijk.

8.2 Inspraak

Gezien de relatief beperkte planologische betekenis is geen voorontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Waterparagraaf - geen waterschapsbelang