

Wijziging bestemmingsplan buitengebied
2009, Stationsweg 13 Haarle en
Hancateweg Oost 10 Hellendoorn

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 20.021
Augustus 2013
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

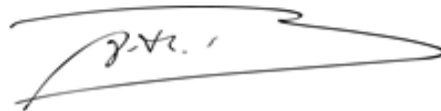
.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 De bij het plan behorende stukken	5
1.4 Huidig planologisch regiem	5
1.5 Leeswijzer	8
2 HOOFDSTUK 2 DE HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Historische situatie	9
2.2 Landschappelijke aspecten	10
2.3 Huidige situatie van het plangebied	10
3 HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING	13
3.1 Gewenste situatie	13
3.2 Landschappelijke inpassing	14
4 HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
4.2 Provinciaal beleid	18
4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel	18
4.3 Gemeentelijk beleid	27
4.3.1 Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs	27
4.3.2 Welstandsnota	31
5 HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN	32
5.1 Archeologie	32
5.1.1 Aanleiding en doel	32
5.1.2 Doorwerking naar het plan	32
5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	33
5.2.1 Aanleiding en doel	33
5.2.2 Doorwerking naar het plan	33
5.3 Bodem	35
5.3.1 Aanleiding en doel	35
5.3.2 Doorwerking naar het plan	35
5.4 Flora en Fauna	36
5.4.1 Aanleiding en doel	36
5.4.2 Doorwerking naar het plan	36
5.5 Geluid	40
5.5.1 Aanleiding en doel	40
5.5.2 Doorwerking naar het plan	41
5.6 Luchtkwaliteit	41
5.6.1 Aanleiding en doel	41
5.6.2 Doorwerking naar het plan	42
5.7 M.E.R.-Beoordeling	42
5.7.1 Algemeen	42
5.7.2 Doorwerking naar het plan	42
5.8 Milieuhinder	43
5.8.1 Algemeen	43
5.8.2 Doorwerking naar het plan	44

6	HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF.....	45
6.1	Algemeen.....	45
6.2	Vigerend beleid.....	45
6.3	Waterparagraaf.....	45
7	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
8	HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
9	HOOFDSTUK 9 INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....	52
10	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	53

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn bij besluit van 13-08-2013 met nummer 13INT02501

de secretaris,

de burgemeester,



1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een onbebouwde locatie direct ten noorden van het woonperceel Stationsweg 13a te Haarle, in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Op de nu nog onbebouwde locatie is het de bedoeling een woonbestemming toe te kennen met als doel de bouw van een woning. Deze woning is mogelijk gemaakt door gebruik te maken van een Rood voor Rood regeling.

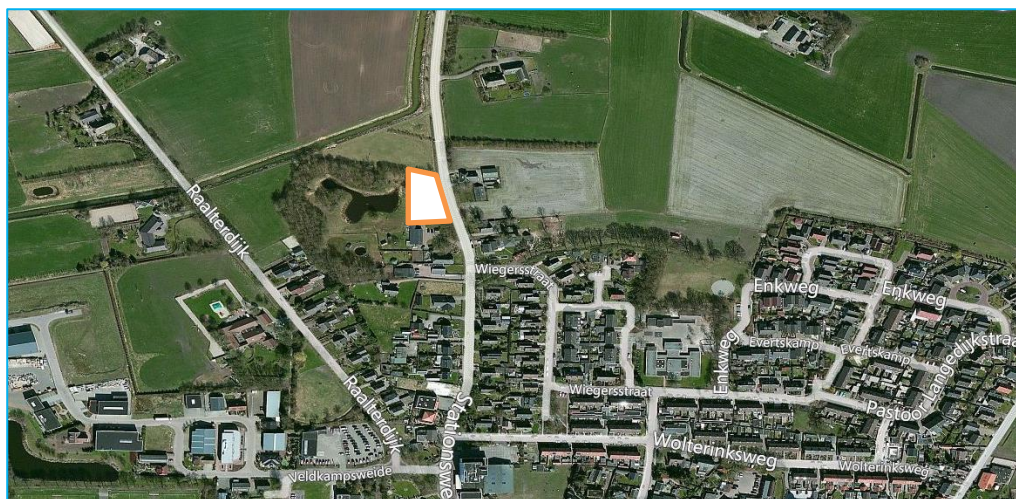
In het kader van de Rood voor Rood regeling worden opstallen gesloopt op de locatie Hancateweg Oost 10 te Hellendoorn en op de locatie Marsdijk 2 te Hellendoorn. Op de locatie Hancateweg Oost 10 gaat het om 1125 m² te slopen opstallen, op de locatie Marsdijk 2 te Hellendoorn is inmiddels 275 m² aan bebouwing gesloopt. Om binnen de gemeente Hellendoorn in aanmerking te komen voor 'Rood voor Rood met gesloten beurs' dient minimaal 850 m² aan opstallen gesloopt te worden. Hieraan wordt voldaan.

Tevens wordt voor de locatie Hancateweg Oost 10 te Hellendoorn de bestemming Agrarisch met waarden met bouwvlak aangepast in die zin dat de bestemming Agrarisch met waarden wordt zonder bouwvlak en dat op de locatie waar nu de boerderij staat hier een bestemming Wonen aan wordt toegekend. Deze aanpassingen zijn in dit bestemmingsplan meegenomen.

De locatie van de compensatiewoning ligt in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 en heeft hierin de bestemming "Agrarisch" en "Groen – Landschapselement". Het is niet mogelijk om binnen deze bestemming een woning te realiseren. Daarom dient de geldende bestemming te worden gewijzigd. Dit plan voorziet hierin.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Stationsweg te Haarle, net gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Het betreft het onbebouwde perceel aan de noordelijke zijde van de bestaande woning aan de Stationsweg 13a te Haarle. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Haarle weergegeven, waarna in de navolgende foto, figuur 1.2 is ingezoomd op het plangebied in zijn directe omgeving.



Figuur 1.1 : Ligging plangebied ten opzichte van de kern Haarle (bron : Bing Maps).



Figuur 1.2 : Ligging plangebied in zijn directe omgeving (Bron : Bing Maps).

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het Wijzigingsplan “bestemmingsplan Buitengebied 2009, Stationsweg 13 Haarle” bestaat uit de volgende stukken:

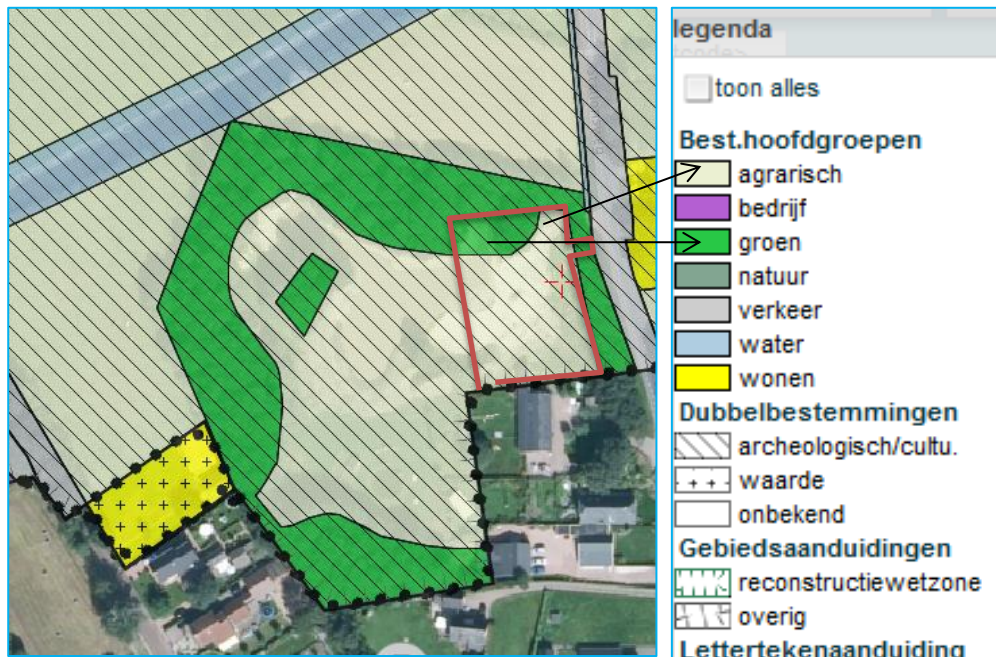
- Toelichting;
- Verbeelding (tek.nr.) en een renvoi;
- Regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidig planologisch regiem

De locatie waar de compensatiewoning ten noorden van het perceel Stationsweg 13a te Haarle is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Hellendoorn. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. In dit bestemmingsplan heeft het gewenste woonperceel de bestemming 'Agrarisch' met de nadere dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachtingswaarde' en een nadere gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied'. Tevens is een deel van het perceel bestemd als 'Groen – Landschapselement'.

In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' opgenomen.



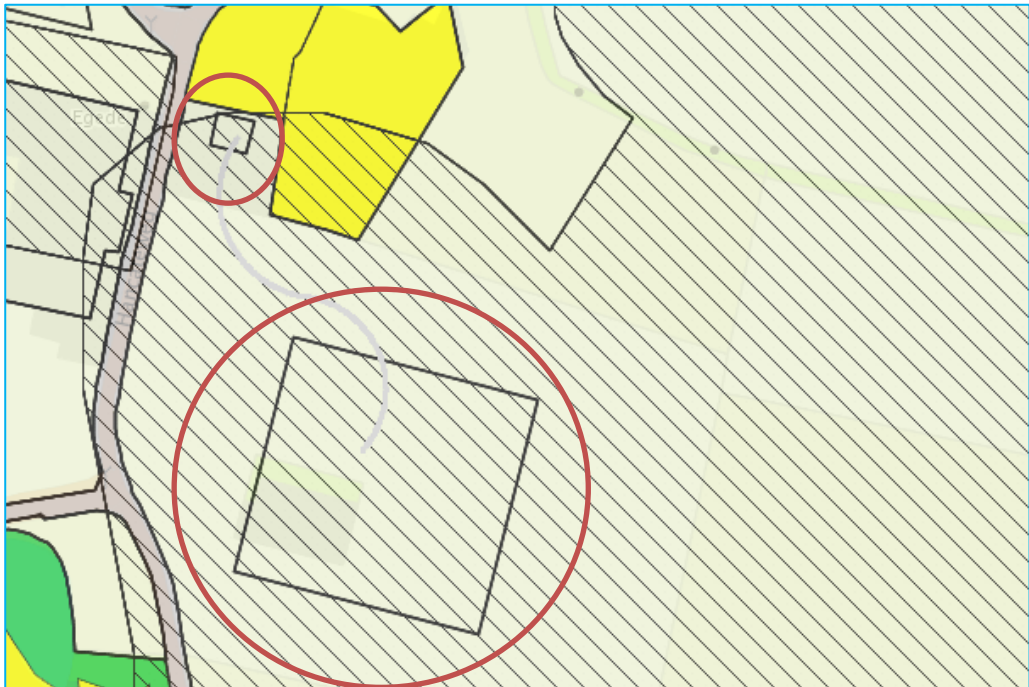
Figuur 1.3 : Uitsnede verbeelding ter plaatse van plangebied (bron : www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden bestemd als 'Agrarisch' mogen worden gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijvigheid.

De gronden bestemd als 'Groen – landschapselement' zijn bestemd voor groenvoorzieningen en de instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle beplanting, instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden en de instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen.

Hancatweg Oost 10/12 Hellendoorn

Voor de locatie Hancatweg Oost 10 te Hellendoorn geldt dat ter plaatse nog sprake is van een bestemming 'Agrarisch met waarden' met bouwvlak, waarbij de koppeling tussen de boerderij en het bouwvlak is aangegeven op de verbeelding. De bebouwing aldaar wordt gesloopt en het bouwvlak dient te verdwijnen en meegenomen te worden in voorliggend bestemmingsplan. Hieronder is het agrarisch bouwvlak van de locatie Hancatweg Oost 10 zichtbaar en ook de koppeling met de bijbehorende boerderij op nummer 12. Beide bouwvlakken zijn hieronder weergegeven binnen de rode kaders.



Voor de locatie Stationsweg 13a te Haarle geldt op basis van artikel 32, lid 9 van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 geldt de volgende wijzigingsbevoegdheid:

32.9 Wijziging naar "Wonen" na beëindiging agrarisch of niet-agrarisch bedrijf, met extra woningen

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

1. de bestemming binnen het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak wordt gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikel 17 (Wonen), of;
2. in het bouwvlak op gronden als bedoeld in de artikelen 3 (Agrarisch) en 4 (Agrarisch met waarden) of in een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in artikel 5 (Bedrijf), artikel 8 (Maatschappelijk), artikel 11 (Recreatie) en artikel 13 (Sport), wordt een extra aanduiding "bedrijfswoning" aangegeven, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. bij elke wijziging als bedoeld onder 1, wordt tegelijkertijd het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak verwijderd;
 - b. binnen een (voormalig) bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet worden vergroot, doch mag voor elke 850 m² aan bedrijfsbebouwing die wordt gesloopt, ten hoogste één woning of bedrijfswoning extra worden gebouwd;
 - c. indien het niet mogelijk of niet gewenst is om de woning te realiseren in het voormalig bouwvlak, respectievelijk bestemmingsvlak als genoemd onder b, is het mogelijk de woning te realiseren als bedrijfswoning als bedoeld onder 2, of als

- woning als onderdeel van een bestaand bebouwingscluster of direct aansluitend op een van de woonkernen binnen de gemeente;
- d. voor elke woning, niet zijnde een extra bedrijfswoning, worden gronden met een oppervlakte van maximaal 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;
 - e. op geen van de gevels van een woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
 - f. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak worden aangewezen als "Agrarisch", "Agrarisch met waarden" of "Natuur" al naar gelang de eerstbedoelde gronden grotendeels grenzen aan die laatstbedoelde, tenzij het een extra bedrijfswoning betreft;
 - g. het bepaalde in artikel 17 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing, niet zijnde een extra bedrijfswoning;
 - h. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak te omvatten, tenzij het een extra bedrijfswoning betreft;
 - i. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

Als gevolg van deze wijzigingsbepaling kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn de bestemming bij de Stationsweg wijzigingen in een woonbestemming en de bestemming 'Agrarisch met waarden' met bouwvlak van de locatie Hancateweg Oost 10 wijzigen in een bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een uitvoerige planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het geldende en relevante beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Hellendoorn beschreven. In hoofdstuk 5 worden de verschillende omgevingsfactoren beschreven en toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op het wateraspect. 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 inspraak en vooroverleg.

2 Hoofdstuk 2 De historie en huidige situatie

2.1 Historische situatie

Ontwikkellocatie Stationsweg 13a te Haarle

Het plangebied ligt op een locatie aan de Stationsweg 13a te Haarle. Haarle is een kern binnen het grondgebied van de Overijsselse gemeente Hellendoorn. Op basis van statistische gegevens kende het dorp Haarle een inwoneraantal van 2173 inwoner op 1 januari 2012.



Figuur 1.4 : Nederland, Overijssel, gemeente Hellendoorn en ligging Haarle in één oogopslag.

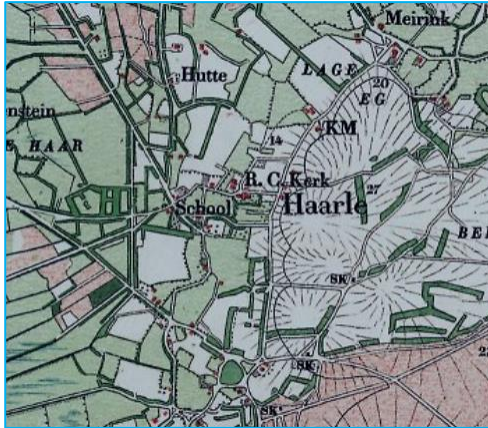
De plaatsnaam Haarle is een samenvoeging van "Haar" en "Le". "Haar" staat voor "lange hoogterug" en "le" is een verzwakte vorm van "lo", een plantkundige aanduiding die duidt op "een bos met laag geboomte waarin stukken open weidegrond liggen". Inderdaad, Haarle ligt aan de westzijde van een beboste heuvelrug, te weten de Sallandse Heuvelrug, in het westelijke gedeelte van de gemeente Hellendoorn.

Het dorp Haarle is een zogenaamd flankesdorp, de es ligt aan de oostzijde. Het landschap ten zuiden van het dorpsgebied heeft het karakter van een kampenlandschap (eenmansesjes).

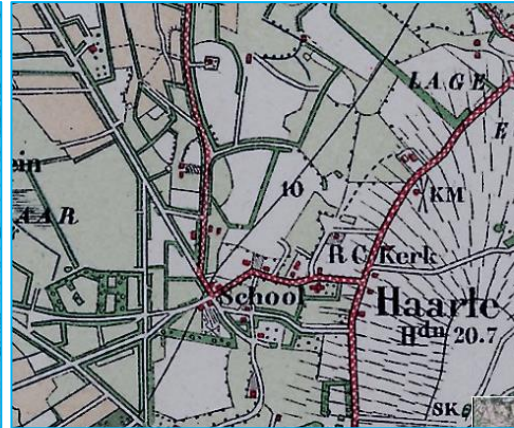
Vanaf de negentiende eeuw heeft de nederzetting zich ontwikkeld tot een kleine plattelandskern. Aanvankelijk gebeurde dat op kleine schaal voornamelijk langs de Kerkweg tussen de locatie van de voormalige school aan de westzijde en de kerk aan de oostzijde. Na de Tweede Wereldoorlog zette de ontwikkeling 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.

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. De katholieke kerk van het dorp staat precies tussen de beide groepen oude boerderijen in. In de loop van tweehonderd jaar is om de kerk de rest van het dorp gebouwd.

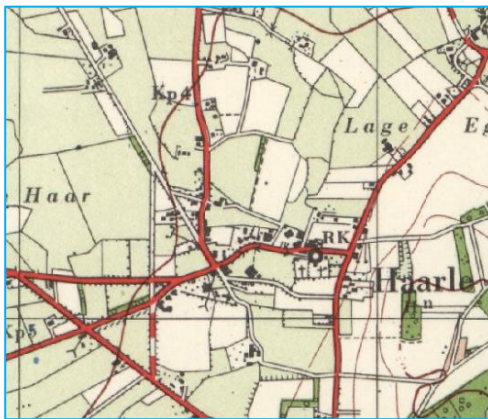
Op onderstaande figuren is de ontwikkeling van Haarle zichtbaar gemaakt op basis van beschikbaar historisch kaartmateriaal.



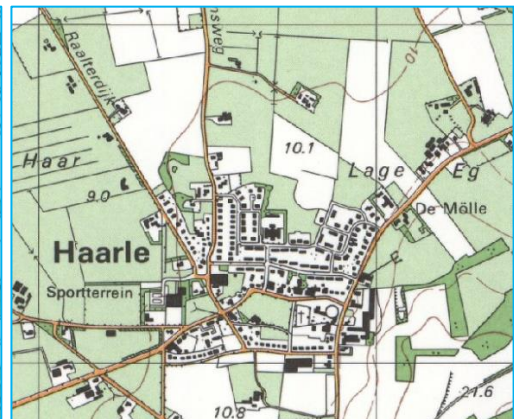
Anno 1897



Anno 1914



anno 1954



Anno 1994

2.2 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 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. 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.

2.3 Huidige situatie van het plangebied

Het plangebied ligt direct ten noorden van de kern Haarle op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied toe. De nu nog onbebouwde locatie maakt

onderdeel uit van de tuin bij de woning Stationsweg 13a te Haarle. Momenteel is het onbebouwde terrein in gebruik als grasveld bij de tuin. De volgende foto's laten het huidige gebruik van het onbebouwde terrein zien.

Verder valt op dat het perceel in grotere context fors is begrensd met een groen landschapselement en de aanwezigheid van een grote waterpartij. Vroeger was het gehele perceel een weiland. De (vroegere) bewoners van het perceel Stationsweg 13a te Haarle hebben de nu aanwezige bosschages zelf aangelegd met inheemse bomen en struiken. Het bos aan de noord- en westzijde van het plangebied is ongeveer dertig jaar geleden aangeplant, de bosschages aan de oostzijde langs de Stationsweg circa twintig jaar geleden. De beoogde bouwplaats bestaat uit een gazon omringd door houtsingels. De waterpartij is ongeveer vijf jaar geleden aangelegd. Het plangebied heeft nu als totaal een parkachtig karakter.



De vijver



Het grasveld waar de woning moet komen

Huidige situatie slooplocatie Hancateweg Oost 10

Aan de Hancateweg Oost 10 liggen omsloten door wat erfbeplanting een tweetal oude varkensschuren.



De locatie ligt op een dekzandkop naast het beekdal van de Regge. Op een paar honderd meter van de slooplocatie ligt een voormalige Reggearm. Het gebied maakt onderdeel uit van het oude hoevenlandschap dat zo kenmerkend is voor de omgeving. Er is sprake van reliëf, de locatie is gelegen op een dekzandkop die door jarenlange bemesting opgehoogd is. Het aanzicht van de huidige locatie is niet vrij, de locatie belemmert de beleving van de kamp. De deels uitheemse erfbeplanting met de lange stallen ontsieren het beeld van de kamp die hoort bij de noordelijk gelegen boerderij. De erfbeplanting zelf kent geen behoudenswaardige elementen. Er is geen bedrijfswoning aanwezig zodat er na sloop van de stallen geen erf achterblijft.

3 Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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

In het kader van de aanvraag om een principebesluit bij de gemeente is een indicatieve weergave gemaakt van de gewenste inrichting van het perceel met de daarbij behorende (indicatie) positionering van de gebouwen. Derhalve wordt opgemerkt dat het indicatieve illustraties betreffen en dat eventuele wijzigingen mogelijk zijn.

3.1 Gewenste situatie

Het voorliggende bestemmingsplan dient om het juridisch en planologisch kader te bieden voor een gewenste ruimtelijke ontwikkeling, te weten de bouw van een woning met bijgebouw(en) in het kader van een Rood voor Rood regeling met gesloten beurs. De saneringslocatie aan de Marsdijk 2 is planologisch gezien al geformaliseerd tot het feitelijk gebruik, waarbij de opstellen inmiddels gesloopt zijn. Voor de situatie aan de Hancatweg Oost 10 wordt van de saneringslocatie de aanduiding 'bouwvlak' verwijderd en wordt aan de locatie van de boerderij (Hancatweg Oost 12) een bestemming Wonen toegekend.

Ter plaatse van het plangebied aan de Stationsweg 13a te Hellendoorn mag een compensatiekavel worden gerealiseerd met een oppervlakte van circa 1000 m². Voor de bouwregels gelden de regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

De doorwerking vanuit de bestaande regels van de gemeente leiden tot een bouwopgave waarbij een woning mag worden gerealiseerd met een maximale inhoudsmaat van 750 m³ en in totaliteit maximaal 100 m² aan aan- en bijgebouwen.

Onderstaand de nieuwe terreinindeling.



3.2 Landschappelijke inpassing

Ontwikkellocatie Stationsweg 13a Haarle

Het plangebied ligt ten westen van de Sallandse Heuvelrug. Rondom deze heuvelrug liggen op verschillende plekken esgronden. Aan zo een es op de overgang van de heuvelrug naar het lager gelegen beekdal ligt het dorp Haarle. Het plangebied ligt op de grens van het dorp en het buitengebied. Beplante kavelgrenzen en verspreide bebouwing kenmerken in het verleden dit gebied. In de huidige situatie is het plangebied volledig omzoomd met bos. De aanwezige beplanting is geheel inheems en kent een dichte onder-begroeiing waardoor van buitenaf vrijwel geen zicht is op het plangebied. Het perceel bestond vroeger uit weiland, maar omdat het kleine oppervlakte hiervan landbouwkundig niet interessant was is hier in een later stadium een grote waterpartij aangelegd. De vormgeving van de waterpartij en de aanwezige boomgroepen geven het geheel een tuinachtig karakter. Een huis dat aansluit op deze tuinrichting ontbreekt nog.

Ten behoeve van de inpassing van de nieuwe bebouwing is het van belang rekening te houden met een aantal uitgangspunten vanuit zowel het vigerende beleid, vanuit het landschap bezien en vanuit de wensen van de initiatiefnemer. Hieronder zijn deze verwoord en daarna vertaald in een visie en de daarbij behorende inrichtingsschets, waardoor er in voldoende mate is voorzien in een adequate en in de omgeving passende landschappelijke inpassing.

Uitgangspunten:

Vanuit het beleid:

- Het nieuwe erf moet aansluiten op stedelijk gebied;
- De woning is maximaal 750 m³ en het bijgebouw 100 m²;
- De nieuwbouw moet voldoen aan de welstandsnota.

Vanuit het landschap:

- De bouwlocatie sluit qua situering aan op de bestaande bebouwing van Haarle;
- Het betreft de ontwikkeling van een nieuw erf op het omsloten perceel;
- Qua erfensemble aansluiten op agrarische karakteristieken van een duidelijke scheiding tussen voor en achter met op het voorerf een menging van sier- en nutstuin en de achterzijde gericht op het landschap;
- Gebruik maken van de bestaande landbouwinrit/dam aan de noordzijde van het plangebied als toegang tot het nieuwe erf;
- Voor landschappelijke beplanting uitsluitend gebruik maken van (autochtoon) inheemse beplanting;
- Nokrichting van de woningen in de omgeving is haaks of parallel aan de Stationsweg;
- Dakbekleding bestaande uit riet of dakpannen;

Vanuit het wensenpakket van de initiatiefnemer:

- De woning moet passen in de stijl en vormgeving die bij de omgeving past;
- De woning moet uitzicht hebben op het eigen perceel;
- Eventueel een hoogstam fruitboomgaard;
- Een duidelijke fysieke, maar geen visuele scheiding tussen het bestaande en het nieuwe erf door middel van een heg.

Het vorengenoemde uitgangspuntenpakket heeft geleid tot de volgende visie.

Visie:

Met de realisatie van dit project wordt een nieuw erf toegevoegd aan het recentelijk ontwikkelde tuinachtige perceel met eigenschappen die passen bij het essenlandschap. De bestaande situatie wordt hiermee gerespecteerd. Door elementen uit de klassieke vormgeving van het essenlandschap toe te voegen blijft het landelijke karakter gewaarborgd. Het plangebied is geheel omsloten door bosschages. Dit past niet geheel bij het gewenste, rafelige erfkarakter. In de houtwal aan de voorzijde wordt daarom op twee plaatsen de onderbeplanting verwijderd zodat zicht ontstaat op de sierkant van het erf. De entree aan de zijkant van het erf, die uitkomt op het bijgebouw, versterkt het verborgen karakter. De achterkant van de woning is gericht op de tuin. De zijkant, het nustgedeelte, wordt aangezet met een boomgaard.

Inrichtingsschets:

Binnen de bestaande groenstructuur wordt een nieuw erf gerealiseerd met een woning van 750 m³ en een bijgebouw van 100 m². Het erf wordt gescheiden van het bestaande erf met een heg. Een boomgaard aan de zijkant van het erf zorgt voor een extra semi-transparante scheiding en een versterking van het agrarische erfkarakter van het essenlandschap. De woning heeft door de vormgeving van het ensemble ruim zicht op het achterliggende perceel. Door het bijgebouw schuin te plaatsen ten opzichte van het hoofdgebouw ontstaat een aangenamere ruimte op het erf en wordt de toegang tot het bijgebouw eenvoudiger. De bestaande dam in de sloot, de voormalige landbouwinrit wordt gebruikt om de nieuwe toerit te situeren. De onderbeplanting van de singel aan de voorzijde wordt op twee plekken verwijderd waardoor van buitenaf zicht op de sierkant van het erf ontstaat. De privétuin blijft bescheiden, passend in het landschapstype.

De slooplocatie Hancateweg Oost 10 Hellendoorn

Hieronder volgen de uitgangspunten voor de slooplocatie.

Vanuit het beleid

- Sloop alle voormalige bedrijfsgebouwen en erfverharding;
- Geen bedrijfswoning aanwezig en toegestaan.

Vanuit het landschap

- Verwijdering bebouwing en erfbeplanting versterkt beleving kamp en hoogteverschil;
- Erfbeplanting geen landschappelijke / ecologische waarde.

Wensen eigenaren slooplocatie

- Verwijdering schuren en beplanting;
- Geen nieuwe beplanting, perceel weer landbouwkundig in gebruik nemen.

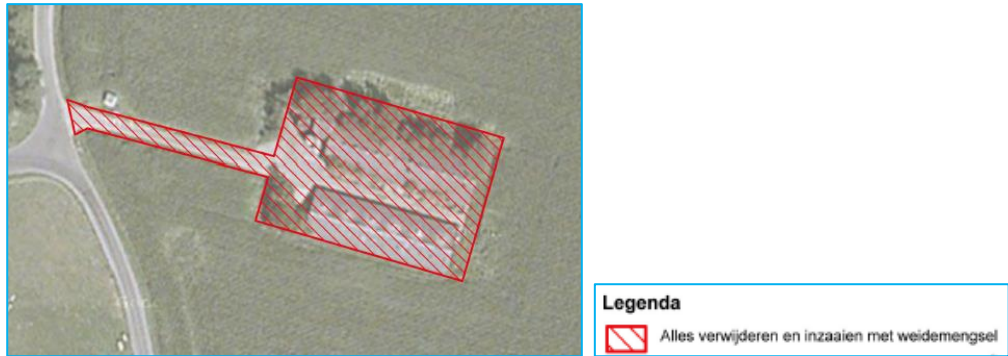
Visie:

Zowel vanuit landschap als de eigenaar is complete sanering van de locatie gewenst. De solitair gelegen bedrijfslocatie heeft geen historische relatie met het landschap en geen functionele relatie meer met de omliggende gronden.

Inrichting:

Met de sloop van zowel alle bedrijfsgebouwen, verharding als de erfbeplanting wordt de openheid ter plaatse weer beleefbaar. De kamp is vanaf de Hancateweg Oost en

Noordelijke Kanaaldijk weer herkenbaar en beleefbaar.



4 Hoofdstuk 4 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante 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

De SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door het Rijk worden ingezet. De huidige financiële kaders zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van de rijks ambities. Verschillende nationale belangen kennen een juridische doorwerking welke zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, ook bekend als AMvB Ruimte).

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatie regeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor dit deel van Haarle als ook de slooplocatie aan de Hancateweg Oost zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden bij dit bestemmingsplan.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan.

Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Omgevingsvisie

Buitengebied

Voor de omgevingsvisie heeft de provincie twee thema's die leidend zijn voor alle

beleidskeuzes: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen in projecten en regels. Ontwikkelingsperspectieven schetsen de ontwikkelingsrichtingen voor gebieden. Voor de groene omgeving worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst:

- realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
- buitengebied- accent agrarische productie;
- buitengebied- accent veelzijdige gebruikruimte.

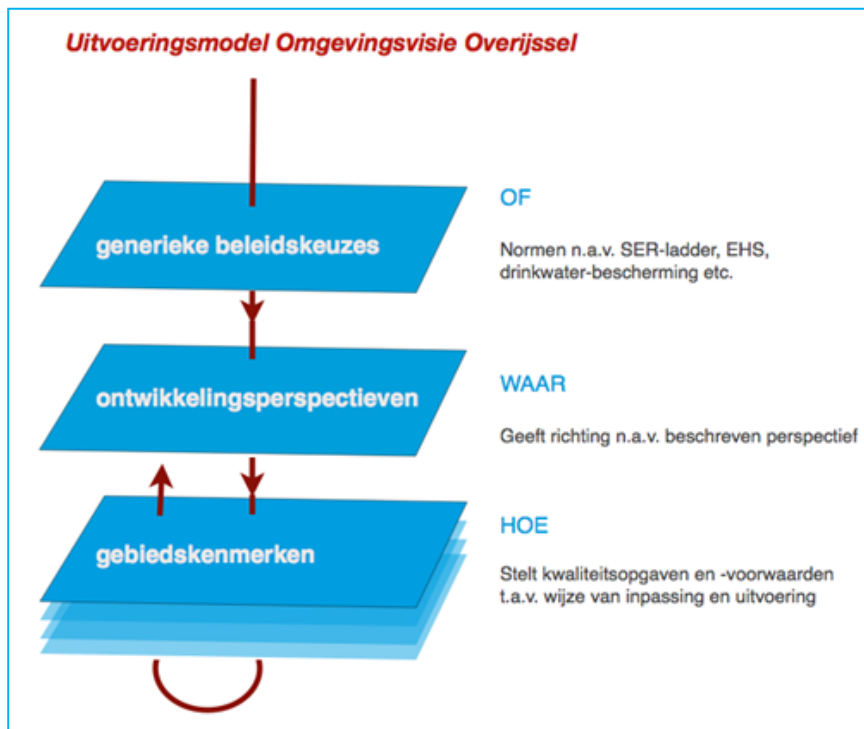
Duurzaamheid: voor duurzaamheid hanteert de provincie de volgende definitie: 'Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'.

Ruimtelijke kwaliteit: Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene- als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

4.2.1.1 *Uitvoeringsmodel omgevingsvisie*

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de gewenste ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.



Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende:

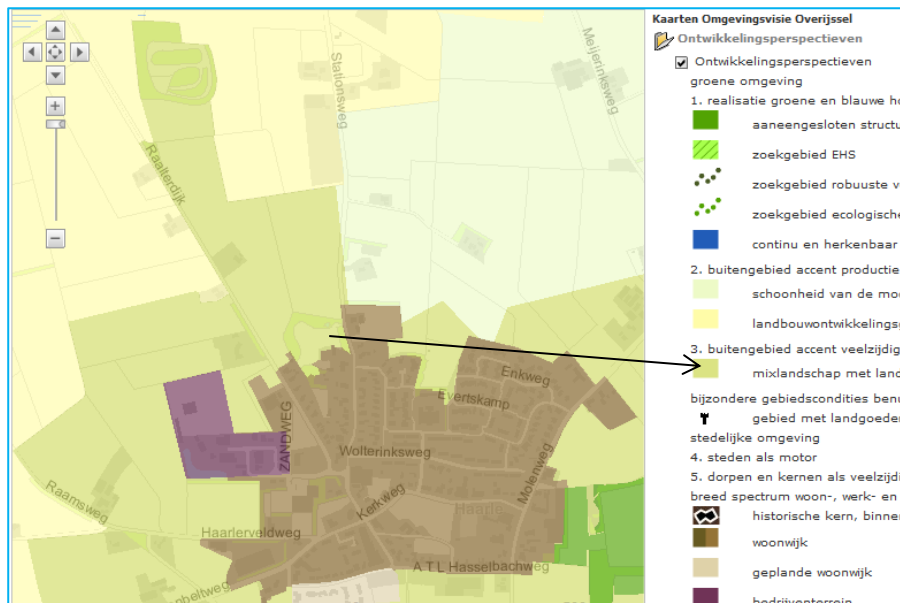
- Reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend;
- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie bovendien de zogenaamde SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden;
- Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit wordt onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen gevraagd. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

Ontwikkelperspectieven. Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte gegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkeling van natuur past bijvoorbeeld niet in het ontwikkelperspectief 'buitengebied accent productie' of in 'steden als motor'. De aanleg van een bedrijventerrein past bijvoorbeeld niet in het ontwikkelperspectief 'realisatie groen-blauwe hoofdstructuur'.

Ontwikkellocatie Stationsweg 13a te Haarle

Hieronder is de kaart weergegeven die geldt voor het ontwikkelperspectief. Er is sprake van het ontwikkelperspectief 'mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens'.



Wat betekent dit ontwikkelperspectief? Het betekent dat hier ruimte is voor landbouw, natuur, water, landschapsontwikkeling, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

Gebiedskenmerken. Bij (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Dit kan vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen.

Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

Kwaliteitsopgaven

De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel Stationsweg 13a te Haarle. 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. Hierna volgende de uitsneden van de vier lagen.

Kaart 'natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Op basis van de kaart 'natuurlijke laag' geldt het volgende.



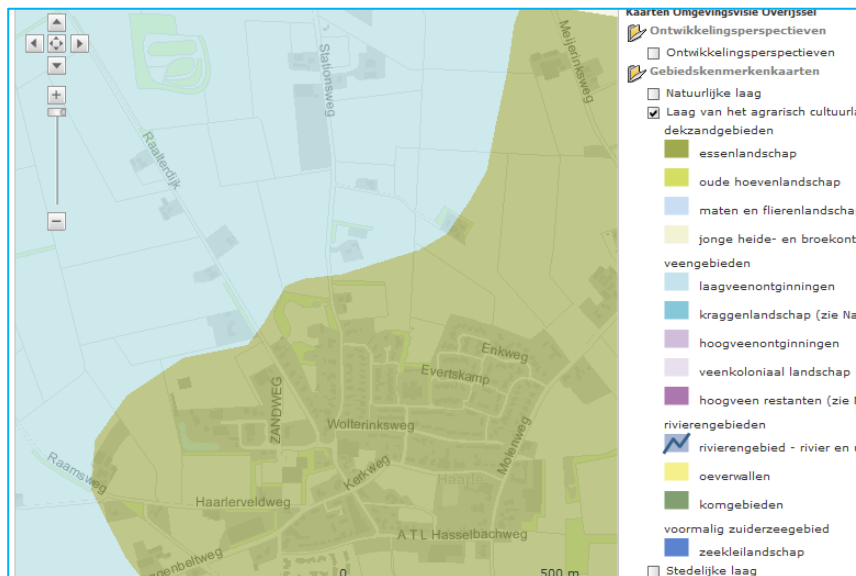
Ter plaatse is sprake van de natuurlijke laag 'dekzandvlakten en ruggen'. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen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

De natuurlijke laag verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. De bouw van één woning is hiervoor te klein qua impact. Wel kan door een juiste toepassing van plantsoorten de beleving van het verschil tussen hoog en laag worden versterkt.

Kaart 'laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim twee derde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.



Op basis van de kaartlaag is er sprake van zogeheten 'essenlandschap'. Dit betekent dat er een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen.

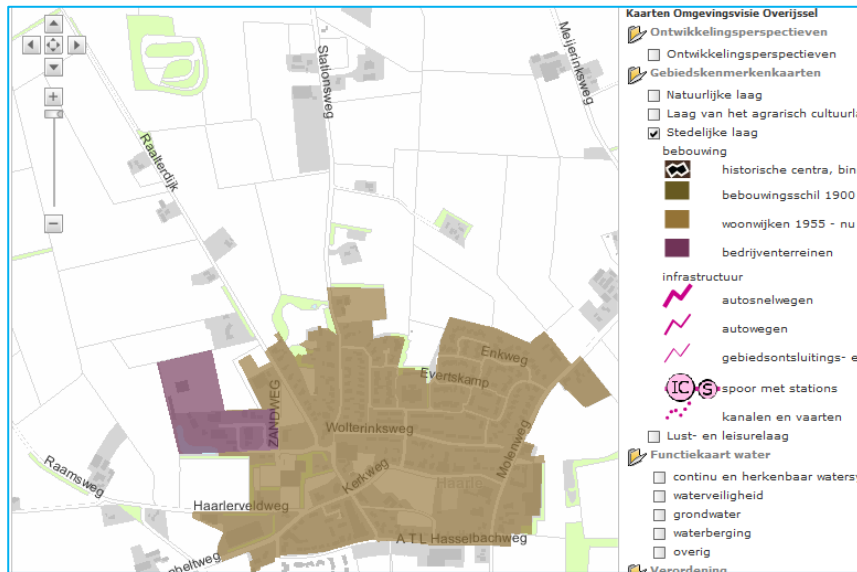
De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

In de inrichtingsschets van het bouwplan is getracht met zoveel mogelijk respect naar het bebouwingspatroon van essen te positioneren. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de bebouwingstructuur van het dorp Haarle en specifiek die van de Stationsweg. De locatie heeft op dit moment al een bebouwd karakter, de bouw van de Rood voor Rood woning tast het agrarisch cultuurlandschap niet aan.

Kaart Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.

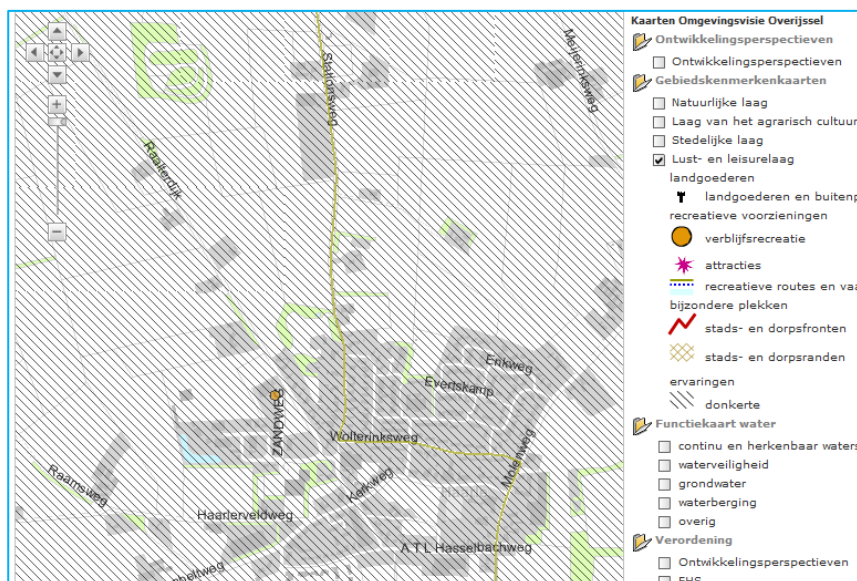
Op basis van deze kaartlaag is er geen sprake van enige aanduiding gerelateerd aan deze laag, hetgeen niet verwonderlijk is gezien de aanwezigheid in het buitengebied. Wel is het zo dat de woning Stationsweg 13a en de woning aan de overzijde van de Stationsweg zijn gelegen in gebied wat als bebouwd gebied (woonwijken 1955 – nu) is aangemerkt. Het toevoegen van een woning op deze locatie vormt daarmee een afgesloten geheel na uitvoering en kan worden beschouwd als de noordelijke bebouwingsrand van Haarle.



Kaartlaag 'Stedelijke laag'.

Kaart 'Lust en leisure'

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum voor ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de lust- en leisurelandschappen de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de beleving, betekenis en identiteit. De lust- en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Op basis van deze kaartlaag geldt dat er sprake is van zogeheten '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.

In voorliggend geval is slechts sprake van het toevoegen van één woning en geen grootschalige woonlocatie, zodat de invloed op de donkerte te verwaarlozen is.

Slooplocatie Hancateweg Oost 10

Hieronder is weergave gedaan van de kaartlagen voor de slooplocatie zoals deze gelden vanuit de omgevingsvisie.

Ontwikkelperspectief



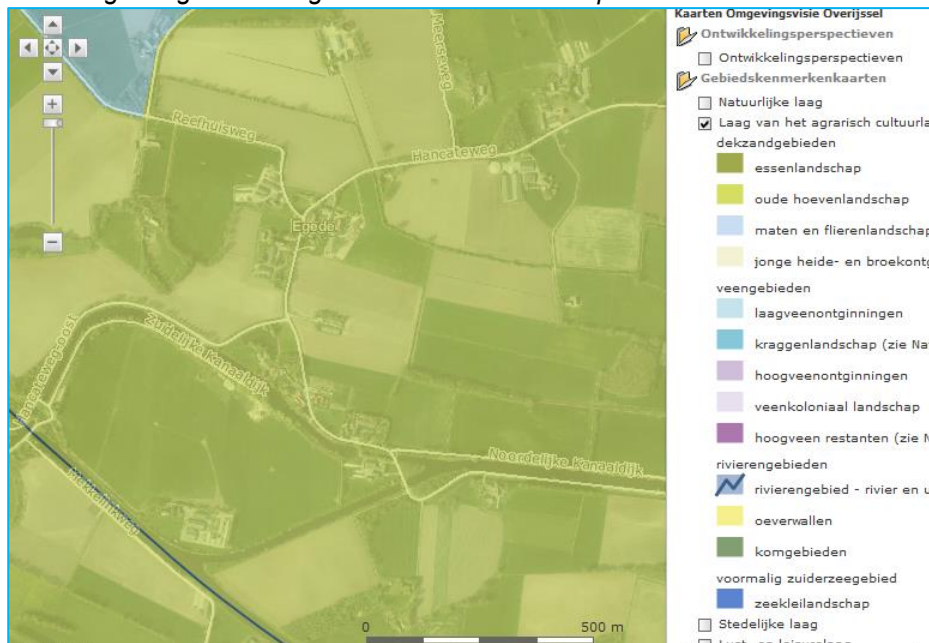
Er is sprake van een 'mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens'. Als gevolg van de sloop van de bebouwing, solitair in dit mixlandschap, wordt qua visuele uitstraling het landbouwlandschap verbeterd.

Kaart Natuurlijke Laag



Ter plaatse is sprake van een 'dekszandvlakte en rug'. Er is sprake van reliëf, de locatie is gelegen op een dekzandkop die door jarenlange bemesting opgehoogd is. Het aanzicht van de huidige locatie is niet vrij, de locatie belemmert de beleving van de kamp. Als gevolg van de sloop van de aanwezige bebouwing wordt deze belevingswaarde verhoogt en zodoende is hier sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Kaartlaag 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'



Er is sprake van een zogeheten 'oude hoevenlandschap'. Het gebied maakt onderdeel uit van het oude hoevenlandschap dat zo kenmerkend is voor de omgeving. Er is sprake van reliëf, de locatie is gelegen op een dekzandkop die door jarenlange bemesting opgehoogd is. Het aanzicht van de huidige locatie is niet vrij, de locatie belemmert de beleving van de kamp. De deels uitheemse erfbeplanting met de

lange stallen ontsieren het beeld van de kamp die hoort bij de noordelijk gelegen boerderij. Als gevolg van de sloop van de gebouwen wordt deze belevingswaarde verhoogd. Als gevolg van de te verwijderen uitheemse belevingswaarde wordt het ontsierde beeld van de kamp weer hersteld, hetgeen meer aansluiting vindt bij het authentieke hoevenlandschap.

Voor de stedelijke laag en de lust- en leisure laag gelden geen waarden voor de slooplocatie. Resumerend kan gesteld worden dat de sloop van de bebouwing op de locatie Hancateweg Oost 10 te Hellendoorn is te beschouwen als een gewenste ontwikkeling, de waarden van het gebied wordt hersteld als gevolg van de sloop, hetgeen te beschouwen is als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 *Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs*

De gemeenten in de provincie Overijssel 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 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. 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 worden geïnvesteerd 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, dat niet in ruimtelijke kwaliteit is geïnvesteerd, worden gestort in de reserve rood voor rood. Het 'rood voor rood-beleid' is overgenomen in het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2009.

In voorliggend bestemmingsplan wordt, verspreid over 2 saneringslocaties, circa 1400 m² aan landschap-ontsierende bebouwing gesloopt. In beginsel geldt dat de compensatiewoning gebouwd moet worden op de slooplocatie. In voorliggend bestemmingsplan is sprake van twee verschillende bouwlocaties. De slooplocatie aan de Hancateweg Oost 10 te Hellendoorn bevindt zich in het oude hoevelandschap op

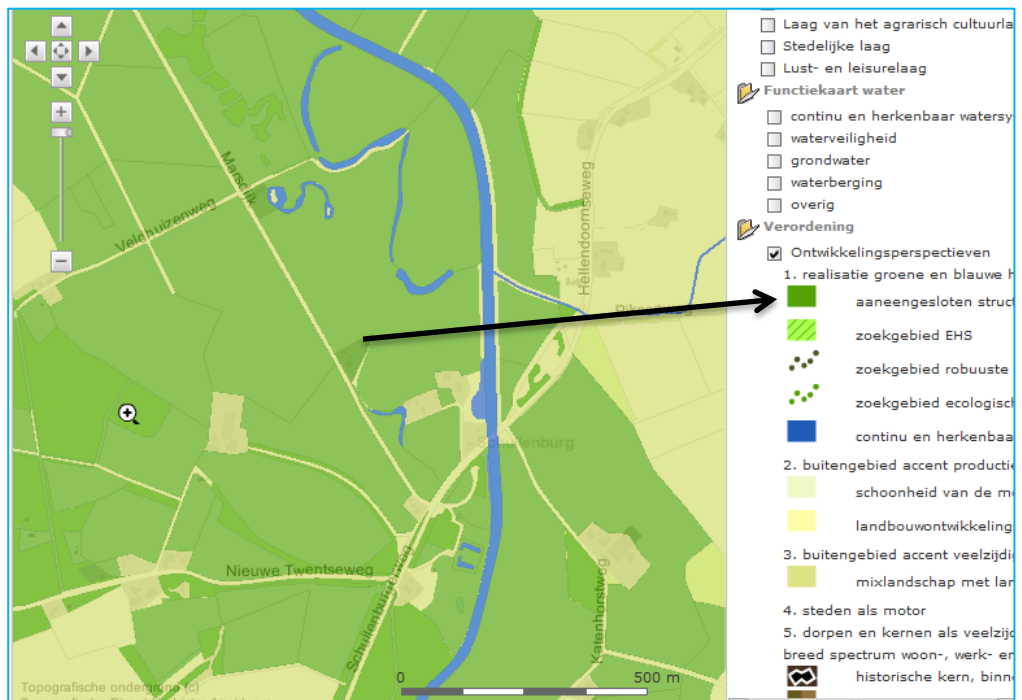
een dekzandkop ten oosten van de Lemelerberg, dit gebied heeft op basis van het bestemmingsplan ook een lettertekenaanduiding 'specifieke vorm van waarde – kleinschalig landschap' en ook ten behoeve van reliëf. Om deze redenen kan op die locatie geen compensatiewoning in het kader van de rood voor rood regeling gerealiseerd worden.



Over de locatie Marsdijk 2 te Hellendoorn valt het volgende te zeggen. De daar aanwezige bebouwing die dient ten behoeve van de sloopnorm is inmiddels gesloopt. Verder ligt het perceel in de nabijheid van de rivier De Regge.



Op basis van de Omgevingsvisie blijkt dat het perceel Marsdijk 2 is gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Hierna de kaart die dit duidelijk maakt.





Daarnaast is er sprake van een beekdal, zoals weergegeven op de kaart hierboven.

Op de bestemmingsplankaart is verder zichtbaar dat de bebouwing inmiddels gesloopt is. Hierna volgt de kaart van het bestemmingsplan en daarbij de luchtfoto er doorheen geprojecteerd.



De locatie Marsdijk 2 te Hellendoorn bevindt zich eveneens binnen het invloedgebied van een hogedrukgasleiding die naast het perceel ligt. Het is ongewenst, gezien vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen, de aanwezigheid van de EHS en de aanwezigheid van een beekdal om hier een compensatiewoning te bouwen.

Indien een slooplocatie niet in aanmerking komt als locatie voor een compensatiewoning dient gekeken te worden naar alternatieve locaties. Het gevonden perceel is naast de Stationsweg 13a te Haarle en ligt als zodanig nog net binnen de verkeerskundige bebouwde kom van Haarle en voldoet verder aan de voorwaarden. De bouw van een compensatiewoning op deze locatie is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4.3.2

Welstandsnota

Op basis van de welstandsnota van de gemeente Hellendoorn wordt aansluiting gezocht bij de welstandscriteria zoals die gelden voor de dorpskern van Haarle. Hieronder volgende de beleidsintenties vanuit welstand gezien voor de kern Haarle met vervolgens de daarbij behorende welstandscriteria, waarbij in de vormgeving van de woning en bijgebouw(en) rekening mee gehouden dient te worden.

Beleidsintenties

Voor de bebouwing in de dorpskern geldt een beleid van respecteren van het bestaande karakter van het gebied. Aspecten als openheid en individualiteit worden belangrijk geacht. Toekomstige veranderingen zullen moeten passen binnen de bestaande structuur waarbij aansluiting wordt gezocht bij het materiaal- en kleurgebruik dat in het gebied overheerst.

Welstandscriteria

Situering

- Nokrichting evenwijdig aan of haaks op de weg;
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw

Hoofdvorm

- Geen platte daken;
- Rechthoekige basisplattegrond;
- Voor horeca- en andere bedrijven is een samengestelde hoofdvorm mogelijk

Aanzichten

- Traditionele compositie;
- Voor grotere eenheden (horeca) is een meer open gevelstructuur mogelijk.

Opmaak

- Rode tot roodbruine baksteen;
- Donkergrijze of rode pannen;
- Geen glimmende materialen voor grote vlakken toepassen.

5 Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

5.1 Archeologie

5.1.1 Aanleiding en doel

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

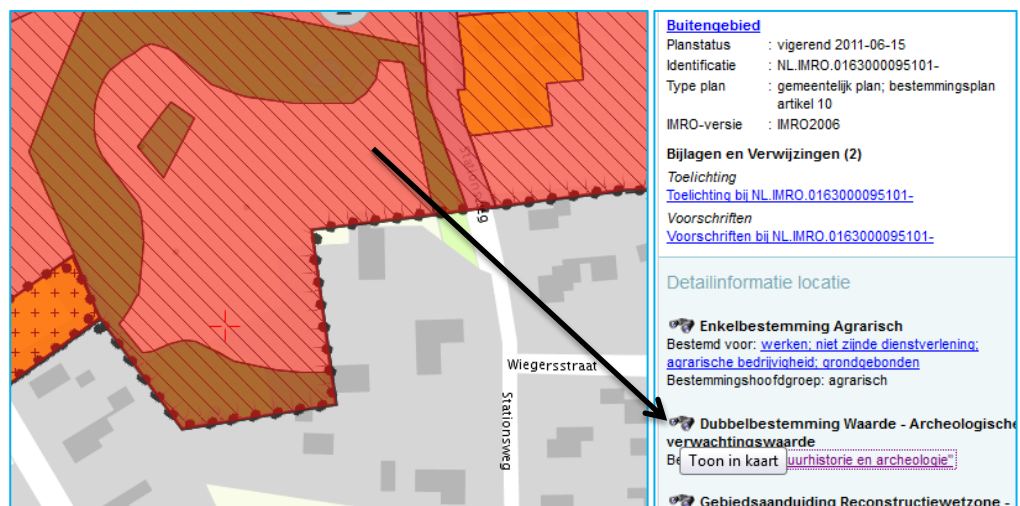
Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

(bron: www.rijksoverheid.nl)

5.1.2 Doorwerking naar het plan

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 wordt duidelijk dat op het perceel Stationsweg 13a te Haarle een dubbelbestemming aangaande archeologie aanwezig is. Hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



Buitengebied
Planstatus : vigerend 2011-06-15
Identificatie : NL.IMRO.0163000095101-
Type plan : gemeentelijk plan; bestemmingsplan
artikel 10
IMRO-versie : IMRO2006

Bijlagen en Verwijzingen (2)
Toelichting
[Toelichting bij NL.IMRO.0163000095101-](#)
Voorschriften
[Voorschriften bij NL.IMRO.0163000095101-](#)

Detailinformatie locatie

- Enkelbestemming Agrarisch
Bestemd voor: [werken, niet zijnde dienstverlening, agrarische bedrijvigheid, arondgebonden](#)
Bestemmingshoofdgroep: agrarisch
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachtingswaarde
Bij Toon in kaart [uurhistorie en archeologie](#)
- Gebiedsaanduiding Reconstructiewetzone -

Op basis van de bijbehorende regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 geldt voor deze dubbelbestemming dat er een onderzoeksverplichting is indien er sprake is van een ruimtelijke ingreep die groter is dan 2.500 m² en dieper dan 0,30 meter.

De bouw van een woning met een inhoudsmaat van 750 m³ en een bijgebouw van 150 m² zijn gezamenlijk kleiner als de gestelde onderzoeksnorm van 2.500 m² en zodoende is er geen noodzaak tot het uitvoeren van een (verkennend) archeologisch onderzoek.

5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

5.2.1 Aanleiding en doel

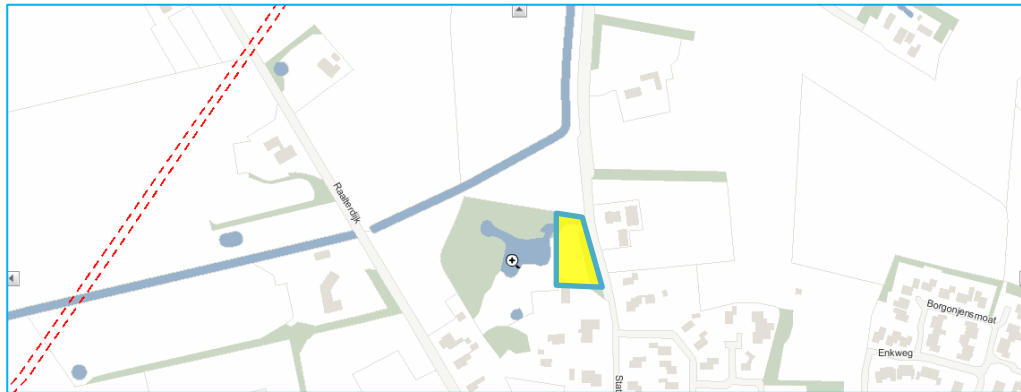
Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden. (bron : www.rijksoverheid.nl)

5.2.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Woningen worden niet aangemerkt als een Bevi-inrichting. Echter, woningen worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er risicogevoelige inrichtingen dan wel zones aanwezig zijn waarbinnen het perceel valt. Hiertoe is een check uitgevoerd op de risicokaart Overijssel. Dit levert het navolgende beeld op.



Op een afstand van circa 330 meter ligt een tweetal hogedrukgasleidingen. Het betreffen leidingen van de Nederlandse Gasunie en het gaat om buisleidingen met een diameter van 48 inch en een maximale werkdruk van 66,2 bar. Voor dergelijke buisleidingen geldt een invloedgebied van 540 meter, waarbinnen een nadere verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden indien er sprake is van een nieuwe activiteit/functie, waarbij de nieuwe activiteit/functie als '(beperkt) kwetsbaar is te beschouwen. Woningbouw is (beperkt) kwetsbaar, zodat een nadere verantwoording dient plaats te vinden.

Hiertoe is door onderzoeksbureau AM&V uit Borger een onderzoek uitgevoerd. Het gehele rapport, bekend onder de titel 'Kwantitatieve Risicoanalyse Hogedruk aardgasleidingen A-523 en A-529 Stationsweg 13 a Haarle', is als bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgen de conclusies uit het onderzoeksrapport.

Plaatsgebonden risico

Er bevinden zich geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten en (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risico contour van 10-6 per jaar. Er wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

De berekende Fn-curve ligt ver beneden de oriënterende waarde.

Vanuit de gemeente is de volgende beoordeling gegeven op het uitgevoerde onderzoek.

“De toevoeging van één woning in bebouwd gebied heeft nauwelijks tot geen gevolgen hebben voor het groepsrisico. Het persoonsgebonden risico (PR) levert geen problemen op. Gelet op de diameter van de leiding geldt een invloedgebied van 550m. De locatie Stationsweg 13 staat op meer dan 400 meter. De woonwijk ter plaatse is een bestaande situatie en op basis van de risicokaart zijn er geen bijzondere objecten met verminderd zelfredzame mensen binnen het effectgebied aanwezig.”

De toevoeging van één woning maakt de situatie met betrekking tot zelfredzaamheid niet anders. Gelet op het bovenstaande zijn er geen aanvullende maatregelen benodigd die proportioneel zijn ten opzichte van het vestigen van één woning. Gelet op deze situatie is afgezien van een advies van de veiligheidsregio. Er is geen aanleiding om nader advies te vragen.”

5.3 Bodem

5.3.1 *Aanleiding en doel*

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

(bron : www.rijksoverheid.nl).

5.3.2 *Doorwerking naar het plan*

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek). Aangezien hier mede sprake is van een nieuwe activiteit (wonen) waarbij gemiddeld genomen meer dan 1,5 uur per dag mensen kunnen verblijven (verblijfsgebied) is een dergelijk bodemonderzoek verplicht.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd door Hunneman Milieueadvies uit Raalte. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Verkennend bodemonderzoek op de locatie aan de Stationsweg 13a te Haarle', rapportnummer 2012799/mh/sh, d.d. November 2012 is als afzonderlijke bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgt de conclusie uit het rapport.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw en is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd.

5.4 Flora en Fauna

5.4.1 *Aanleiding en doel*

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

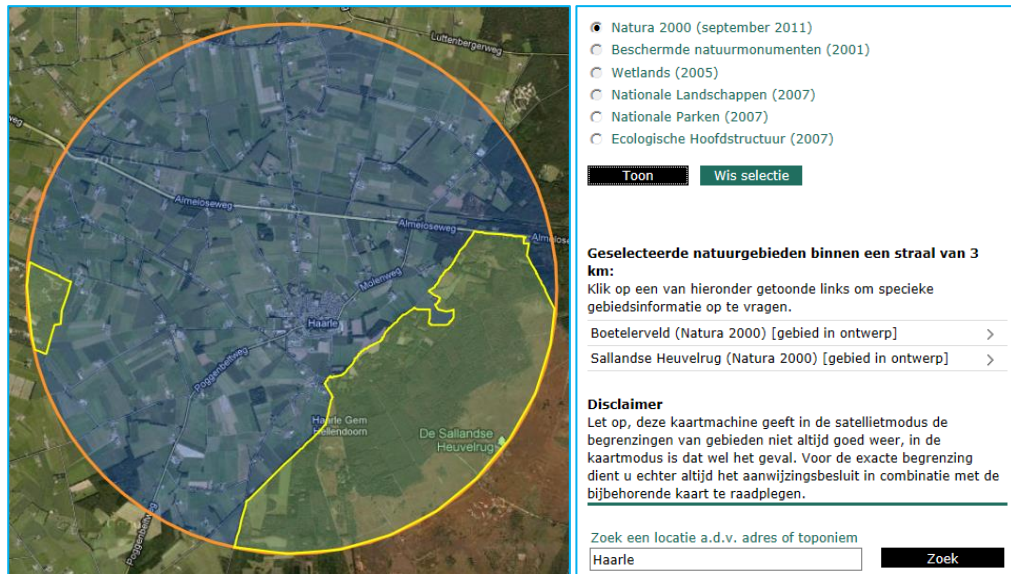
In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

(bron : www.rijksoverheid.nl)

5.4.2 *Doorwerking naar het plan*

De vraag om een natuurtoets komt voort uit de Flora- en Faunawet. In deze wet wordt voor ruimtelijke ingrepen, zoals de geplande werkzaamheden, inzicht vereist in de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten en de effecten van de ingrepen op deze soorten. Door middel van internet- en literatuuronderzoek en een veldbezoek wordt bepaald welke beschermde plant- en diersoorten er in het plangebied voorkomen of eventueel voor kunnen komen en hoe het perceel ligt ten opzichte van waardevolle natuurbeschermingsgebieden en de EHS. Hiervoor wordt een rapportage opgesteld. Op basis van een eerste check blijkt het volgende ten opzichte van waardevolle natuurgebieden.

Ontwikkellocatie Stationsweg 13a Haarle



Op bovenstaande figuur ligt het plangebied in het midden van de cirkel. Er bevinden zich in redelijke nabijheid van het plangebied zogeheten Natura 2000 gebieden. Een quickscan flora- en fauna is noodzakelijk.

Het benodigde onderzoek is uitgevoerd door Bureau Veldkamp uit Steenwijk. Het volledige onderzoeksrapport, bekend als "Veldkamp, R. 2012. Natuurtoets voor de bouw van een woning met bijgebouw aan de Stationsweg 13a te Haarle in het kader van de Rood voor Rood-Regeling. Rapport Bureau Veldkamp, Steenwijk" is als bijlage bij dit plan gevoegd. Hierna volgende integraal overgenomen de onderzoeksresultaten en conclusies uit het onderzoeksrapport.

Resultaten

Planten

Op het te bebouwen perceel is een gazon aanwezig, dus een zeer frequent gemaaid door grassen gedomineerde vegetatie. Er werden geen planten aangetroffen die worden genoemd in de FFwet.

Wel komen er soorten voor als witte klaver, grote weegbree en paardenbloem. Mocht alsnog besloten worden om ten behoeve van het creëren van enige zichtlijnen naar de Stationsweg wat ondergroei uit de houtsingel langs de Stationsweg te verwijderen dan brengt dit geen plantensoorten in het gedrang die worden genoemd in de FF-wet.

De ondergroei is tamelijk ruig en wordt plaatselijk gedomineerd door bramen en brandnetels.

Insecten

Op de bouwplaats in engere zin werden geen insecten aangetroffen die worden genoemd in de FF-wet.

Vissen

Op de bouwplaats in engere zin is geen vissenbiotoop aanwezig. Ongetwijfeld zit er vis in de aangelegde waterpartij. Uitvoering van de plannen zal hier geen verandering in brengen.

Amfibieën

Op de plaats waar de woning met bijgebouw moet verrijzen, is geen biotoop voor amfibieën aanwezig. Dit is wel het geval in en rond de aangelegde waterpartij. Uitvoering van de plannen zal hier geen invloed op hebben.

Reptielen

Voor reptielen is op de planlocatie geen biotoop aanwezig. Men zou bij de waterpartij door het aanbrengen van broedhopen levensgebied kunnen maken voor ringslangen. De vraag is of genoemde reptielen de waterpartij op natuurlijk wijze kunnen koloniseren.

Zoogdieren

Niet ver van de beoogde bouwplaats, bij een nieuw aangelegde meidoornhaag zaten konijnenholen. Het konijn wordt niet beschermd door de FF-wet. Aanwijzingen dat er op de bouwplaats soorten huizen die worden genoemd in de FF-wet werden niet verkregen. Wat vleermuizen betreft, de initiatiefnemers verklaarden dat ze zo nu en dan een vleermuis waarnemen. Het parkachtige terrein met relatief veel bosranden en een aantrekkelijke waterpartij maakt het plangebied geschikt als jachtgebied voor diverse vleermuissoorten. De bouw van een woning met bijgebouw zal hier geen afbreuk aan doen.

Vogels

Bij de quickscan werden weinig vogels gezien of gehoord, hetgeen logisch is gezien de tijd van het jaar. De scan werd uitgevoerd na het broedseizoen, in de periode dat veel vogels in de rui zijn. Dan plegen zelfs soorten als roodborst en winterkoning, die beide bijna het hele jaar zingen, hun 'snavel' te houden. Zonder twijfel zijn de door initiatiefnemer aangelegde bosschages rijk aan broedvogels. Daarin komt geen verandering als de plannen worden uitgevoerd. Ook al moet er voor de aanleg van een toegang tot de woning en bijgebouw een klein deel van de houtsingel langs de Stationsweg worden verwijderd. Deze ingreep zal geen significante invloed hebben op de broedvogelbevolking van het plangebied.

Mitigerende maatregelen

Uitvoering van de plannen brengt geen organismen in het gedrang die worden genoemd in de FF-wet. Mitigerende maatregelen zijn daarom niet nodig. In feite heeft de initiatiefnemer door aanleg van bosschages en de aanleg van een waterpartij een vorm van natuurbouw uitgevoerd. De biodiversiteit is sterk toegenomen door de aanleg van een 'parkachtige' omgeving aan de Stationsweg 13a te Haarle.

Conclusie

Bouw van een nieuwe woning met bijgebouw langs de Stationsweg 13a in een door de initiatiefnemer gecreëerde 'parkachtige' omgeving brengt geen organismen in het gedrang die worden genoemd in de Flora- en Faunawet. Daarom zijn er in het kader van deze wet geen bezwaren op te werpen tegen de uitvoering van de plannen.

Slooplocatie Hancateweg Oost 10 Hellendoorn



De slooplocatie bevindt zich in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Aangezien er verouderde bebouwing wordt gesloopt is quickscan flora- en fauna noodzakelijk.

Het benodigde onderzoek is uitgevoerd door Bureau Veldkamp uit Steenwijk. Het volledige onderzoeksrapport, bekend als "Veldkamp, R. 2013, Natuurtoets in verband met de sloop van twee stallen aan de Hancateweg oost nr. 10 te Hellendoorn" is als bijlage bij dit plan gevoegd. Hierna volgende integraal overgenomen de onderzoeksresultaten en conclusies uit het onderzoeksrapport.

Planten

De te slopen stallen staan te midden van akkers die op het moment van het terreinbezoek vegetatieloos waren. Bij de stallen staat enig geboomte en wat struiken, onder andere berk en krentenboom. Plantensoorten die in de FF-wet staan werden niet aangetroffen, wel algemene soorten als hondsdrif en brandnetel.

Insecten

Het plangebied biedt geen biotoop voor in de FF-wet genoemde insecten.

Vissen

Bij de te slopen stallen is geen open water aanwezig, dus is er geen biotoop voor vissen.

Amfibieën

Wat gezegd werd over vissen, geldt ook voor amfibieën.

Reptielen

Bij de af te breken stallen is geen biotoop aanwezig voor reptielen.

Zoogdieren

Er werden geen aanwijzingen gevonden dat er zoogdieren in of bij de af te breken stallen huizen. Als verblijfplaats voor vleermuizen zijn de stallen niet geschikt, omdat ze weinig thermoneutraal zijn. Dit komt door de grote openingen die aanwezig zijn onder

de dakrand. Het kan dus periodiek of te warm of juist te koud in de stallen zijn. Gezien de ligging van de stallen in een open akkerland is het niet erg waarschijnlijk dat rond de stallen door vleermuizen gejaagd wordt. Daartoe zijn de stallen onder meer te laag en, omdat er geen vee meer in de stallen staat, komen er ook weinig insecten voor die als vleemuisprooi zouden kunnen dienen.

Vogels

Tijdens het bijna volle uur dat de onderzoeker op de planlocatie verbleef werd geen enkele vogel waargenomen. In theorie zouden er boerenzwaluwen en witte kwikstaarten in de gebouwen kunnen broeden. Ze bleken er niet te huizen.

Overige soorten

De slak en de kreeftachtige die in de FF-wet worden genoemd, komen niet voor op de planlocatie.

Mitigerende maatregelen

Omdat er op de planlocatie geen organismen voorkomen die worden genoemd in de FF-wet zijn er geen mitigerende maatregelen nodig.

Conclusie

Omdat er in en rond de af te breken schuren aan de Hancatweg-oost nr. 10 te Hellendoorn geen organismen huizen die worden genoemd in de Flora- en Faunawet, zijn er in de ogen van schrijver dezes in het kader van de genoemde wet geen bezwaren op te werpen tegen plannen om de schuren af te breken en het bouwblok een agrarische bestemming te geven.

5.5 Geluid

5.5.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Voor de bestrijding van geluidshinder kunnen verschillende soorten maatregelen worden getroffen: bestrijding van geluid aan de bron, bijvoorbeeld stillere auto's, stillere wegdekken, het verkeersluw maken van straten, het zachter zetten van de stereo, het dempen van de piano. Maatregelen tussen bron en ontvanger; bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm of -wal of een betere muurisolatie tussen woningen. Maatregelen aan de kant van de ontvanger; meestal gaat het dan om het aanbrengen van (extra) geluidsisolatie aan de woning en het rekening houden met geluidsnormeringseisen bij het ontwerpen van woningen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. 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 projectafwijkingsbesluit indien het plan een geluidsgevoelig 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 geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

(bron : www.rijksoverheid.nl).

5.5.2 Doorwerking naar het plan

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonef aangeduid gebied. Ter plaatse bedraagt de snelheid 30 km/uur zodat akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet aan de orde is.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

5.6.2 Doorwerking naar het plan

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Het op te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het bouwen van één woning en is qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

5.7 M.E.R.-Beoordeling

5.7.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningprocedure.

5.7.2 Doorwerking naar het plan

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., aangezien hier slechts 1 woning extra wordt gebouwd en geen 2000 woningen.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten 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 een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 5 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. De locatie en de omgeving hebben verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5.8 Milieuhinder

5.8.1 Algemeen

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is.

Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen „rustige woonwijk” en „rustig buitengebied”;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden

beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren indien aan de orde.

5.8.2 Doorwerking naar het plan

Vanuit de woningen naar de omgeving.

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woningen op bestaande woningen.

Vanuit de omgeving naar de woningen.

In de omgeving van de nieuw te bouwen woningen kunnen bedrijven/instellingen aanwezig zijn die vanuit milieuhygiënisch oogpunt gehinderd zouden kunnen worden door de bouw van de woning. Hiertoe is geoordeeld of er bedrijvigheid in de directe omgeving aanwezig is die gehinderd kan worden. Zo is gebleken dat het meest nabijgelegen bedrijf een dierenkliniek is, gelegen aan de Raalterdijk 5 te Haarle. Deze bevindt zich op een afstand van circa 170 meter van de nieuw te realiseren woning.

Een dierenkliniek is niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er is daarom aansluiting gezocht met artspraktijken en klinieken voor mensen. Uit de VNG-publicatie blijkt dat de grootste richtafstand geldt voor geluid vanwege verkeer en parkeren, namelijk 10 meter. Met een afstand van circa 170 meter wordt ruimschoots voldaan, zodat de dierenkliniek geen hinder ondervindt van de nieuw te bouwen woning.

6 Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Algemeen

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterbergingslocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij. Gezien het belang van het instrument is het wel noodzakelijk de waterbeheerder hier goed bij te betrekken. (bron : www.rijksoverheid.nl).

6.2 Vigerend beleid

Het waterschap Groot Salland heeft het waterbeleid vastgelegd in de Waterbeheerplan. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met de vier andere waterschappen in Rijn-Oost, te weten de waterschappen Reest en Wieden, Regge en Dinkel, Rijn en IJssel en Velt en Vecht. Het nieuwe WBP 2010-2015 is op 27 oktober 2009 vastgesteld.

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 Waterparagraaf

Via de website www.dewatertoets.nl is voor voorliggend plan de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis van deze toets en de bijbehorende vragen is een wateradvies opgesteld door het waterschap Groot Salland. Het volledige watertoetsdocument is als bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgen integraal overgenomen de belangrijkste

en relevante onderdelen uit dit wateradvies en de wijze waarop doorwerking plaatsvindt in het bouwplan.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Bouwkundig advies/aanbeveling

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Bouwkundig advies/aanbeveling

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Eis

Het rioleringsstelsel grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukrioleringsstelsel met een beperkte capaciteit waarop alleen huishoudelijk afvalwater mag worden aangesloten. Op het drukrioleringsstelsel mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringsstelsel daar niet op is berekend.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

7 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

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:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels.

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.

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, afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, etc.);

- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Wijzigingsbevoegdheid: deze regels maakt het mogelijk dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen op het gebied van aanduidingen, bestemmings- en bouwvlakken.

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

- Anti-dubbelregel (Artikel 5);

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 6)

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 aanduidingsregels (Artikel 7)

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels behandeld. In voorliggend geval betreft het de bepalingen omtrent het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. In deze regels wordt aangegeven welke werken en werkzaamheden verboden zijn en welke zijn uitgezonderd van de vergunningsplicht;

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)

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.

hoofdstuk 4 van de regels bevat 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 plan 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 met waarden

Functie

Agrarisch met waarden (AW): Terreinen met een agrarische gebruikswaarde die tevens bijzondere landschaps- en/of natuurwaarden bevatten, zijn hiertoe bestemd.

Bebouwingsmogelijkheden

Het bouwvlak is niet meer aanwezig. De gronden kunnen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het agrarisch grondgebruik, geen bebouwing meer toegestaan.

Wonen

Functie

De nieuwe locatie voor de woning heeft de bestemming 'Wonen gekregen. Op deze gronden zijn tevens bestemd voor tuinen, erven en beroep aan huis.

Bebouwingsmogelijkheden

Het hoofgebouw moet binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer dan één. De goot- en bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 10 m. Daarnaast mag de maximale inhoud niet meer dan 750 m³ bedragen, met dien verstande dat een kelder niet wordt meegerekend bij de maximale inhoud. Daarnaast zijn bijgebouwen en overkappingen ook toegestaan met dien verstande dat de maximale gezamenlijke oppervlakte 100 m² bedraagt. De goot- en bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde woningen, en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m. Inritconstructies ten behoeve van de parkeerkelder is toegestaan, hieraan zijn wel regels verbonden aangezien gewenst is dat de inritconstructie los van de woning wordt gezien. Andere bouwwerken zijn tevens toegestaan, aan deze bouwwerken zijn nadere regels gesteld omtrent bouw- en goothoogte.

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. 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.

8 Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan onder andere wordt verstaan de bouw van één woning.

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is rond. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

9 Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp/bestemmingsplan heeft vanaf 15 juni 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was er voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt, er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Projectgegevens

Project : Bouw woning nabij Stationsweg 13a te Haarle
Projectnummer : RB 20.021
IMRO : NL.IMRO.0163.WPBUSTATWGHANCTWG-VG01
Versie : 01
Datum : Augustus 2013

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl