

Wijzigingsplan
**Olthofsweg 3, Dalkruid
21b en Molenweg 1**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Wijzigingsplan Olthofsweg 3, Dalkruid 21b en Molenweg 1

Gemeente: Hellendoorn
Plannaam: "Olthofsweg 3, Dalkruid 21b en Molenweg 1"
IMRO-nummer: NL.0163.WPBUWONEN-VG01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: November 2019



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	OLTHOFSWEG 3, HELLENDOORN	10
2.2	DALKRUID 21B, NIJVERDAL	11
2.3	MOLENWEG 1, HAARLE	11
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	13
3.1	ALGEMEEN	13
3.2	VERKEER EN PARKEREN.....	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	29
5.2	BODEMKWALITEIT	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	GEUR.....	37
5.7	ECOLOGIE	38
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	41
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	42
6.1	ALGEMEEN	42
6.2	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
7.1	INLEIDING	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	48
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	50
9.1	VOOROVERLEG	50
9.2	INSPRAAK.....	50
9.3	ZIENSWIJZEN	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	51	
BIJLAGE 1:	WATERTOETSRESULTAAT OLTHOFSWEG 3, HELLENDOORN	52
BIJLAGE 2:	WATERTOETSRESULTAAT DALKRUID 21B, NIJVERDAL	53
BIJLAGE 3:	WATERTOETSRESULTAAT MOLENWEG 1, HAARLE.....	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de agrarische bedrijfspercelen aan de Olthofsweg 3 te Hellendoorn en Dalkruid 21b te Nijverdal en het bedrijfsperceel aan de Molenweg 1 te Haarle. Deze percelen zijn allen gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Op de (agrarische) bedrijfspercelen zijn de (agrarische) bedrijfsactiviteiten beëindigd en initiatiefnemers hebben geen plannen om de percelen weer in gebruik te nemen. Op de percelen wordt in de huidige situatie uitsluitend nog maar gewoond.

Het is gewenst de planologische situatie in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik (wonen). Reguliere bewoning op de erven is niet overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

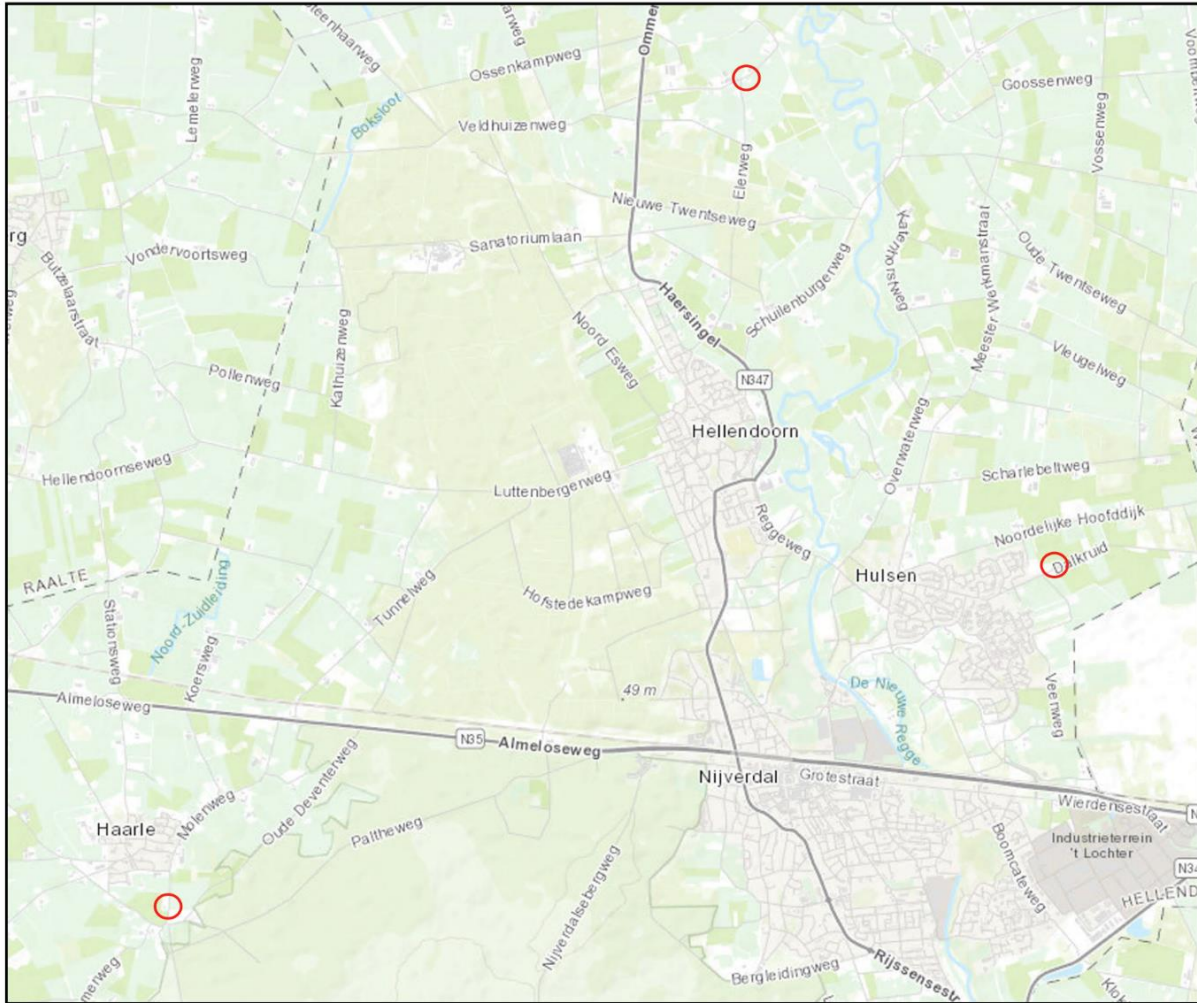
Het is daarom gewenst om de huidige bestemmingen te wijzigen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikel 32.4 (in geval van de percelen Olthofsweg 3 en Dalkruid 21b) en artikel 32.8 (in geval van het perceel Molenweg 1) van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheden en toont aan dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden wordt voldaan. Daarnaast wordt aangetoond dat de wijziging van de (agrarische) bedrijfsbestemmingen naar woonbestemmingen in overeenstemming is met een goede 'ruimtelijke ordening'.

Opgemerkt wordt dat het perceel aan de Olthofsweg 3 in feite uit twee delen bestaat; een perceel ten noorden en een perceel ten zuiden van de Olthofsweg. Het perceel ten zuiden van de Olthofsweg, met daarop aanwezig de bedrijfswoning, wordt herbestemd. Het perceel ten noorden van de Olthofsweg, waarop een agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig is, blijft in agrarisch gebruik. Dit perceel wordt echter meegenomen in voorliggend wijzigingsplan, omdat het niet wenselijk is dat in de toekomst ter plaatse een bedrijfswoning wordt gerealiseerd.

1.2 Ligging van het plangebied

Dit plan heeft betrekking op een drietal locaties, namelijk de Olthofsweg 3 in Hellendoorn, Dalkruid 21b in Nijverdal en de Molenweg 1 in Haarle. De ligging van de locaties ten opzichte van Hellendoorn, Nijverdal en Haarle is in afbeelding 1.1 weergegeven.



Afbeelding 1.1

Ligging van de locaties ten opzichte van Hellendoorn, Nijverdal en Haarle (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 1.2

Ligging van de locaties ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Provincie ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Olthofsweg 3, Dalkruid 21b en Molenweg 1” bestaat uit de volgende stukken:

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

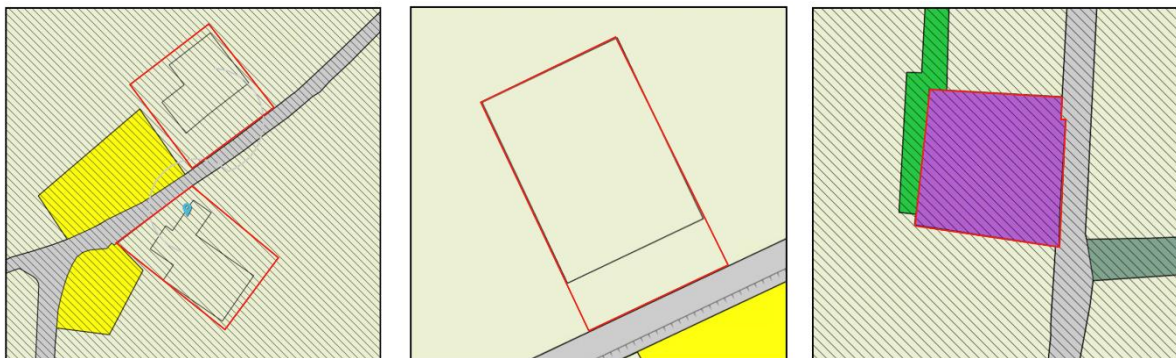
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

De plangebieden zijn gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 juni 2011. In afbeelding 1.3 zijn uitsneden van de

verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Vervolgens wordt per locatie ingegaan op de geldende bestemmingen en de strijdigheid van het voornemen.



Afbeelding 1.3

Uitsneden bestemmingsplan 'Buitengebied' (Bron: Gemeente Hellendoorn)

1.4.2 Olthofsweg 3, Hellendoorn

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” heeft het plangebied aan de Olthofsweg 3 de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ zijn bestemd voor het agrarisch gebruik en de aldaar voorkomende landschaps- en natuurwaarden. Het perceel aan de Olthofsweg 3 heeft een bouwvlak waarbinnen één agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd. Het perceel aan de Olthofsweg 3 is met een relatieteken verbonden aan het perceel ten noorden hiervan, waar een agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig is.

Daarnaast geldt op de gehele plandeel de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarde’, de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone –verwevingsgebied’ en de aanduidingen ‘specifieke vorm van waarde - kleinschalig landschap’ en ‘specifieke vorm van waarde – kwelgevoelige slootwalvegetatie’.

1.4.3 Dalkruid 21b, Nijverdal

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft dit plandeel de bestemming ‘Agrarisch’ met een bouwvlak. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid (niet zijnde intensieve veehouderij en glastuinbouw). Ter plaatse is bij recht één bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast geldt op de gehele plandeel de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarde’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone - verwevingsgebied’.

1.4.4 Molenweg 1, Haarle

Het plangebied aan de Molenweg 1 in het buitengebied van Haarle heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijf’. Het perceel is bestemd voor een bouwbedrijf en bedrijven die zijn vermeld in de bijlage ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten als categorie 1 of 2. Het perceel heeft een bouwvlak waarbinnen één bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken mag worden gerealiseerd. Daarnaast geldt net als op de andere plangebieden de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarde’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone - verwevingsgebied’.

1.4.5 Strijdigheid

Het regulier bewonen van de (agrarische) bedrijfswoningen is strijdig met het bestemmingsplan. Een bedrijfswoning mag enkel worden bewoond, wanneer de bewoner een directe relatie heeft met het ter plaatse gevestigde (agrarische) bedrijf. Om het geheel planologisch in overeenstemming te brengen met de feitelijk reeds aanwezige situatie, dienen de gronden ter plaatse van de (agrarische) bedrijfswoningen te worden omgezet naar reguliere woonbestemmingen.

Middels voorliggend wijzigingsplan worden de (agrarische) bestemmingen gewijzigd in een woonbestemming waarmee de voorgenomen functieverandering mogelijk wordt gemaakt. Voorliggend wijzigingsplan voorziet voor de betreffende percelen in een passend juridisch-planologisch regime.

Opgemerkt wordt dat het perceel aan de Olthofsweg 3 in feite uit twee delen bestaat; een perceel ten noorden en een perceel ten zuiden van de Olthofsweg. Het perceel ten zuiden van de Olthofsweg, met daarop aanwezig de bedrijfswoning, wordt herbestemd. Het perceel ten noorden van de Olthofsweg, waarop een agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig is, blijft in agrarisch gebruik. Dit perceel wordt echter meegenomen in voorliggend wijzigingsplan, omdat het niet wenselijk is dat in de toekomst ter plaatse een bedrijfswoning wordt gerealiseerd.

1.5 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Zoals hiervoor beschreven bestaat het plangebied uit een drietal locaties, namelijk de Olthofsweg 3 te Hellendoorn, het Dalkruid 21b te Nijverdal en de Molenweg 1 te Haarle. Alle drie de locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. De huidige situatie van de plandelen wordt hierna separaat beschreven.

2.1 Olthofsweg 3, Hellendoorn

Op het perceel Olthofsweg 3 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. Het perceel ligt ten noorden van Hellendoorn. Het perceel ligt in een overwegend agrarisch landschap. De omgeving kan worden aangemerkt als een kleinschalig landschap met verspreid liggende agrarische erven en woonpercelen. Belangrijke structuurdragers vormen de Ommerweg en de middenloop van de Regge. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door de Olthofsweg, de oost- en zuidzijde door landbouwgronden en aan de westzijde door een woning aan de Elerweg 26. De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd. Op het zuidelijke perceel is de (voormalige) bedrijfswoning aanwezig, met daarachter nog enkele bedrijfsgebouwen. Opgemerkt wordt dat een perceel ten noorden van de Olthofsweg momenteel ook onderdeel uitmaakt van het agrarisch bedrijf. Dit perceel is op dit moment nog in agrarisch gebruik en dit gebruik zal worden voortgezet.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het perceel opgenomen. Het plangebied is met rode omlijnning weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied aan de Olthofsweg 3 in Hellendoorn (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Dalkruid 21b, Nijverdal

Het tweede plandeel is gelegen aan de Dalkruid 21b, waar tevens een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aanwezig is. Het perceel is ten oosten gelegen van de kernen Nijverdal en Hellendoorn. Ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied ligt een overwegend agrarisch landschap met verspreid liggende agrarische erven en woonpercelen. Ten westen van het plangebied ligt op relatief korte afstand de Kruidenwijk van Nijverdal, een woonwijkuitbreiding van de kern Nijverdal. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van het perceel opgenomen. Het plangebied is met rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het plangebied aan de Dalkruid 21b in Nijverdal (Bron: Provincie Overijssel)

Het plandeel bestaat uit een voormalig agrarisch erf en aangrenzende graslanden. De bebouwing op het perceel bestaat uit een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig en het overige deel van het perceel is ingericht als tuin of verharding. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds volledig beëindigd op het erf.

2.3 Molenweg 1, Haarle

Op het bedrijfsperceel aan de Molenweg 1 in het buitengebied van Haarle bevinden zich een bedrijfswoning met enkele bedrijfsgebouwen. Op het perceel was voorheen een aannemersbedrijf gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn echter reeds beëindigd. Het perceel ligt ten zuiden van de kern Haarle. De functionele structuur van de omgeving van het perceel bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden, natuurgonden van de Sallandse Heuvelrug, verspreid liggende agrarische erven en enkele verspreid liggende woonerven. Het perceel wordt aan de oostzijde begrensd door de Molenweg en aan de overige zijden door agrarische gronden. De begrenzing van het plandeel aan de Molenweg wordt weergegeven op de luchtfoto is afbeelding 2.3.

Opgemerkt wordt dat de planbegrenzings indicatief zijn. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeeldingen.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto van het plangebied aan de Molenweg 1 in Haarle (Bron: provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Algemeen

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" mogen de percelen aan de Olthofsweg 3, Dalkruid 21b en de Molenweg 1 worden gebruikt ten behoeve van één (agrarisch) bedrijf. Hier is jarenlang sprake van geweest. Zoals reeds is verwoord in de aanleiding zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd en willen de initiatiefnemers de percelen uitsluitend gebruiken voor wonen. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hierbij dient de (agrarische) bedrijfsbestemming te worden gewijzigd naar een woonbestemming. Middels voorliggend wijzigingsplan wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming.

De bestaande woningen zullen conform de huidige situatie behouden blijven en er vinden geen uitbreidingen of andere fysieke ingrepen plaats. De percelen zijn in de huidige situaties voldoende landschappelijk ingepast middels een houtwallen, groenstructuren of verspreide bomen. Gelet op het vorenstaande zal het voornemen geen verdere uitwerkingen hebben op het landschappelijke karakter.

Opgemerkt wordt dat het perceel aan de Olthofsweg 3 in feite uit twee delen bestaat; een perceel ten noorden en een perceel ten zuiden van de Olthofsweg. Het perceel ten zuiden van de Olthofsweg, met daarop aanwezig de bedrijfswoning, wordt herbestemd. Het perceel ten noorden van de Olthofsweg, waarop een agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig is, blijft in agrarisch gebruik. Dit perceel wordt echter meegenomen in voorliggend wijzigingsplan, omdat het niet wenselijk is dat in de toekomst ter plaatse een bedrijfswoning wordt gerealiseerd.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmings- en wijzigingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

3.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden (agrarische) bedrijfsperven herbestemd naar woonbestemmingen. Aangezien het aantal woningen niet toeneemt op de verschillende locaties, is er geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De voorgenomen ontwikkeling heeft juist een positieve invloed op de bestaande verkeerssituatie, aangezien een (agrarisch) bedrijfsperv een hoger aantal verkeersbewegingen met zich mee brengt dan een woonperceel. De ontsluiting op de erven wijzigt niet en blijft via de bestaande in- en uitritten plaatsvinden. Op de percelen is voldoende parkeerruimte aanwezig om op eigen terrein in parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

3.2.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.1.4 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- er geen sprake is van het fysiek toevoegen van woningen;
- er sprake is van planologische wijzigingen die ten opzichte van de huidige toegestane functies geen onevenredige gewijzigde milieueffecten op de omgeving met zich meebrengen;
- er sprake is van ontwikkelingen, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar zijn;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven voor de in dit wijzigingsplan opgenomen herbestemmingen.

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. De initiatieven raken geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

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

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

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

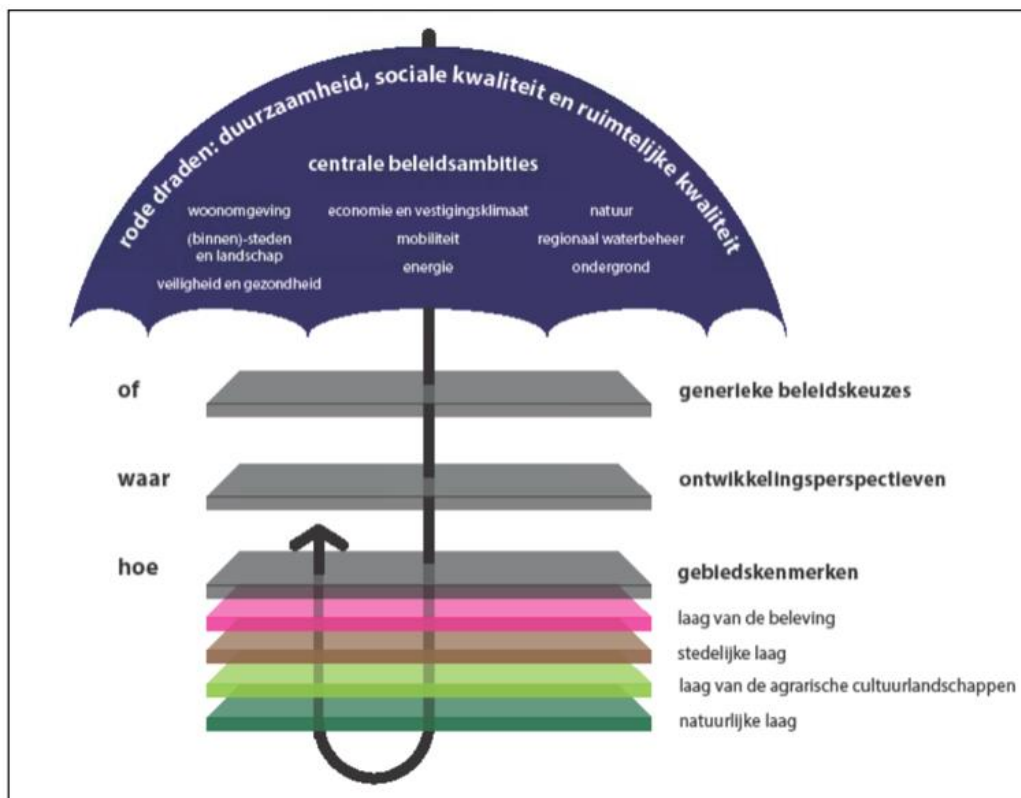
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien voorliggend wijzigingsplan wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de generieke beleidskeuzes zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Overijssel. Ten aanzien van de Generieke beleidskeuzes is de beleidskeuze ‘Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’ (artikel 2.14) van toepassing. Het artikel 2.1.4 uit de Omgevingsverordening Overijssel wordt hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.4 Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

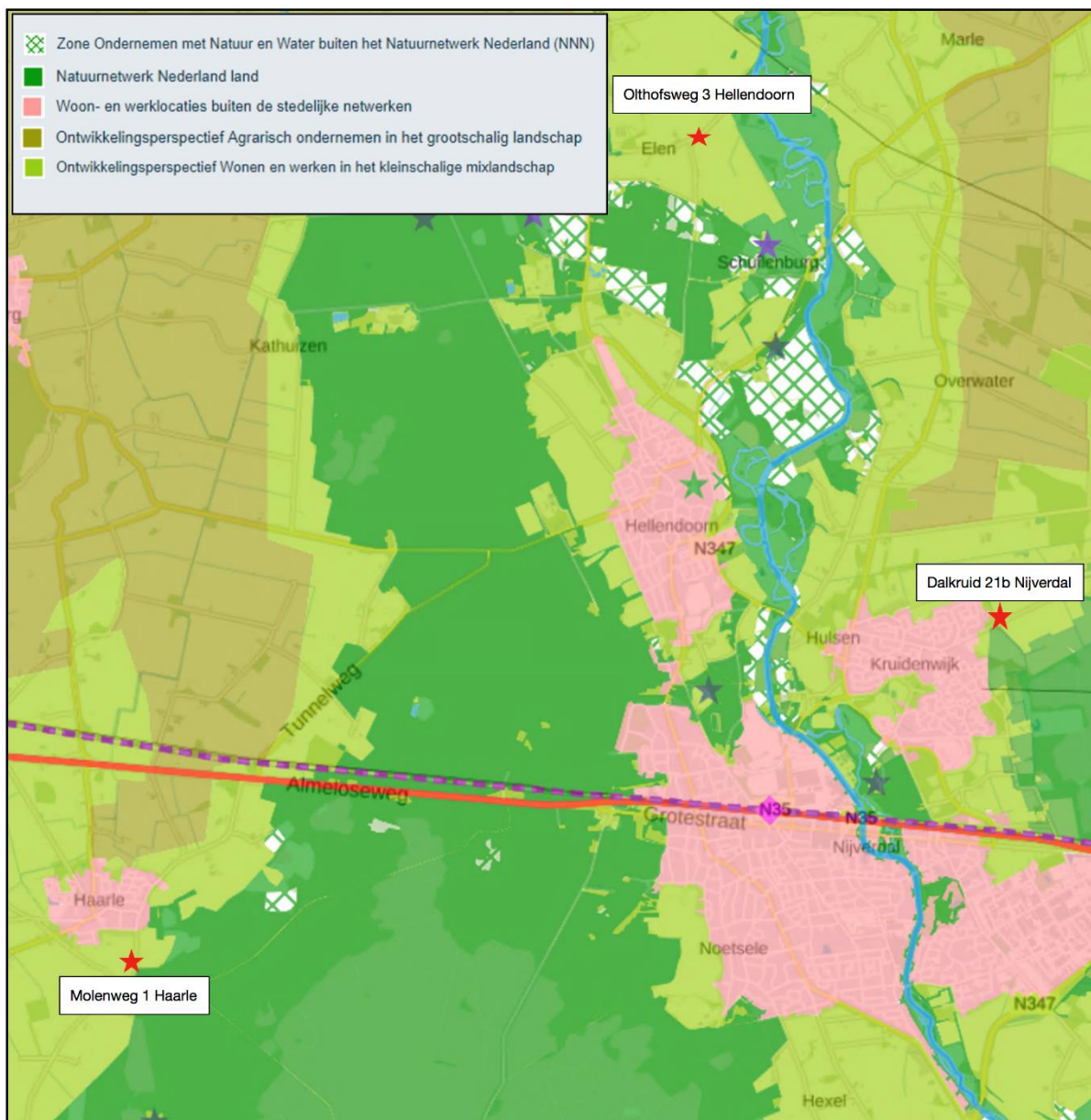
- *dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend plan is geen sprake van extra ruimtebeslag door bijvoorbeeld het bebouwen en verhardten van de groene omgeving. Voorliggend plan voorziet enkel in functiewijzigingen op drietal locaties in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Voorliggend plan voldoet dan ook aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied met de verschillende plandelen behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen werken in een kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. De drie plandelen zijn met rode ster aangegeven.



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

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Het concrete voornemen voorziet in het wijzigen van twee agrarische bestemmingen en één bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De functie wonen is passend binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. Daarnaast is de bestemmingsplanwijziging niet van invloed op het landschap en brengt het geen extra belemmeringen met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Verwezen wordt dan ook naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

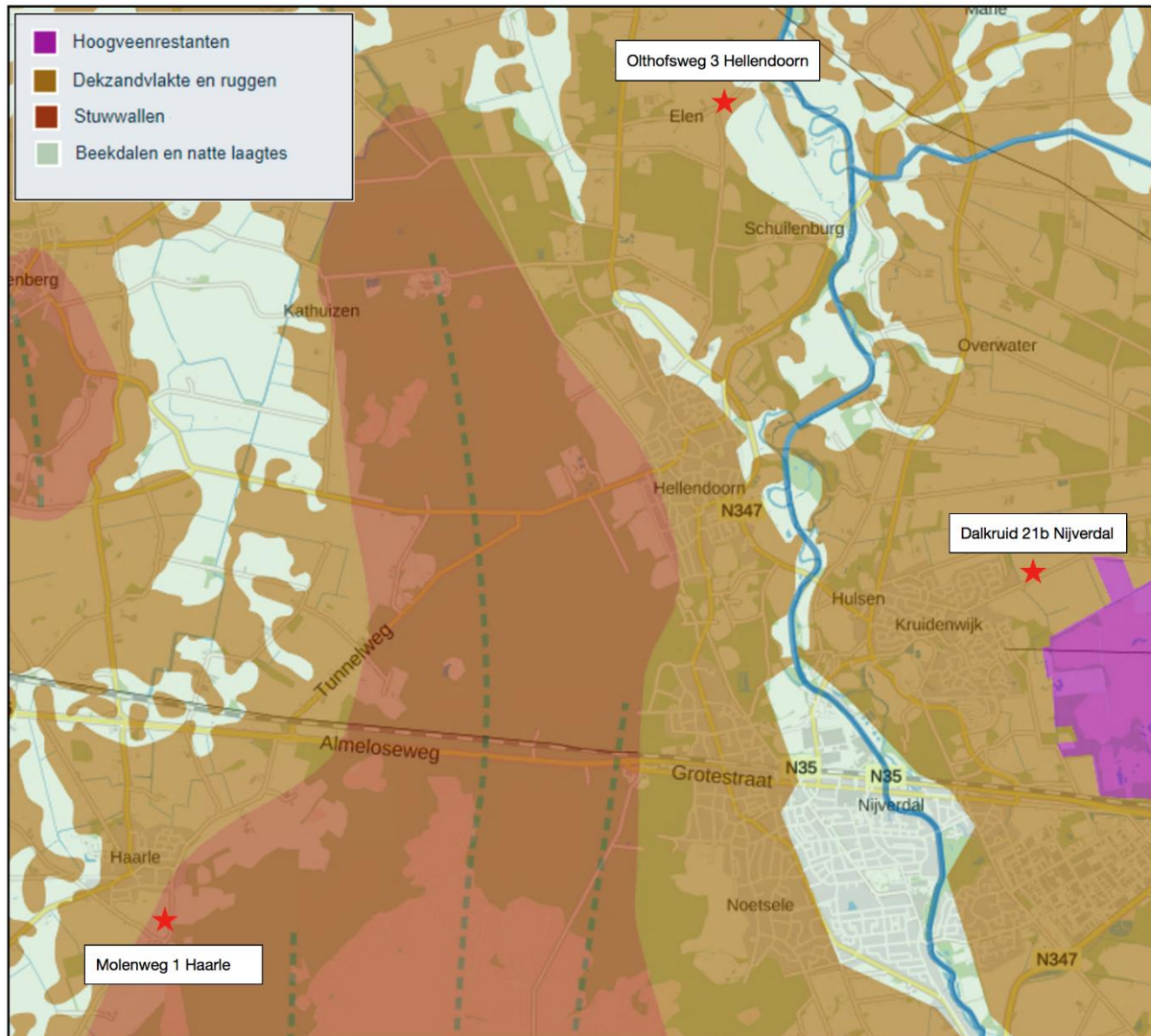
4.2.4.3 Hoe - Gebiedskkenmerken

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

1. De “Natuurlijke laag”

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

De plandelen aan de Olthofsweg 3 in Hellendoorn en de Dalkruid 21b in Nijverdal zijn op de gebiedskkenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. Het plandeel aan de Molenweg 1 in Haarle is op de gebiedskkenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Stuwwallen”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 De Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

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

"Stuwwallen"

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Bij ontwikkelingen die plaats vinden,

dragen deze bij aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de ‘natte voet’ van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

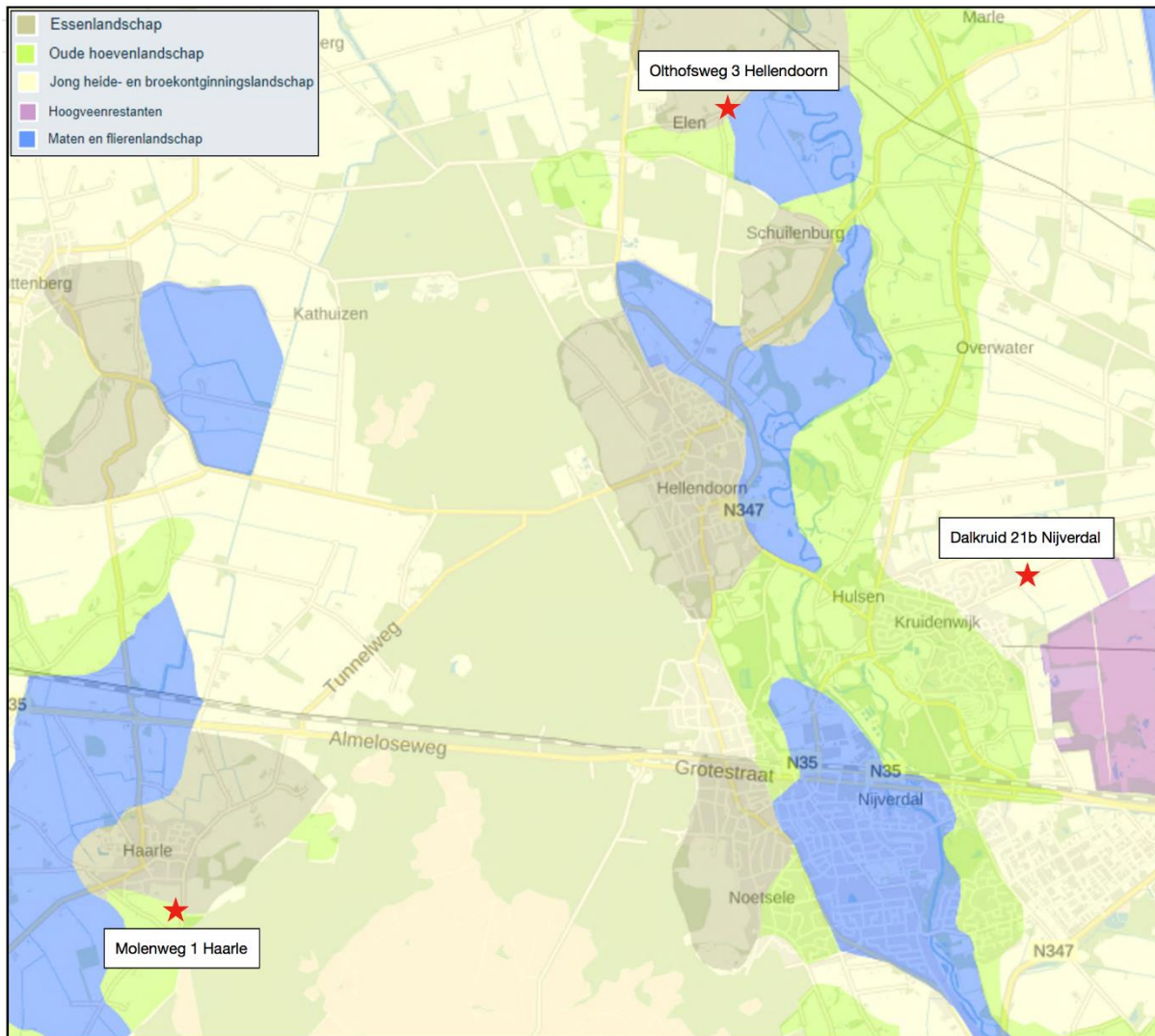
In voorliggend initiatief gaat het om een planologische functiewijzigingen, waarbij geen ingrepen in de bodem of het landschap plaats gaan vinden. De ontwikkelingen zijn in overstemming met het gestelde in de ‘Natuurlijke laag’.

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

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

In afbeelding 4.4 is een uitsnede van de kaart ‘Laag van het agrarische natuurlandschap’ behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. De drie deellocaties zijn met rode ster aangegeven.

Het plandeel aan de Olthofsweg 3 in Hellendoorn Nijverdal is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarische cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Oude hoevenlandschap” het plandeel aan de Dalkruid 21b is aangeduid met het gebiedstype “Jong heide- en broekontginningslandschap” en het plandeel aan de Molenweg 1 in Haarle is aangeduid met het gebiedstype “Essenlandschap”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4

De laag van het agrarisch natuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Essenlandschap”

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppes en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

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

“Jong heide- en broekontginningslandschap”

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken

aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’ landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

“Oude hoevenlandschap”

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

Het plan voorziet in een planologische functiewijziging. De erfinrichtingen uit het plangebied veranderen niet en de bestaande beplanting en structuren blijven behouden. De erven zijn reeds passend binnen het daar voorkomende landschapstype. Daarnaast is er enkel sprake van het wijzigen van een (agrarische) bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Van uitbreiding of fysieke ingrepen is geen sprake. Het plan tast het omliggende landschap dan ook geenszins aan. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’

4.3.1.1 Algemeen

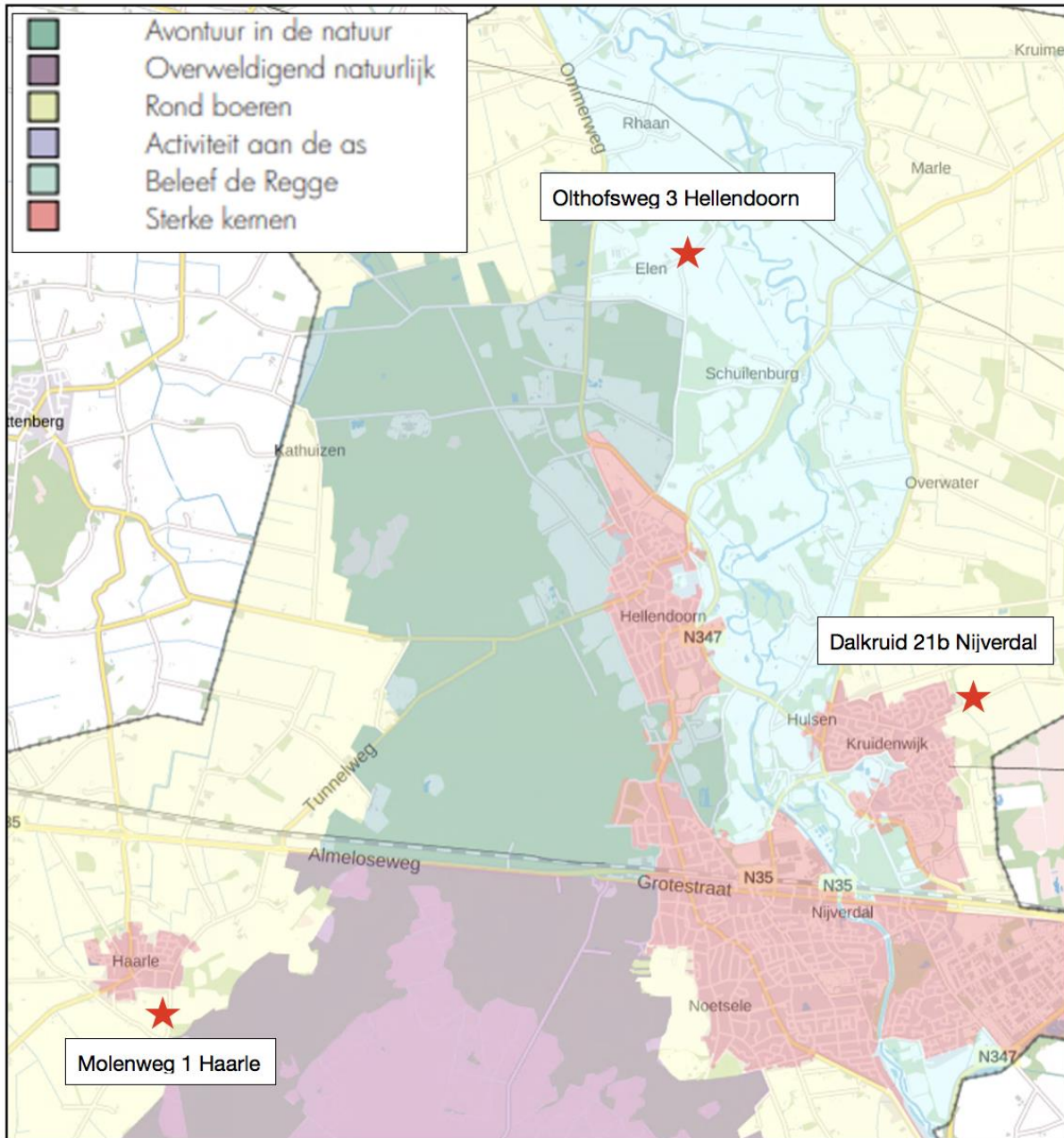
De ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’ (vastgesteld d.d. 12 februari 2014) bevat een brede visie op de toekomst en vormt het kader van alle ruimtelijke ontwikkelingen. De visie is opgebouwd in 3 lagen, namelijk identiteit, context en kernvisie:

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

4.3.1.2 Identiteit, Context en Kernvisie

4.3.1.2.1 Identiteit

De gemeente Hellendoorn is ingedeeld in zes identiteitsgebieden. De percelen uit het plangebied bevinden zich in het gebiedstype ‘Beleef de Regge’ en ‘Rond boeren’. In afbeelding 4.5 is een uitsnede van de identiteitskaart opgenomen. Onder de afbeelding is een beschrijving opgenomen.



Afbeelding 4.5 Uitsnede identiteitskaart structuurvisie (Bron: Gemeente Hellendoorn)

Identiteit: Beleef de Regge

De rivier de Regge scheidt twee werelden: het gebied ten westen van de rivier waar de natuur domineert tegenover het gebied ten oosten van de rivier waar de agrarische functie domineert. Het gebied langs de Regge is een overgangsgebied, waar ontwikkelingen worden gestimuleerd als daarbij de identiteit van dit gebied ‘de Regge’ wordt geïntegreerd. De rivier vormt de identiteitsdrager van dit gebied. De Regge is in de

loop der jaren voor een groot deel genormaliseerd (rechtgetrokken) en gekanaliseerd (rechthoekig profiel). Hierdoor heeft het Reggedal een groot deel van zijn natuurlijke veerkracht verloren. Samen met het waterschap, landschap Overijssel en de provincie werkt de gemeente aan projecten waarin voor delen van het Reggedal op basis van een blauw-groene (water en natuurontwikkeling) inrichtingsvisie het oude meanderen wordt teruggebracht. Ook bij nieuwe ontwikkelingen kan deze meandering nog meer worden versterkt of beleefbaar worden gemaakt.

Ontwikkelingen worden in dit gebied, waar van oorsprong al tal van activiteiten plaatsvonden, gestimuleerd. Beleefbaarheid van de Regge kan op verschillende manieren tot stand komen (denk aan avontuurlijke waterrecreatie, avontuurlijke verblijven langs de Regge). Daarbij zal naast de beleefbaarheid van de Regge, ook oog moeten zijn voor het cultuurhistorisch erfgoed. Het cultuurhistorisch erfgoed kan worden benut voor versterking van het imago en de identiteit.

Plan-ingredienten:

- Vergroten van de beleefbaarheid van de Regge waarbij de natuurlijke omgeving overheersend blijft in beeld (nieuwe functies gaan op in de omgeving en bepalen niet de omgeving)
- Aanwezige cultuurhistorisch erfgoed betrekken bij planvorming

Identiteit: Rond boeren

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

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

Plan-ingredienten:

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

4.3.1.2.2 Context

Buitengebied

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

4.3.1.2.3 Kernvisie

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

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

Het voornemen past binnen de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’.

Voorliggend wijzigingsplan zorgt voor een passende bestemming voor de betreffende percelen en draagt bij aan het behoud van de leefbaarheid in het buitengebied.

Overigens worden als gevolg van het plan omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Voor en nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragrafen 5.5 en 5.6.

4.3.2 Welstandsnota

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Hellendoorn heeft in juli 2019 de ‘Welstandsnota’ vastgesteld voor het grondgebied van de gemeente Hellendoorn. De welstandsnota doet uitspraken over de uitstraling en kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Hellendoorn. Het gaat hier om gebouwen en bouwwerken die iedereen dagelijks om zich heen ziet. Bepalend daarbij zijn zowel de kwaliteit van de individuele gebouwen en bouwwerken, als de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen in hun onderlinge samenhang en in hun omgeving. Uit de diverse leefbaarheidsonderzoeken en reacties van nieuwe inwoners blijkt dat de directe leefomgeving positief wordt beoordeeld. De kwaliteit van die leefomgeving is door bewust en meestal zorgvuldig handelen van particulieren en overheid door de eeuwen heen ontstaan. Sinds een eeuw is deze zorg voor de architectonische kwaliteit ook nadrukkelijk een overheidstaak. Daarbij is het gemeentelijke welstandstoezicht het belangrijkste instrument geweest.

Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is een onderwerp van permanente zorg en aandacht van het gemeentebestuur. Het belang van goede welstand en van draagvlak daarvoor is sinds 1 juli 2004 vastgelegd in de welstandsnota. Dit beleid is nu, in samenspraak met een externe klankbordgroep, geëvalueerd en aangepast aan nieuwe wensen en inzichten. Daarmee spreekt het gemeentebestuur zich opnieuw bindend uit over de wenselijk geachte ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in onze gemeente.

De welstandsnota is opgebouwd uit verschillende deelgebieden. Het plandeel Olthofsweg is gelegen in deelgebied 13 ‘Stroomdal Regge’ en de plandelen Dalkruid en Molenweg zijn gelegen in deelgebied 10 ‘Buitengebied’.

4.3.2.2 Deelgebied 10: Buitengebied

De plandelen Dalkruid en Molenweg komen respectievelijk voor in het deelgebied ‘Buitengebied’ wat kan worden onderverdeeld in ‘Buitengebied Haarle’ en ‘Buitengebied Daarle/Hulsen’.

In het buitengebied Daarle/Hulsen komt vrij veel bos voor. Dit vermindert enigszins het grootschalige karakter dat het gebied heeft. De bebouwing wordt ontsloten via een netwerk van rechte wegen. Het gebied Hexel ligt opgesloten tussen de Sallandse Heuvelrug, de Regge en de zuidelijke uitbreidingswijken van Nijverdal en werd onder invloed van de Regge en de Heuvelrug al vroeg bewoond. Het landschap laat zich vergelijken met die van het stroomdal Regge. Het onderscheidt zich als het gaat om de ruimtelijke beleving en de aard van de bebouwing. Een belangrijk deel is kampenlandschap, wat wordt gekenmerkt door haar besloten karakter. De bebouwing sluit hierbij aan.

Het buitengebied van Haarle heeft een speels ver-kavelingpatroon en weinig rechtstanden in het netwerk van wegen. Toch is hier sprake van een vrij grootschalig landschap. Het buitengebied van Hancate is relatief grootschalig. Er komen hier slechts enkele grote boerderijen van jongere datum voor en het landschap is vrij

kaal. Voor beide gebieden geldt dat richting de Sallandse Heuvelrug het karakter anders lijkt te worden. De boerderijen zijn daar van oudere datum, ze zijn minder groot uitgevallen en staan dicht bij elkaar.

Beleidsintenties

Het beleid zal zijn gericht op het bieden van mogelijkheden voor het aanpassen van de bebouwing. Het gebied heeft echter mogelijkheden om plaats te bieden aan toekomstige ontwikkelingen. Vooral nog zal erop worden toegezien dat de kenmerkende eigenschappen behouden blijven. De bebouwing zal zich in het landschap moeten inpassen, waarbij recht wordt gedaan aan de huidige karakteristiek van bebouwingsclusters, terwijl de architectuur refereert aan die van de bestaande boerderijen en schuren.

4.3.2.3 Deelgebied 13: Stroomdal Regge

Het waardevolle cultuurlandschap aan weerszijden van de Regge onderscheidt zich van het omliggende buitengebied als het gaat om de ruimtelijke beleving en de aard van de bebouwing. In vergelijking met het jongere ontginningsgebied is het verkavelingspatroon minder strak. Het stroomdal is voor een belangrijk deel kampenlandschap, wat wordt gekenmerkt door haar besloten karakter. De bebouwing sluit hierbij aan.

Beleidsintenties

Voor dit gebied geldt een beleid van respecteren. Bij toekomstige veranderingen in het huidige bebouwingsbeeld zal erop worden toegezien dat de kenmerkende eigenschappen behouden blijven. De bebouwing zal zich in het landschap moeten inpassen, waarbij recht wordt gedaan aan de huidige karakteristiek van de bebouwingsclusters, terwijl de architectuur refereert aan die van de bestaande boerderijen en schuren.

4.3.2.4 Toetsing van de initiatieven aan de ‘Welstandsnota’

In het kader van voorliggend wijzigingsplan zal een eventueel bouwplan te zijner tijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de gemeentelijke Welstandscommissie. De Welstandscommissie zal het bouwplan toetsen aan de ‘Welstandsnota’.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

5.1.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De percelen in het plangebied liggen binnen de wettelijke geluidszone van onder andere de Olthofsweg, Dalkruid en Molenweg. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet opnieuw getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

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

5.1.2.3 Industrielawaai

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

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
3. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggende gevallen wordt het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik gehandhaafd. De functie van de gebouwen, de functie ‘wonen’, wijzigt immers niet. Het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van dit wijzigingsplan is gezien het vorenstaande niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard van het voornemen, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 3.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de woonfunctie niet wordt aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);

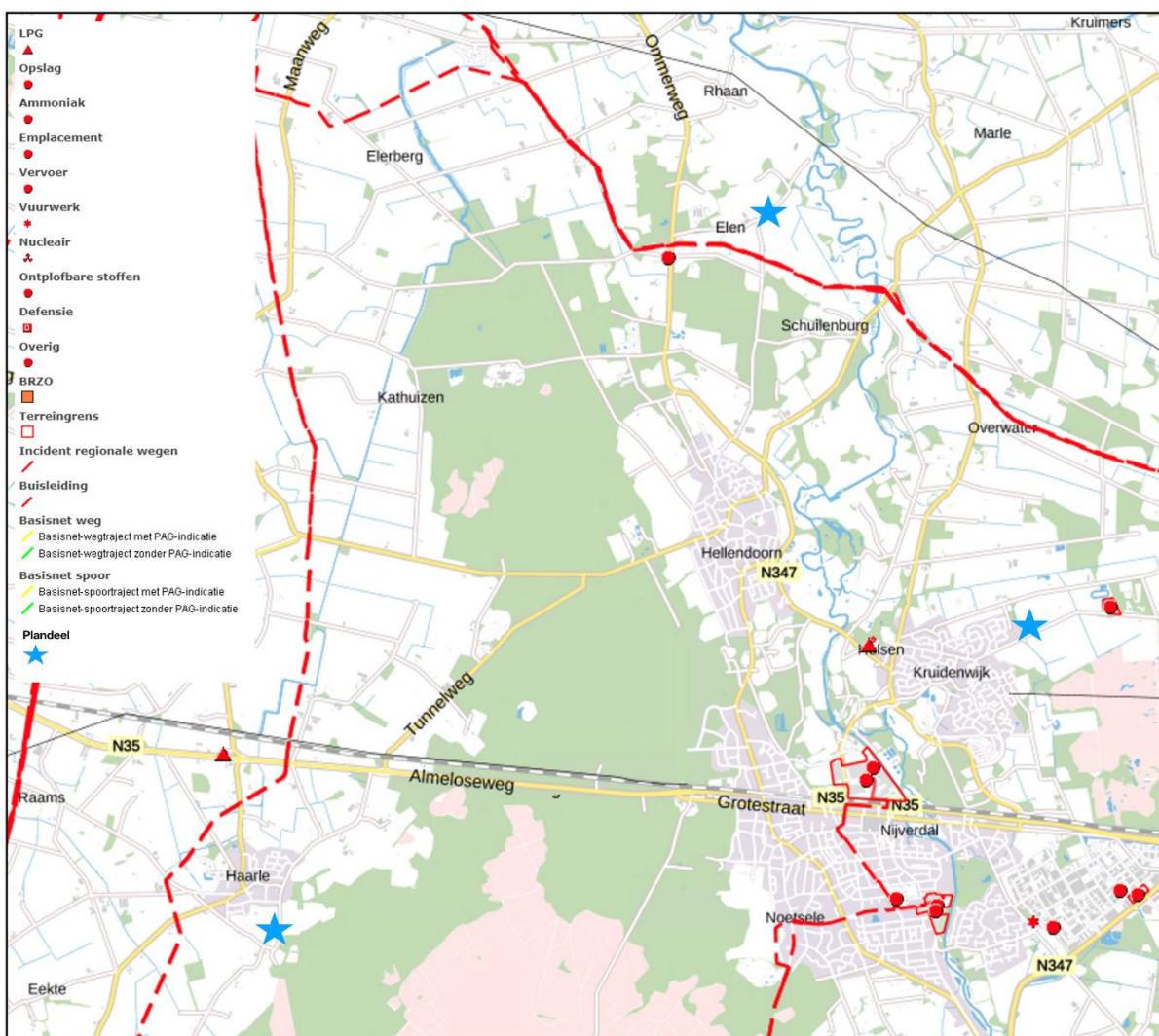
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de onderstaande paragraaf worden de drie plandelen behandeld.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart plandelen Olthofsweg 3, Dalkruid 21b en Molenweg 1 (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat de plandelen:

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

Uit de inventarisatie blijkt namelijk dat nabij de plandelen Olthofsweg 3 en Molenweg 1 buisleidingen voorkomen. Voor het plandeel Olthofsweg 3 ligt op circa 395 meter van het plandeel drie buisleidingen. Voor het plandeel aan de Molenweg 1 liggen op circa 930 meter van het plangebied twee buisleidingen. Op deze risicobron wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

Buisleidingen

Olthofsweg 3

De betreffende buisleidingen bevinden zich op een afstand van 395 meter buiten de begrenzing van het plangebied. Het gaat hier om drie gasleidingen van de Gasunie Transport Services B.V. De grootste gasleiding (A-648) met een diameter van 914 mm en een maximale werkdruk van 79,90 bar bevindt zich op ongeveer 395 meter van het projectgebied. Bij een dergelijke gasleiding ligt de 100% letaliteitsgrens op 470 meter. Het projectgebied valt daarmee binnen de letaliteitsgrens.

De 1% letaliteitsgrens is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het groepsrisico mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is. Binnen de 100% letaliteitsgrens is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bewoning binnen deze afstand sterk bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico.

Hoewel het plangebied binnen het groepsrisico-aandachtsgebied valt, is een nadere verantwoording niet noodzakelijk. De ontwikkeling leidt namelijk niet tot een toename van het aantal woningen en daarmee ook niet tot een toename van het aantal mensen. Er is dan ook geen sprake van een toename van het groepsrisico in de gewenste situatie.

Molenweg 1

De betreffende buisleidingen bevinden zich op een afstand van 930 meter buiten de begrenzing van het plangebied. Het gaat hier om twee gasleidingen van de Gasunie Transport Services B.V. De grootste gasleiding (A-523) met een diameter van 1220 mm en een maximale werkdruk van 66,20 bar bevindt zich op ongeveer 930 meter van het projectgebied. Bij een dergelijke gasleiding ligt de 100% letaliteitsgrens op 540 meter. Het projectgebied valt daarmee buiten de letaliteitsgrens. Aan de risicoafstand van de buisleiding wordt ruim aan voldaan en vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige

functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Alle plandelen liggen in het rustige buitengebied. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

Er dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. In voorliggend geval is voor alle plandelen geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de woningen binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of woningen de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. Hieronder zal per deellocatie de hinder van bestaande functies in de omgeving worden beschreven. Opgemerkt wordt dat bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

Olthofsweg 3 in Hellendoorn

In de omgeving bevinden zich enkele milieubelastende activiteiten, het betreffen vier agrarische bedrijven (veehouderijen). In onderstaande tabel zijn de agrarische bedrijven genoemd. Tevens is aangegeven welke milieucategorie op deze functies van toepassing is, welke richtafstand voor het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ wordt geadviseerd en wat de afstand van deze activiteiten/functies tot het plangebied is. Voor de veehouderijen is het aspect ‘geur’ buiten beschouwing gelaten. Opgemerkt wordt dat gemeten is tussen de

gevel van de woning en de agrarische bouwvlakken, aangezien bestaande woningen bij recht alleen op de bestaande locatie mogen worden terug gebouwd.

Adres/Bestemming	Functie	Categorie	Richtafstand (rustige woonwijk)	Werkelijke (kortste) afstand
<i>Olthofsweg 5</i>	Grondgebonden agrarisch bedrijf (feitelijk aanwezig), intensieve veehouderij planologisch toegestaan	4.1	50 m (geluid)	115 m
<i>Olthofsweg 3</i>	Grondgebonden agrarisch bedrijf (afsplitsing van het perceel Olthofsweg 3)	3.2	30 m (stof en geluid)	52 m
<i>Olthofsweg 7</i>	Agrarisch bedrijf met kinderopvang	3.2	30 m (stof en geluid)	235 m
<i>Elerweg 24</i>	Agrarisch bedrijf fokken en houden van rundvee	3.2	30 m (stof en geluid)	212 m

Gezien de afstanden tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de omliggende milieubelastende functies niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt, aangezien woningen van derde op kortere afstand zijn gelegen en hiermee maatgevend zijn.

Dalkruid 21b in Nijverdal

In de omgeving van de Dalkruid 21b in Nijverdal bevinden zich enkele milieubelastende bedrijven. Het gaat om een agrarisch bedrijf en een hoveniersbedrijf. In de onderstaande tabel zijn deze (agrarische) bedrijven genoemd. Tevens is aangegeven welke milieucategorie op deze functies van toepassing is, welke richtafstand voor het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ wordt geadviseerd en wat de afstand van deze activiteiten/functies tot het plangebied is. Voor de veehouderijen is het aspect ‘geur’ buiten beschouwing gelaten.

Adres/Bestemming	Functie	Categorie	Richtafstand (rustige woonwijk)	Werkelijke (kortste) afstand
<i>Noordelijke Hoofddijk 25</i>	Hoveniersbedrijf	3.1	50 m (geluid)	706 m
<i>Noordelijke Hoofddijk 21</i>	Gemengd agrarisch bedrijf (akkerbouw en rundvee)	3.2	30 m (stof en geluid)	344 m

Gezien de ruime afstanden tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de omliggende milieubelastende functies niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Molenweg 1 in Haarle

In de omgeving van de Molenweg 1 in Haarle bevinden zich enkele agrarische bedrijven en een maatschappelijke voorziening in de vorm van een informatieschuur van Natuurmonumenten. In de onderstaande tabel zijn deze functies weergegeven met bijhorende milieucategorie en richtafstand. Een informatieschuur wordt niet specifiek benoemd in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’. Gelet op de aard van de functie is aansluiting gezocht met de functie ‘buurt- clubhuis’.

Adres/Bestemming	Functie	Categorie	Richtafstand (rustige woonwijk)	Werkelijke (kortste) afstand
<i>Raamsweg 3</i>	Agrarisch bedrijf (melkveehouderij)	3.2	30 m (stof en geluid)	244 m
<i>Raamsweg 5</i>	Paardenhouderij	3.1	30 m (stof en geluid)	202 m
<i>Molenweg 16</i>	Informatieschuur	2	30 m (geluid)	72 m

Gezien de ruime afstanden tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de omliggende milieubelastende functies niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

5.6.2.1 Olthofsweg 3

Zoals in 5.5.3.3 is aangegeven, bevinden zich nabij het plandeel (Olthofsweg) aan de Olthofsweg 3, Olthofsweg 5, Olthofsweg 7 en Elerweg 24 veehouderijen. Aan de Olthofsweg 3, Olthofsweg 7 en Elerweg 24 bevinden zich grondgebonden veehouderijen, hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter. De afstand tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en de gevel van de woning bedraagt respectievelijk circa 52, 252 en 285 meter.

Aan de Olthofsweg 5 bevindt zich een intensieve veehouderij. Deze intensieve veehouderij ligt op een afstand van circa 115 meter van het plandeel aan de Olthofsweg 3.

De Wgv bevat een regeling (art. 3, lid 2, onder b) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen. Het tweede lid van artikel 3 luidt:

In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

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

Gezien vorenstaande geldt een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter. Gemeten vanaf de emissiepunten van de omliggende agrarische bedrijven en de gevel van de woning wordt in voorstaande geval voldaan aan deze te houden (vaste) afstand van 50 meter. De Olthofsweg 5 ligt namelijk op een afstand van circa 115 meter van de woning.

Het geurgevoelig object, de woning, wijzigt qua locatie niet en mag in de toekomst ook niet op een andere locatie worden gerealiseerd. Hiermee wordt aan de wettelijke afstand wordt voldaan. Op basis van het vorenstaande wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het perceel aan de Olthofsweg 3 verwacht.

5.6.2.2 Dalkruid 21 b

Voor het plandeel aan de Dalkruid geldt dat in de omgeving aan de Noordelijke Hoofddijk 21 een gemengd agrarisch bedrijf geëxploiteerd wordt. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter. De afstand (gemeten van het bouwvlak van het agrarische bedrijf en de woonbestemming) bedraagt 344 meter. Het geurgevoelig object, de woning, wijzigt qua locatie niet en aan de wettelijke afstand wordt ruimschoots voldaan. Gezien de afstand van de woning tot aan het gemengde agrarische bedrijf zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Het gemengde agrarische bedrijf wordt ook niet in de bedrijfsvoering belemmerd, aangezien woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen en hiermee maatgevend zijn.

5.6.2.3 Molenweg 1

Voor het plandeel aan de Molenweg geldt dat er sprake is van een paardenhouderij (Raamsweg 5) en een grondgebonden agrarisch bedrijf (Raamsweg 3) in de nabije omgeving. Voor deze inrichting geldt een vaste afstand van 50 meter. De afstand (gemeten van het bouwvlak van de agrarische bedrijven en de woonbestemming) bedraagt respectievelijk 202 en 244 meter. Het geurgevoelig object, de woning, wijzigt qua locatie niet en aan de wettelijke afstand wordt ruimschoots voldaan. Gezien de afstand van de woning tot de paardenhouderij en grondgebonden agrarische bedrijf zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Molenweg 1. De agrarische bedrijven worden dan ook niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

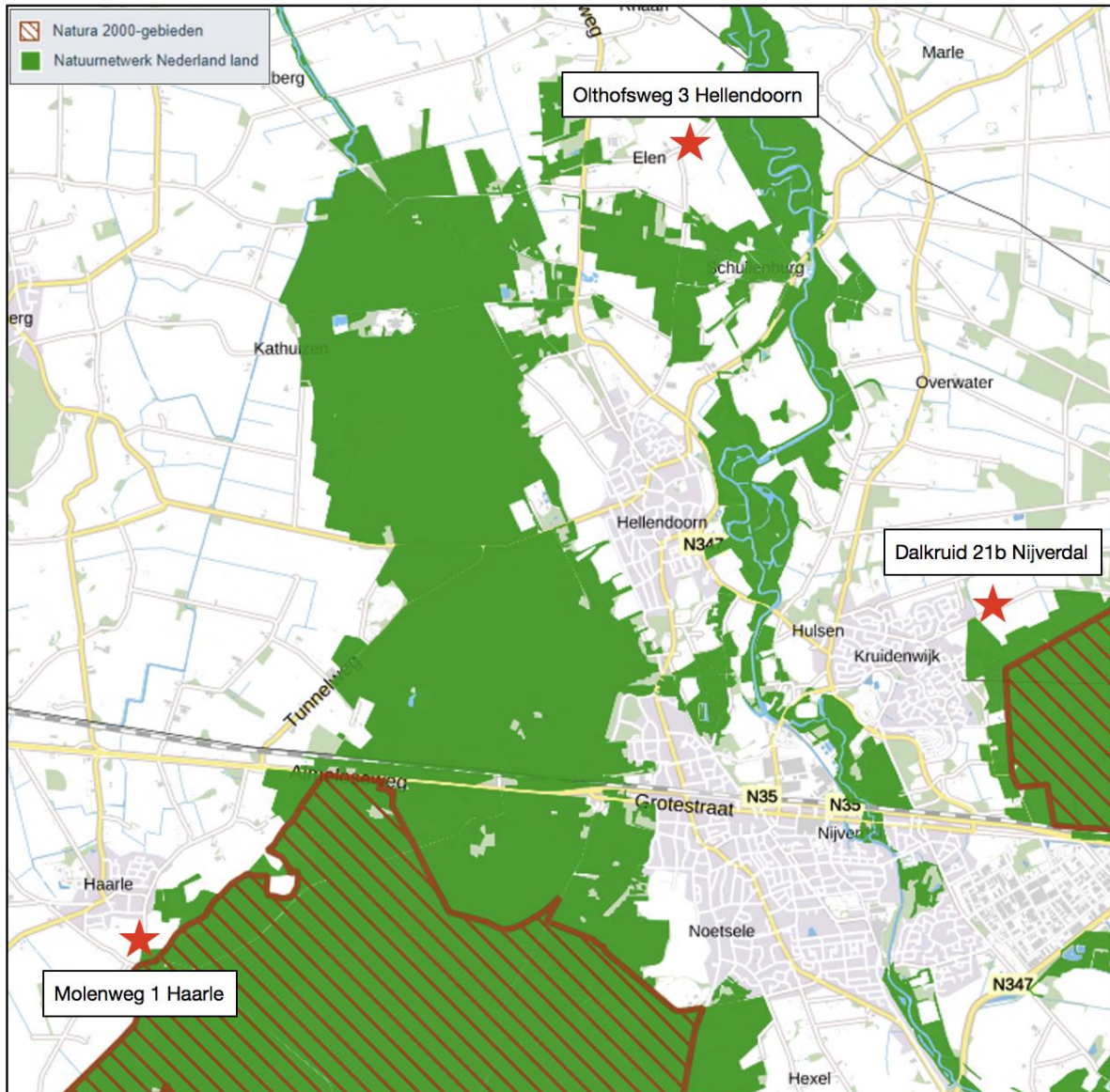
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied in het kader van de Wet natuurbescherming. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied voor de Olthofsweg 3 in Hellendoorn betreft het ‘Wierdense Veld’, welke ligt op een afstand van circa 5,3 kilometer vanaf het plangebied. Het plangebied aan de Dalkruid 21b in Nijverdal ligt op een kortere afstand van het ‘Wierdense Veld’, namelijk op 555 meter. Tot slot ligt de Molenweg 1 in Haarle op een afstand van 152 meter van het Natura 2000-gebied ‘De Sallandse Heuvelrug’. Gelet op de afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

De plandelen liggen niet binnen de begrenzing van het NNN. Voor de Olthofsweg zijn de dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN zijn gelegen op circa 350 meter afstand van het plangebied, voor de plandelen aan de Dalkruid en de Molenweg ligt het NNN op 50 meter. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten de NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.



Afbeelding 5.4 Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

5.7.2 Soortenbescherming

Dit wijzigingsplan voorziet uitsluitend in het wijzigen van bestemmingen. Met deze wijziging zijn geen ingrepen als sloop of het verwijderen van groenstructuren gemoeid. Van enige vorm van aantasting van beschermde flora en/of fauna als gevolg van vaststelling van dit wijzigingsplan is dan ook geen sprake. Het uitvoeren van onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 *Situatie plangebied*

Het initiatief betreft enkel de wijziging van een bestemming. Vooralsnog is er geen sprake van bodemingrepen. Archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Wel worden, daar waar aanwezig in het geldende bestemmingsplan, de geldende dubbelbestemmingen ten aanzien van archeologie overgenomen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 *Situatie plangebied*

Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel wordt de Molenweg 1 aangemerkt als ‘Historische Dorpskern (met uitbreiding)’. De bedrijfswoning aan de Molenweg 1 in Haarle wordt aangemerkt als een historische dorpskern uit 1970. Aangezien de bedrijfswoning in de huidige staat behouden blijft en de andere (agrarische) bedrijfswoningen niet zijn aangemerkt als cultuurhistorisch, is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarde. In en nabij het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Beleidskader

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

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt in het navolgende kort besproken.

Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding

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

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

Waterbeleid 21^e eeuw

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

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

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

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

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de

veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van de wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Beleid waterschappen

Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

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

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

Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021.

Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.

- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk rioleringsplan

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

Afvalwaterzorgplicht

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

Hemelwaterzorgplicht

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

Grondwaterzorgplicht

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen (Olthofsweg en Dalkruid) en het waterschap Drents Overijsselse Delta (Molenweg) zijn geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Voor alle plandelen is afzonderlijk een watertoets uitgevoerd.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er bij deze ontwikkeling geen waterschapsbelangen spelen. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 1, 2 en 3 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

Begrippen (Artikel 1)

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

Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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

7.2.4 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)

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

Algemene bouwregels (Artikel 7)

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

Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

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

Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)

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

Overige regels (Artikel 11)

In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Tevens is in dit artikel een algemene parkeerregel opgenomen teneinde te borgen dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan of 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 wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Agrarisch met waarden (Artikel 3)

De bestemming ‘Agrarisch met waarden’ is opgenomen ter plaatse van het perceel ten noorden van de Olthofsweg. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor agrarische bedrijvigheid en de instandhouding van de daar voorkomende landschapselementen. Daarnaast zijn niet-agrarische nevenactiviteiten, voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, watergangen, waterpartijen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen, toegestaan. Deze gronden zijn voorzien van een aanduiding waarmee geregeld is dat ter plaatse geen bedrijfswoning is toegestaan.

Agrarisch (Artikel 4)

In voorliggend geval is de bestemming ‘Agrarisch’ opgenomen voor de gronden die binnen het bestaande bouwvlak Dalkruid 21b vallen maar buiten het nieuwe bestemmingsvlak voor ‘Wonen’.

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn bedoeld voor agrarische bedrijvigheid, instandhouding van landschapselementen, voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen, watergangen en waterpartijen en bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

Wonen (Artikel 5)

De bestemming ‘Wonen’ is opgenomen ter plaatse van de (agrarische) bedrijfswoningen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen, beroep aan huis, niet-agrarische nevenactiviteiten binnen voormalige bedrijfsgebouwen, tuinen en erven.

Op de gronden zijn woningen, bijgebouwen en overkappingen en andere bouwwerken toegestaan. Voor wat betreft de bouwregels geldt dat bestaande afwijkende maatvoeringen gehandhaafd mogen worden.

Van de gebruiks- en bouwregels kan op ondergeschikte punten worden afgeweken. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de mogelijkheid biedt om het bestemmingsvlak onder voorwaarden te vergroten.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 6)

De percelen Olthofsweg en Molenweg hebben een archeologische (verwachtings)waarde. De voor "Waarde – Archeologische verwachtingswaarde" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

In verband met (verwachte) archeologische waarden is deze dubbelbestemming opgenomen en is bepaald dat in beginsel een bouwverbod geldt en een omgevingsvergunning is vereist (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) dieper dan 0,3 m met een groter oppervlakte dan 2.500 m². Voor overschrijding van deze voorwaarden geldt een archeologische onderzoeksplicht.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan of wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan/wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan/wijzigingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

9.1.3 Waterschap Vechtstromen en waterschap Drents Overijsselse Delta

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. De waterschappen Vechtstromen en Drents Overijsselse Delta hebben ten aanzien van dit plan geen belang. De waterschappen adviseren daarmee positief.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het vooroverleg is daarmee afgerond.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Watertoetsresultaat Olthofsweg 3, Hellendoorn

Bijlage 2: Watertoetsresultaat Dalkruid 21b, Nijverdal

Bijlage 3: Watertoetsresultaat Molenweg 1, Haarle