



GEMEENTE HELLENDOORN

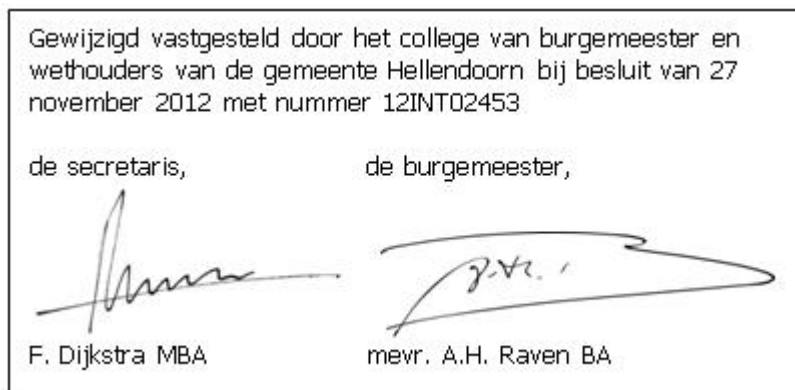
Wijzigingsplan

Wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Zuidelijke Kanaaldijk 2 te Helleendoorn

December 2012

Vastgesteld

Wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Zuidelijke Kanaaldijk 2 te Hellendoorn



Plannaam: Wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Zuidelijke Kanaaldijk 2 te Hellendoorn
IMRO-idn: NL.IMRO.0163.WPBUZDLKKANAALDK2-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: December 2012



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|--------------------|--|-----------|
| HOOFDSTUK 1 | INLEIDING | 6 |
| 1.1 | AANLEIDING | 6 |
| 1.2 | LIGGING VAN HET PLANGEBIED | 6 |
| 1.3 | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN | 7 |
| 1.4 | HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM..... | 7 |
| 1.5 | LEESWIJZER | 8 |
| HOOFDSTUK 2 | HUIDIGE SITUATIE | 9 |
| 2.1 | LANDSCAPPELIJKE KENMERKEN | 9 |
| 2.2 | HET PLANGEBIED | 9 |
| HOOFDSTUK 3 | PLANBESCHRIJVING | 10 |
| 3.1 | TE SLOPEN BEBOUWING | 10 |
| 3.2 | GEWENSTE SITUATIE..... | 10 |
| 3.3 | LANDSCAPPELIJKE INPASSING..... | 11 |
| 3.4 | VERKEER EN PARKEREN | 12 |
| HOOFDSTUK 4 | BELEIDSKADER | 13 |
| 4.1 | RIJKSBELEID | 13 |
| 4.2 | PROVINCIAAL BELEID | 14 |
| 4.3 | GEMEENTELIJK BELEID..... | 20 |
| HOOFDSTUK 5 | MILIEUASPECTEN..... | 24 |
| 5.1 | ALGEMEEN | 24 |
| 5.2 | GELUID | 24 |
| 5.3 | BODEMKWALITEIT..... | 25 |
| 5.4 | LUCHTKWALITEIT | 26 |
| 5.5 | EXTERNE VEILIGHEID..... | 27 |
| 5.6 | MILIEUZONERING | 29 |
| 5.7 | GEUR | 30 |
| 5.8 | VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING..... | 31 |
| HOOFDSTUK 6 | FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE EN WATER | 33 |
| 6.1 | FLORA & FAUNA | 33 |
| 6.2 | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE | 35 |
| 6.3 | WATER..... | 36 |
| HOOFDSTUK 7 | JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING | 38 |
| 7.1 | INLEIDING..... | 38 |
| 7.2 | OPZET VAN DE REGELS | 38 |
| 7.3 | VERANTWOORDING VAN DE REGELS..... | 39 |
| 7.4 | HANDHAVING | 40 |
| HOOFDSTUK 8 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 41 |
| HOOFDSTUK 9 | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID..... | 42 |
| 9.1 | VOOROVERLEG..... | 42 |
| 9.2 | ZIENSWIJZEN..... | 42 |

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 43

| | | |
|-----------|---|----|
| BIJLAGE 1 | AKOESTISCH ONDERZOEK..... | 44 |
| BIJLAGE 2 | BODEMONDERZOEK | 45 |
| BIJLAGE 3 | QUICKSCAN FLORA- EN FAUNA | 46 |
| BIJLAGE 4 | WATERTOETS: UITGANGSPUNTENNOTITIE | 47 |
| BIJLAGE 5 | SAMENVATTING WATERTOETS | 48 |

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het erf aan de Zuidelijke Kanaaldijk 2 te Hellendoorn is het voormalig agrarisch bedrijf van de initiatiefnemer gevestigd. De bedrijfsgebouwen op het erf zijn niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. In één van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bevindt zich momenteel het houtbouw- en bewerkingsbedrijf Wenekamp Nostalgische Houtbouw.

De agrarische gebouwen verkeren in matige tot slechte staat en hebben geen agrarische vervolgfunctie. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren.

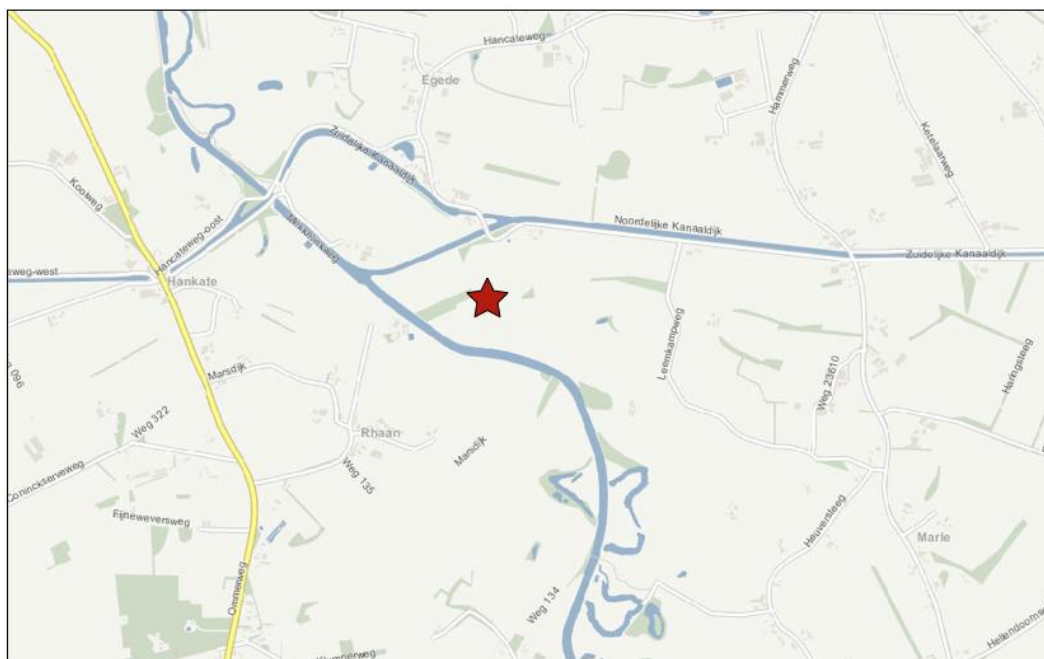
Het voornemen is om de agrarische functie te laten vervallen en bijna 850 m² aan ontsierende bedrijfsbebouwing te slopen. Onder de te slopen bedrijfsbebouwing zit ondermeer de schuur die momenteel wordt gebruikt ten behoeve van het bedrijf en de tweede bedrijfswoning. De tweede bedrijfswoning wordt herbouwd conform de inhoudsmaten van een reguliere woning in het buitengebied. Daarnaast wordt er een nieuwe werkplaats gebouwd ten behoeve van het houtbouw- en bewerkingsbedrijf, hierdoor kan het zich uitbreiden en verder professionaliseren. De werkplaats krijgt een oppervlakte van 400 m².

Het herontwikkelen van het erf is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2009. Binnen het bestemmingsplan bestaat echter de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid een agrarisch bouwblok te wijzigen ten behoeve van andere functies. In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat het plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is. In dit wijzigingsplan is rekening gehouden met onder meer:

- nota's en visies op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- de nieuwe eisen ten aanzien van de vormgeving van het plan; hierbij wordt bedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale plankaart, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO);
- de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Zuidelijke Kanaaldijk 2 in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. De locatie is gelegen tussen de Regge, de Zuidelijke Kanaaldijk en de Leemkampweg. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de directe omgeving aangegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn (Bron: Google Maps)

1.3 De bij het plan behorende stukken

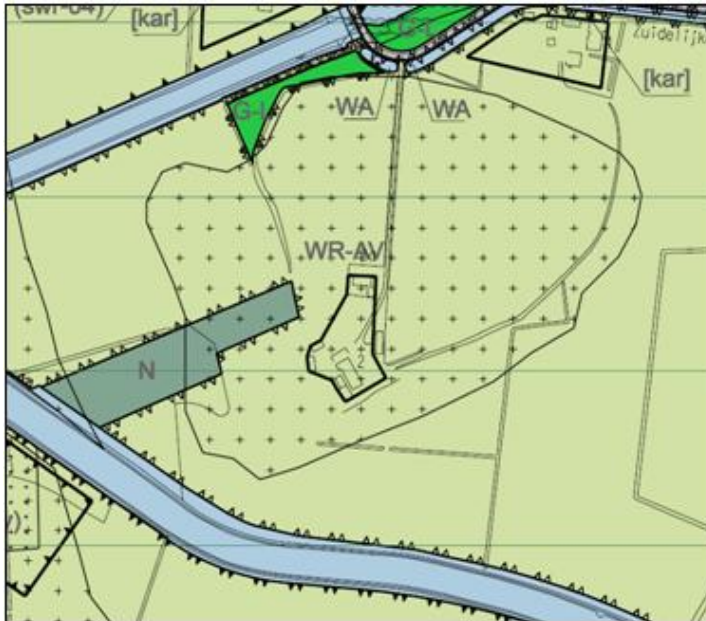
Het wijzigingsplan “Wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Zuidelijke Kanaaldijk 2 te Hellendoorn” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.WPBUZDLKKANAALDK2-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het bewuste plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en is een verplicht onderdeel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van gemeente Hellendoorn. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de vigerende verbeelding opgenomen.



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

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied met waarden' met een bouwvlak en de dubbelbestemming 'WR-AV' (Waarde – Archeologische Verwachtingswaarde). Deze gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijvigheid, binnen het bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen ten behoeve van het agrarische bedrijf, een bedrijfswoning en ander bouwwerken worden opgericht. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, zoals mestplaten en mestsilo's, en kuilvoeropslag, andere silo's en windmolens toegestaan. Daarnaast ligt er op het plangebied ook de bestemming met betrekking tot de archeologische verwachtingswaarde, deze gronden zijn bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Aangezien de gewenste ontwikkeling niet binnen de regels van dit bestemmingsplan past, kan burgemeester en wethouders besluiten om medewerking te verlenen doormiddel van een wijzigingsbevoegdheid.

Middels de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 32.4 en 32.5 van bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' kan de bestemming "Agrarisch met waarden" worden gewijzigd. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologische uitwerking van voorgenoemde wijzigingsbevoegdheden.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de landschappelijke kenmerken gegeven alsmede van de huidige situatie op het erf.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente Hellendoorn beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Landschappelijke kenmerken

Het plangebied ligt in het oude hoevenlandschap. Het oude hoevenlandschap is ontstaan vanaf de late Middeleeuwen. Het landschap is reliëfrijk en kleinschalig van aard. De ondergrond bestaat uit dekzandruggen met daartussen beekdalbodem. De bodemlaag op de ondergrond bestaat uit enkeerdgronden (oude bouwlanden op de dekzandruggen) en beekeerdgronden (beekdalbodem).

Het landschap is organisch verdeeld door kronkelige wegen en een onregelmatige blokverkaveling. Erven liggen als individuen verspreid in het landschap, vaak aan de rand van de dekzandruggen, precies tussen de hoger gelegen akkers op de dekzandruggen (essen) en de lager gelegen natte graslanden in het lage beekdal. De erven zijn middelgroot en kennen verschillende bouwvolumes, vaak uit verschillende tijdperiodes. Erfbeplantingen zijn relatief oud en robuust. De beplanting bestaat uit solitaire bomen (veelal eik), houtwallen, hagen en hoogstamboomgaarden.

2.2 Het plangebied

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door verspreid liggende woonbebouwing, agrarische bedrijven en agrarisch gebied (grasland). Het plangebied wordt enkel omringd door agrarisch gebied. Op het perceel staan op dit moment diverse opstallen, waaronder een boerderij en een tweede bedrijfswoning, ten behoeve van het voormalig agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is in 1999 beëindigd en sindsdien is er een lange tijd geen vervolgfunctie geweest voor de bebouwing. Sinds maart 2009 is in één van de bedrijfsgebouwen het houtbouw- bewerkingsbedrijf gevestigd. In afbeelding 2.1 zijn luchtfoto's opgenomen van het plangebied in de omgeving en van het plangebied zelf.



Afbeelding 2.1 Het plangebied op luchtfoto's (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Te slopen bebouwing

Op het erf staan momenteel negen opstallen welke in het verleden in gebruik zijn geweest ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Het voornemen brengt met zich mee dat bijna 850 m² aan landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt. Dit betreft de voormalige bedrijfsbebouwing van het agrarisch bedrijf, waaronder de tweede bedrijfswoning en de schuur die momenteel in gebruik is ten behoeve van het houtbouw- en bewerkingsbedrijf. Op afbeelding 3.1 zijn de bedrijfsgebouwen aangegeven, de bedrijfsgebouwen die gesloopt worden zijn met rood weergegeven. De met groen weergegeven gebouwen, waaronder de bestaande boerderij met bijgebouw, blijven behouden.



Afbeelding 3.1 Te slopen bebouwing in het plangebied in het rood aangegeven (Bron: Eelerwoude)

3.2 Gewenste situatie

Bij het opstellen van de visie en het erfinrichtingsplan zijn uitgangspunten voortkomend uit wensen, eisen, analyse en beleid verwerkt. De visie gaat uit van het herontwikkelen van het erf naar een locatie waar zowel gewoond als gewerkt gaat worden, hierbij is er aansluiting gezocht met de landschappelijke kenmerken voorkomend in de directe omgeving. In afbeelding 3.2 is de inrichtingsschets opgenomen, waarin duidelijk de transformatie van het erf zichtbaar is. Opgemerkt wordt dat het een indicatieve inrichtingsschets betreft en dat eventuele wijzigingen mogelijk zijn.



Afbeelding 3.2 Inrichtingsschets (Bron: Eelerwoude)

De woning wordt herbouwd op bijna dezelfde locatie als de bestaande woning. De woning krijgt een inhoud van circa 750 m³ en krijgt daarmee dezelfde oppervlakte als de woning die wordt gesloopt. Daarnaast wordt bij de herbouwde woning een nieuw bijgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 100 m².

De nieuwe werkplaats ten behoeve van het bedrijf wordt gebouwd op dezelfde locatie waar op dit moment nog een bedrijfsgebouw staat. Binnen het gebouw gaan zaag-, timmer- en freeswerkzaamheden plaatsvinden ter voorbereiding van de werkzaamheden op locatie. De nieuwe werkplaats krijgt een oppervlakte van 400 m².

3.3 Landschappelijke inpassing

Op afbeelding 3.2 is tevens aangegeven op welke wijze de werkschuur, alsmede de nieuwe woning met bijgebouw landschappelijk worden ingepast. In afbeelding 3.3 is de herontwikkeling in relatie tot de omgeving zichtbaar.



Afbeelding 3.3 Herontwikkeling in relatie tot omgeving (Bron: Eelerwoude)

Het bestaande erf bevat een aantal waardevolle karakteristieke beplantingselementen, zoals de vele bestaande struiken en bomen. Deze karakteristieke erfbepantingselementen blijven behouden en worden versterkt met streekeigen beplanting. Het erf wordt landschappelijk ingericht met nieuwe struiken (inheemse plantmateriaal), nieuwe bomen (zomereik), en een nieuwe walnotengaard.

De omliggende gronden rondom het erf worden ingericht met natuur. Hierbij is rekening gehouden met de kenmerken van het landschapstype, de cultuurhistorische waarden en ecologische waarden in het gebied. De gronden worden omgevormd naar natuurlijk grasland, gevarieerd nat en droog grasland. In de huidige situatie zijn de lage delen al grotendeels in gebruik als grasland. De laagtes in het grasland langs de Regge zijn tevens geschikt voor de berging van water tijdens natte perioden. Het erf ligt voldoende hoog en zal geen last ondervinden van eventuele waterbergingen.

3.4 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de woningen en het bedrijf vindt plaats via de bestaande ontsluiting op de Zuidelijke Kanaaldijk. Gelet op de beperkte verkeersintensiteit op de weg levert dit vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op. Parkeren ten behoeve van de woon- en bedrijfsfunctie vindt plaats op het eigen erf. Gezien de omvang van de percelen is hier voldoende ruimte voor en levert dit geen belemmeringen op.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit wijzigingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in juni 2011 als ontwerp vastgesteld en op 22 november 2011 door de 2^e Kamer aangenomen. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte inwerking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

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

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

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

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de hoofddoelen zoals geformuleerd in de nieuwe structuurvisie.

4.1.2 Conclusie toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten van het rijksbeleid, dit vooral vanwege de versterking van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van landschapontsierende agrarische bebouwing en de landschappelijke inpassing van het erf. Daarnaast wordt een nieuwe economische drager voor het buitengebied gecreëerd

welke bijdraagt aan de vitaliteit van het buitengebied. De beoogde ontwikkeling voldoet, vooral vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, aan de doelstellingen zoals verwoord in het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

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

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

4.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

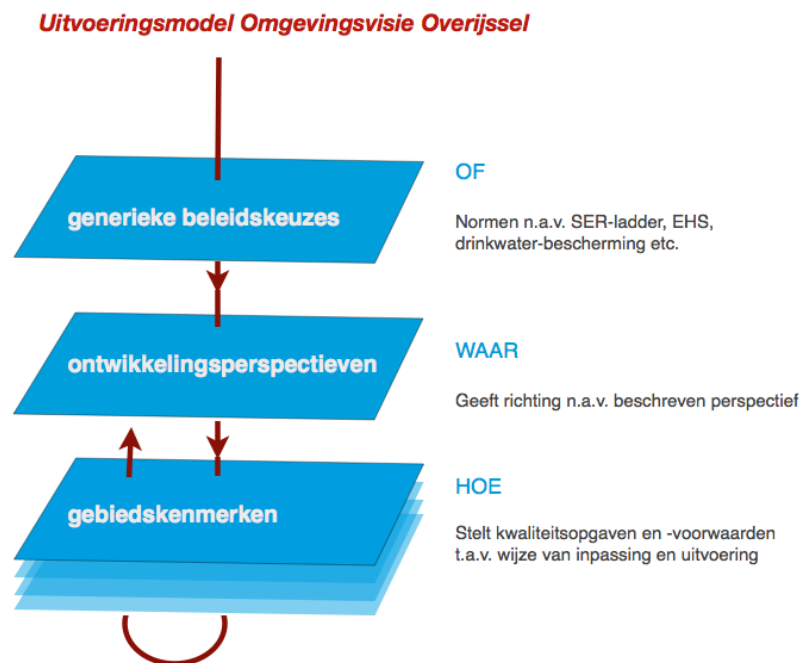
Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;

2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

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 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. De provincie verlangt op het gebied van bedrijvenlocaties dat gemeenten over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen afspraken maken met hun buurgemeenten om zo het evenwicht te bewaren tussen enerzijds ruimte voor gemeenten en anderzijds het voorkomen van concurrentie tussen gemeenten. Zo wordt een optimaal ruimtegebruik bereikt, wordt de samenwerking tussen gemeenten gestimuleerd en zijn ontwikkelingen op het gebied van bedrijvigheid in het buitengebied mogelijk gemaakt.

Voor bedrijfslocaties in de groene en stedelijke omgeving, hanteert de provincie de zogenaamde SER-ladder. Bij de SER-ladder worden ruimtelijke keuzes in een hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd. Zo wordt eerst de bestaande bebouwing en herstructurering benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Deze SER-ladder is ontwikkeld voor gebiedsontwikkeling in de stedelijke omgeving. In de Groene omgeving spreekt de provincie liever over het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De denklijn is hetzelfde, maar bij de kleinschaligheid van ontwikkelingen in de Groene omgeving kun je de SER-ladder, zoals deze bedoeld is, eigenlijk niet toepassen. De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn naar analogie als volgt samen te vatten:

1. (Her)benutting van bestaande bebouwing;
2. Combinatie van functies conform gebiedskenmerken;
3. Uitbreiding in aansluiting op bestaande bebouwing, rekening houden met ontsluiting, conform gebiedskenmerken.

1. *(Her)benutting van bestaande bebouwing.*

Het bestaande erf is niet langer in gebruik als agrarisch bedrijf. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn niet geschikt voor de werkzaamheden behorende bij het houtbouw- bewerkingsbedrijf. Om leegstand en verpaupering te voorkomen dienen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt te worden. Omdat de bestaande tweede bedrijfswoning zodanig verouderd is, wordt deze ook gesloopt en herbouwd. Door de oude gebouwen te verwijderen en het erf op een landschappelijke manier in te richten met een betere uitstraling, ontstaat ruimtelijk een betere situatie.

2. *Combinatie van functies conform gebiedskenmerken.*

Door zowel bij de inrichting van het erf als de inrichting van de omgeving rekening te houden met de natuurwaarden en de waterberging, ontstaat een situatie waarin ruimte voor natuur en ruimte voor water effectief worden gecombineerd. De beschikbare ruimte zal na de omschakeling efficiënt worden gebruikt.

3. *Uitbreiding in aansluiting op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting, conform de gebiedskenmerken.*

De herontwikkeling van het erf vindt uitsluitend binnen het bestaande bouwvlak plaats. De uitbreiding met verharding vindt direct aansluitend aan het bestaande bouwperceel plaats. De ontwikkelingen worden uitsluitend op de slooplocatie gerealiseerd. De herontwikkeling van het erf gaat gepaard met een investering in ruimtelijke kwaliteit. De familie Wemekamp wil het erf op een landschappelijke manier inpassen. Hiertoe is een inrichtingsplan opgesteld, waarbij wordt aangesloten op de gebiedskenmerken zoals weergegeven in de Omgevingsvisie.

4.2.3.2 *Ontwikkelingsperspectieven*

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

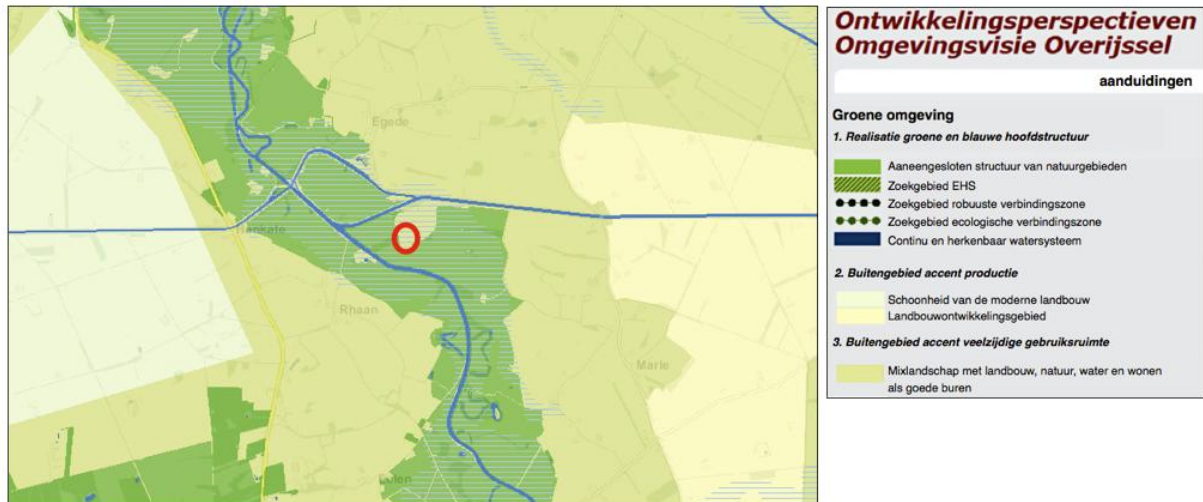
Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

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

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

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte” met nadere aanduiding “mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens”.

“Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte”

Gebieden, aangewezen als “Buitengebied – accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap)”, zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. In voorliggend plan gaat het aan de ene kant om een melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant wordt het gebruikt voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie wonen en andere bedrijvigheid. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Op het gebied van water is een beekdal een belangrijk element voor de ontwikkelingsvisie. De beken voeren water af naar lager gelegen delen, maar vormen ook belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Toetsing aan het initiatief aan het “ontwikkelingsperspectief”

Dit ontwikkelingsperspectief gaat uit van een verweving van diverse functies, waaronder; landbouw, natuur, cultuurhistorie, recreatie en wonen. Het omvormen van het bestaande erf en het realiseren van een woon-werklocatie sluit qua functie goed aan bij dit ontwikkelingsperspectief. Daarnaast vinden de ontwikkelingen plaats op het bestaande erf en worden de natuurlijke en landschappelijke waarden niet aangetast. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte” zich niet verzet niet tegen de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

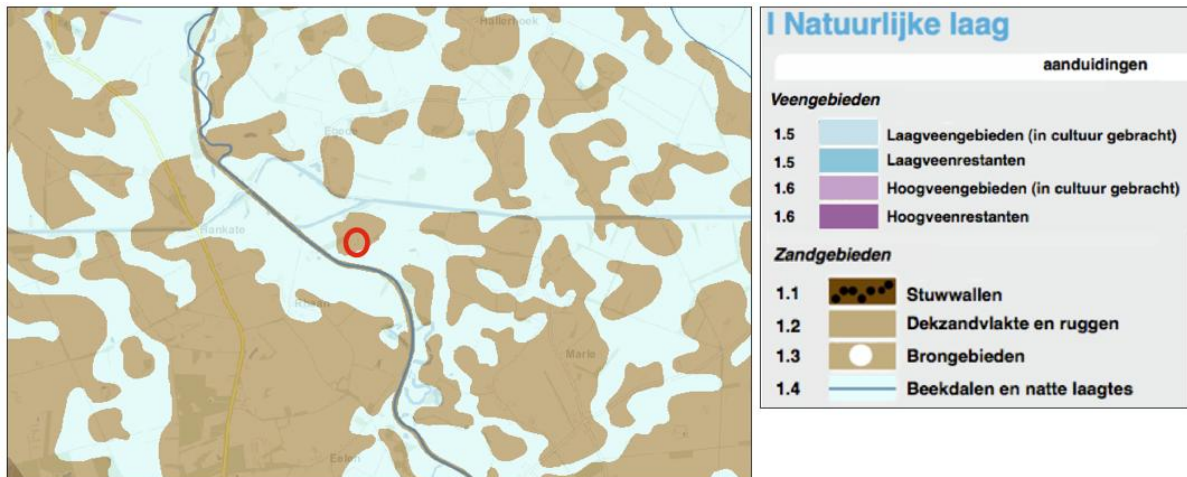
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend

worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag: gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen" (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaatsvinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

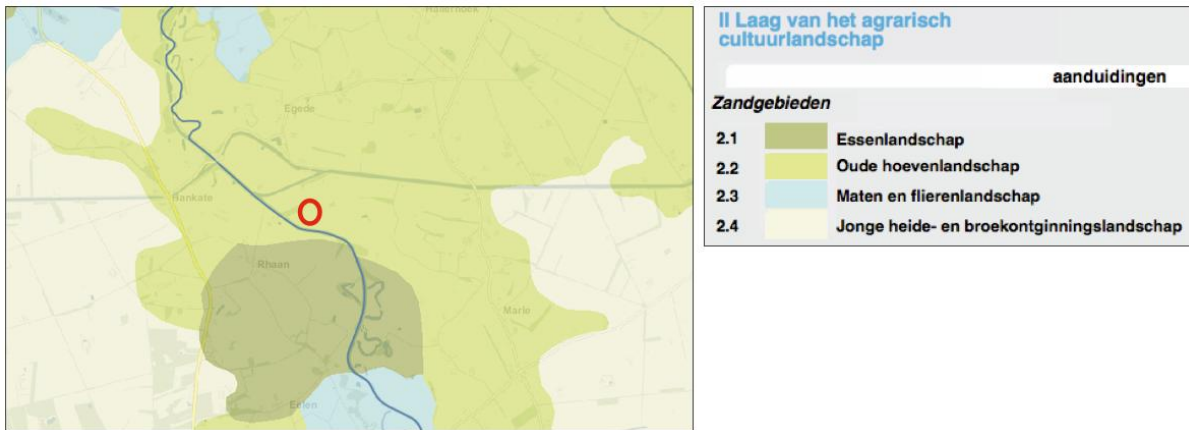
Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

Bij de landschappelijke inpassing van het erf is rekening gehouden met de bestaande landschappelijke kwaliteiten en structuren van het omliggende landschap, waaronder het watersysteem. Het initiatief levert daarnaast een forse kwaliteitsimpuls aan de aanwezige landschappelijke waarden.

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gelegen in het landschapstype “Oude hoevenlandschap”. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’: “oude hoevenlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Oude hoevenlandschap”

Het oude hoevenlandschap heeft verspreide erven met vaak een ‘eigen’ es. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en –ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De oude hoevenlandschappen worden gekenmerkt door contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en –ontginningen.

Voor dit gebied gelden de volgende sturingsrichtingen:

- 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: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

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

Het initiatief gaat uit de sloop van een groot aantal vierkante meters aan landschapsontsierende agrarische schuren. Er wordt een woning herbouwd en een werkplaats gecreëerd voor het reeds aanwezige bedrijf. Bij het inrichten van het erf is rekening gehouden met de gebiedskenmerken en er wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het landschap. Eén en ander blijkt ook uit hoofdstuk 3.

3. De “Stedelijke laag”

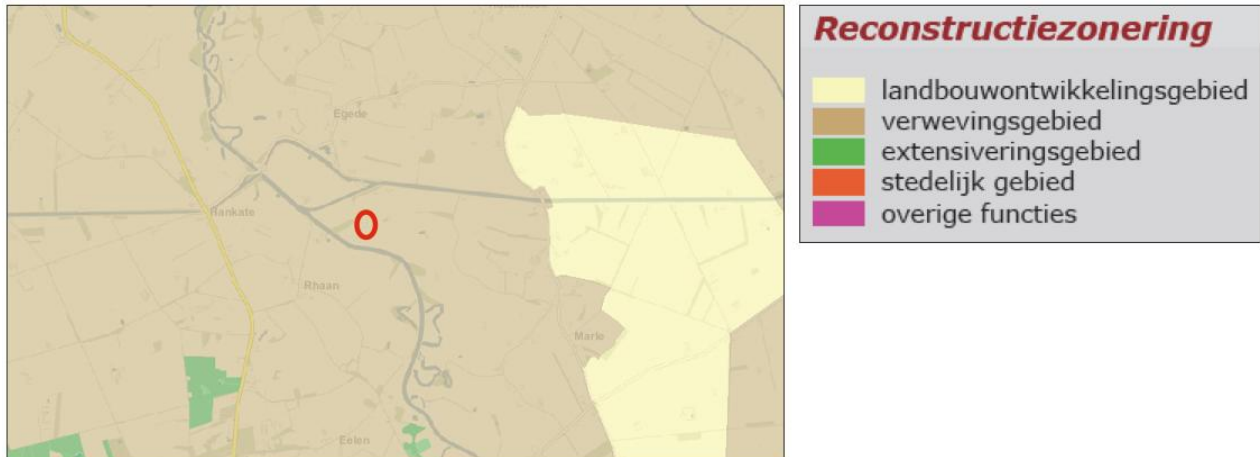
De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. De “Lust- en leisurelaag”

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de Lust en leisurelaag tevens geen bijzondere eigenschappen. Dit aspect is dan ook niet verder onderbouwd.

4.2.4 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur. Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: landbouwwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Het plangebied ligt in het verwevingsgebied, in afbeelding 4.5 is een uitsnede van de plankaart opgenomen.



Afbeelding 4.5 Uitsnede plankaart reconstructieplan “Verwevingsgebied” Bron: Provincie Overijssel

De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar.

Toetsing van het initiatief aan de reconstructiezonering “verwevingsgebied”

Voorliggend plan betreft de sloop van landschapsontsierende bebouwing ten behoeve van de herontwikkeling van het erf naar een woon- werklocatie. Het reconstructieplan verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Het initiatief gaat uit van de sloop van landschapsontsierende schuren, het oprichten van een nieuwe werkplaats ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, de herbouw van een woning en het landschappelijk inpassen van het erf. Op basis van de gebiedskenmerken alsmede het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief is een inrichtingsschets opgesteld, waarbij goed is gekeken op welke wijze er landschappelijke inpassingen kunnen worden verricht zodat wordt bijgedragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Landschapsbeleidsplan Hellendoorn 2000

Het beleid met betrekking tot de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied is vastgelegd in het gemeentelijke Landschapsbeleidsplan Hellendoorn 2000 (hierna Landschapsbeleidsplan). Het Landschapsbeleidsplan gaat specifiek in op de ontwikkeling van het landschap in de gemeente. In het Landschapsbeleidsplan komen enkele specifieke landschappelijke aspecten aan bod. Het betreft:

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

Verder komen in het Landschapsbeleidsplan ontwikkelingen aan de orde met betrekking tot natuur, recreatie en landbouw. De uitgangspunten voor landschap en natuur zijn de zorg voor een aantrekkelijk en toegankelijk landschap met een eigen gezicht en het verbeteren van de structuur en de verzorging van het landschap, door het opheffen van achterstallig beheer en onderhoud. Daarnaast wordt ingegaan op de versterking van de natuurwaarden, de samenhang van grote natuurgebieden en het afstemmen van andere (bestaande / toekomstige) functies in het landschap op de kwaliteit van het landschap. De mate van onderhoud en beheer van de diverse landschapselementen is van bijzondere betekenis voor de recreatieve aantrekkelijkheid van het landelijk gebied.

Met de herontwikkeling van het erf wordt voldaan aan de versterking van de natuurwaarden en de verbetering van het landschap.

4.3.2 Vrijkomende gebouwen in het buitengebied

4.3.2.1 Algemeen

Om de problematiek van verpaupering van het landelijk gebied aan te pakken, biedt het beleidskader ‘Vrijkomende gebouwen in het buitengebied’ van de gemeente Hellendoorn mogelijkheden. Binnen dit beleidskader heeft de gemeente Hellendoorn beleid geformuleerd voor de onderdelen:

- Het programma "Vrijkomende Agrarische Bebouwing" gericht op het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing door via herbestemming hieraan een nieuwe functie te geven.
- Het "Rood voor Rood" programma, gericht op de sloop van landschapontsierende (agrarische) bebouwing.

4.3.2.2 Beleid ten behoeve van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

Nieuwe functies in vrijkomende agrarische gebouwen zijn onder voorwaarden toegestaan. De soort functie is afhankelijk van o.a. de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden, de ontsluiting en de ligging ten opzichte van woonkernen. Hierbij mag de ruimtelijke kwaliteit niet worden aangetast en mogen nieuwe activiteiten geen verrommeling van de erven geven. Er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en een verantwoorde situering in relatie tot de beleidsdoelen van de reconstructie.

4.3.2.3 Beleid ten behoeve van Rood voor Rood (RvR)

Het ‘Rood voor Rood’ programma is een belangrijk onderdeel van dit beleid en gericht op de sloop van landschapontsierende agrarische bebouwing, waarbij de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied wordt versterkt. Het principe van dit beleid is dat de sloopkosten betaald worden uit de inkomsten die gegenereerd worden door de bouw van een woning van 750 m³. Hiervoor moet minimaal 850 m² aan landschapontsierende bebouwing worden gesloopt.

4.3.2.4 Combinatie VAB met RvR

Een combinatie tussen hergebruik en het slopen van bedrijfsbebouwing door middel van Rood voor Rood is mogelijk. Uitgangspunt van de Rood voor Rood regeling is de volledige sloop van alle bedrijfsgebouwen en erf verhardingen. Het kan echter voorkomen dat de initiatiefnemer een deel van de gebouwen voor een andere functie wil gebruiken. In dat geval moet rekening worden gehouden met het volgende:

- Alle gebouwen kunnen gebruikt worden voor de nieuwe bedrijfsactiviteit. In geval gebouwen niet worden gebruikt dienen deze gesloopt te worden. Bij de achterblijvende woning kan een oppervlakte van maximaal 100 m² aan bijgebouwen ten behoeve van huishoudelijk gebruik blijven staan.
- Minimaal 50% van de (voormalige) bedrijfsgebouwen dient te worden gesloopt.
- In geval van sloop is de combinatie met Rood voor Rood mogelijk, mits minimaal 200 m² wordt gesloopt. Rood voor Rood kan echter slechts één keer per erf toegepast worden.
- De helft van de te slopen bebouwing kan herbouwd worden. Deze sanering in oppervlakte geldt niet voor de oppervlakte tot 300 m². Binnen de regels mag er 300 m² 1-op-1 worden vernieuwd/herbouwd. Van de rest van de gebouwen moet 50% worden gesloopt. Als er bijvoorbeeld 1000 m² bebouwing staat, dan mag er 650 m² herbouwd worden.

In het principebesluit van de gemeente Hellendoorn wordt aangegeven dat ten behoeve van de nieuwe werkplaats (400 m²) 500 m² aan bedrijfsgebouwen dient te worden gesloopt. De overige te slopen vierkantenmeters (ca 350 m²) kunnen worden ingezet in een ander Rood voor Rood dossier. Met deze bedrijfsopzet is gelijk ook het maximum bereikt. Wanneer in de toekomst een uitbreidingswens ontstaat moet er worden uitgeweken naar een geschiktere locatie.

4.3.2.5 Conclusie

De beleidsnota ‘Vrijkomende gebouwen in het buitengebied’ moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee ruimte bieden aan ontwikkelingen die de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied vergroten. Het initiatief sluit hier goed op aan en gaat uit van het herontwikkelen van een voormalig agrarisch erf. Door deze herontwikkeling zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse worden versterkt, hiermee is het voorliggende plan in overeenstemming met de beleidskaders van de gemeente Hellendoorn.

4.3.3 Plattelandsvisie Hellendoorn

Op 6 juli 2006 heeft de gemeenteraad van Hellendoorn de Plattelandsvisie vastgesteld. De Plattelandsvisie is een instrument om de leefbaarheid van het landelijk gebied van de gemeente, in al haar facetten te vergroten. Het geeft inzicht op de wenselijke ontwikkelingen in het gebied. De gemeente wil positief meedenken met initiatieven en plannen van (individuele) inwoners, maar heeft ook een verantwoordelijkheid om de beleidsdoelen (bijv. in het reconstructieplan) te bereiken. In het landelijk gebied zijn tal van ontwikkelingen gaande.

Op het gebied van werken wil de gemeente bestaande bedrijvigheid behouden en nieuwe kleinschalige bedrijvigheid stimuleren, waarbij vrijkomende agrarische bebouwing een goede locatie kan zijn. Realisatie van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bebouwing kan met name in verwevingsgebieden plaatsvinden.

Bij sociaal-economische vitaliteit denkt de gemeente niet alleen aan nevenactiviteiten op het bedrijf maar in een aantal situaties ook aan meervoudig grondgebruik voor waterberging, duurzaam natuurbeheer en landschap. Door de medewerking van (voormalige) agrariërs kunnen diverse doelen uit de reconstructie, de ecologische hoofdstructuur en de natuurgebiedsplannen worden behaald.

In het gemeentelijk beleid ten aanzien van natuur, landschap, water en groen wordt ingezet op het benadrukken en stimuleren van ruimtelijke en cultuurhistorische, en daarmee ook recreatieve kwaliteiten. Binnen de bouwblokken dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Het ruimte bieden aan de herontwikkeling van het erf aan de Zuidelijke Kanaaldijk 2 voldoet aan de doelstellingen zoals verwoord in de Plattelandsvisie Hellendoorn. Het plan moet daarbij wel aansluiten op de kenmerken van het gebied. Het inrichtingsplan speelt hierop in.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten, vooral vanwege de toename van de ruimtelijke kwaliteit door de herontwikkeling van het erf alsmede de samenhangende landschappelijke inpassing die hierin is opgenomen.

HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN

5.1 Algemeen

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. In dit geval is er sprake van een gevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder.

De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan indien het een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In dit geval is railverkeerslawaai niet van belang, in de volgende subparagrafen wordt nader ingegaan op wegverkeerslawaai alsmede industrielawaai.

5.2.2 Wegverkeerslawaai

Een onderzoek wegverkeerslawaai is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van wegen is gelegen.

Het plangebied ligt niet binnen de wettelijke zone zoals opgenomen in de Wgh, een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is dan ook niet vereist.

5.2.3 Industrielawaai

Wat betreft industrielawaai dient er sprake te zijn van een balans tussen enerzijds geluidsproducerende bedrijven en anderszijds geluidsgevoelige objecten zoals woningen. Dit is van belang zodat bedrijven niet onevenredig worden belemmert in hun bedrijfsvoering en er voor de woningen sprake kan zijn van een duurzame woon- en leefklimaat.

Alcedo uit Holten heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot industrielawaai. Hieronder wordt nader ingegaan op de resultaten. Het volledige onderzoek is in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Uit onderzoek blijkt dat:

- het hoogst optredende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau optreedt bij beoordelingspunten op het plangebied en ter plaatse van de bestaande woning de basiswaarde van 45 dB(A) conform het

geluidsbeleid van de gemeente Hellendoorn niet overschrijden. Aan de hand van de berekende geluidscontouren kan de nieuwe woning worden verkaveld.

- het hoogst optredende maximaal geluidsniveau wordt veroorzaakt door de diesel heftruck tijdens werkzaamheden bij de aanhanger en ter hoogte van de overkapte opslagruimte. Er wordt bij de bestaande woning voldaan aan de geluidsvoorschriften zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit;
- uit de berekening volgt dat ter plaatse van de bestaande woning aan de het equivalente geluidsniveau vanwege het inrichtingsgebonden verkeer in de dag-, avond- en nachtperiode maximaal 40 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de etmaalwaarde van 50 dB(A).

Aan de hand van de berekende geluidscontouren kan zowel de nieuwe woning worden verkaveld. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximale geluidsniveaus ten gevolge van de heftruck maatgevend is voor de optredende geluidsniveaus over het plangebied.

5.2.4 Conclusie

Voor wat betreft het aspect geluid is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.3 Bodemkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. Door Eco Reest BV uit Zuidwolde is een verkennend milieutechnisch bodemonderzoek verricht naar de locatie conform NEN 5725 en NEN 5740. In paragraaf 5.3.2 wordt nader ingegaan op de onderzoeksresultaten, het volledige onderzoek in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

5.3.2 Onderzoeksresultaten

Uit de veld- en laboratoriumonderzoeken is het volgende naar voren gekomen:

5.3.2.1 Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- De grond is niet verontreinigd, in de grondmonsters zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters zijn gemeten boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen;
- In het grondwater van peilbuis 1 is een gehalte aan barium gemeten boven de streefwaarde, maar beneden de tussenwaarde. Verhoogde gehalten aan metalen worden vaker aangetoond in de omgeving van bewoond gebied, en zijn veelal veroorzaakt door verzuring en natuurlijke oorzaken. Het gehalte aan barium kan geheel of ten dele worden beschouwd als achtergrondconcentratie. Verder zijn er in de grondwatermonsters geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er in het grondwater een overschrijding van de streefwaarde aan barium uit de Wet bodembescherming is aangetoond. De tussenwaarden nader onderzoek is niet overschreden. De verhoging wordt beschouwd als zijnde een achtergrondconcentratie.

5.3.2.2 Hypothese

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie wat betreft chemische parameters, wordt derhalve bevestigd.

5.3.3 Conclusie

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de woon- en bedrijfsbestemming van het terrein, kan worden gesteld dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu t.g.v. de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit wat betreft de chemische parameters, niet te verwachten zijn.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

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

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

5.4.2 Onderzoeksresultaten

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

5.4.3 Conclusie

Er is voor in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling geen onderzoek naar luchtkwaliteit vereist.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 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. Er moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Die beperkingen moeten in milieuvergunningen en bestemmingsplannen zijn vastgelegd. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

5.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

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

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

5.5.3 Plaatsgebonden risico

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

5.5.4 Groepsrisico

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

5.5.5 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1. Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.5.6 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

5.6 Milieuzonering

5.6.1 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 wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in voorliggend wijzigingsplan besloten plangebied geldt het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

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

5.6.2 Onderzoekresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft het herontwikkelen van het bestaande erf naar een woon- werklocatie.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient 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).

Ad 1

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.

Woningen worden niet aangemerkt als milieubelastende activiteiten en hebben daarom geen negatief effect op omliggende milieugevoelige objecten.

Het houtbouw- en bewerkingsbedrijf kan op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als: ‘Aannemersbedrijf met een werkplaats, met een oppervlakte kleiner dan 1000 m²’. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 2, waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter geldt op basis van het aspect geluid.

De bestaande woning ligt op een afstand van meer dan 30 meter en voldoet hiermee aan de grootste richtafstand. De geplande woning bevindt zich binnen de richtafstand van 30 meter van de inrichting, daarom is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai. Dit aspect is reeds besproken in paragraaf 5.2, geconcludeerd wordt in het onderzoek dat voor de woningen op die locatie een duurzame woon- en leefklimaat mogelijk is.

In de directe omgeving zijn geen andere milieugevoelige objecten gesitueerd, waar het bedrijf invloed op zou kunnen hebben.

Ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Uit het akoestische onderzoek industrielawaai is gebleken dat het houtbouw- en bewerkingsbedrijf op die locatie mogelijk is in relatie tot de situering van de woningen. Er zijn geen andere milieugevoelige objecten die van invloed zijn op het bedrijf. Daarnaast zijn er in de omgeving geen andere vormen van bedrijvigheid aanwezig die van invloed zijn op de woningen.

5.6.3 Conclusie

Het akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat, op de wijze waarop het erf is ingericht, milieuzonering geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7 Geur

5.7.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. 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.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) 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 diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

5.7.2 Onderzoeksresultaten

In het voorliggende geval betreft het de herontwikkeling van het erf aan de Zuidelijke Kanaaldijk 2. Woningen zijn in het kader van de Wgv aangemerkt als geurgevoelige objecten.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, gelegen aan de Zuidelijke Kanaaldijk 1, betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf. Voor grondgebonden agrarische bedrijven gelden vaste afstandeisen. De afstand tussen het agrarisch bedrijf en de woningen moet minimaal 50 meter bedragen. In dit geval is de afstand ruim 220 meter, hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale afstand.

Daarnaast is aan de Mekkelinkweg 10 een intensieve veehouderij gevestigd, deze is gelegen op een afstand van circa 240 meter. Op basis van artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderijen mag 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, in het buitengebied 50 meter bedragen in plaats van toetsing aan de maximale toegestane odour. In voorliggend geval is het agrarisch bedrijf beëindigd in 1999 en voldoet het niet aan de gestelde voorwaarde. Echter kan worden gesteld dat gezien bovenstaande alsmede de afstand tussen de woningen en het bedrijf redelijkerwijs ruim voldoende is en dat er naar verwachting geen sprake zal zijn van enige vorm van hinder.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

5.8.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van het slopen van ontsierende bedrijfsbebouwing, het herbouwen van een woning en de bouw van een schuur ten behoeve van het bedrijf. Voorgenomen ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bevestigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken. Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht op het Natura 2000-gebied “Vecht- en beneden- Reggegebied” gelegen op 4 kilometer afstand. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde. Tevens is het plangebied gelegen op een afstand van ongeveer 10 meter ten opzichte van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (nieuwe natuur nog te realiseren). Met de herontwikkeling van het erf wordt zowel het erf zelf alsmede de omliggende omgeving landschappelijk ingepast. Met het plan worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.8.3 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een kwetsbaar of waardevol gebied en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de herontwikkeling van het erf niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE EN WATER

6.1 Flora & fauna

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

Eco Reest BV uit Zuidwolde heeft een quickscan flora- en fauna uitgevoerd, het volledige onderzoek is in bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de quickscan.

6.1.1 Gebiedsbescherming

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

6.1.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied “Vecht- en beneden- Reggegebied” ligt op circa 4 km afstand.

Gezien de kleinschaligheid van de ruimtelijke ontwikkelingen en de afstand tussen het N2000-gebied en de projectlocatie zijn geen negatieve effecten te verwachten. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is niet noodzakelijk.

6.1.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het plangebied is gelegen op afstand een afstand van circa 10 meter ten opzichte van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft een gebied dat concreet is bestemd als nieuwe natuur nog te realiseren.

Met de herontwikkeling van het erf aan de Zuidelijke Kanaaldijk 2 wordt zowel het erf als de omliggende omgeving op een natuurlijke wijze ingericht. Hierbij draagt het plan bij aan de realisatie en de versterking van de EHS. Een toetsing is derhalve niet aan de orde.

In afbeelding 6.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 6.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

6.1.2 Soortenbescherming

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

De conclusie en aanbevelingen uit het onderzoek worden hieronder behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport.

6.1.2.1 Onderzoekresultaten quickscan

In het herinrichtingsvoornemen is het plan opgenomen om enkele schuren te slopen en nieuwbouw te realiseren in de vorm van een bedrijfsloods en woning met garage.

Gezien de aard van de bebouwing en de omgeving is de potentiële verblijfplaats alleen geschikt voor de gewone dwergvleermuis. Formeel dient er een nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd te worden om uit te sluiten of er ter plaatse daadwerkelijk sprake is van een zomerverblijfplaats van de dwergvleermuis. Het Vleermuizen Protocol schrijft voor dat er tweemaal een inspectie ter plaatse van de potentiële plekken moet plaats vinden met een tussentijd van minimaal 20 dagen in de periode mei-oktober.

Gelet op de kleinschaligheid van de ingreep, de relatief flexibele natuur van de dwergvleermuis en de mogelijkheid om na de sloop een geschikte zomerverblijfplaats te realiseren kan er ook voor worden gekozen om na de sloop (vergelijkbare) windveren of andere constructies aan te brengen met geringe tussenruimte tot de gevel. Bij de sloop dient dan wel rekening gehouden te worden (en bevestigd te worden door een expert) dat er daadwerkelijk geen vleermuizen achter de windveer aanwezig zijn.

De aanvraag van de omgevingsvergunning voor het onderdeel slopen is reeds verleend en inmiddels onherroepelijk. Daarmee vormt de Flora- en Faunawet geen belemmering voor onderliggend plan, wel dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

6.1.2.2 Conclusie

De omgevingsvergunning voor het slopen van de bebouwing is reeds verleend, bij de vergunningverlening is rekening gehouden met het aspect flora- en fauna. Derhalve wordt verondersteld dat mits de zorgplicht in acht wordt genomen het in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling voldoet aan de wettelijke kaders.

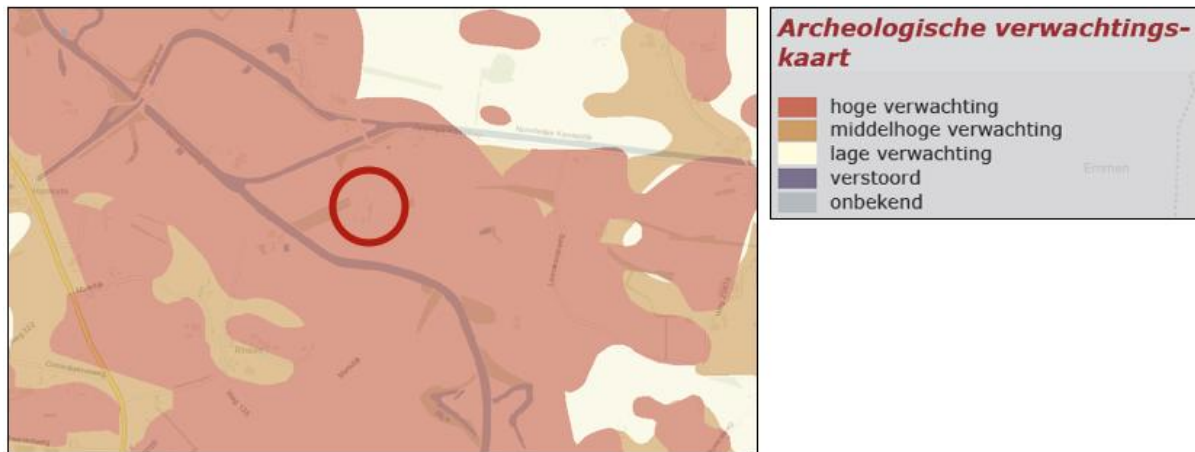
6.2 Archeologie & cultuurhistorie

6.2.1 Archeologie

6.2.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het terrein ligt blijkens de archeologische verwachtingskaart van de provincie Overijssel in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 6.2.



Afbeelding 6.2 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Provincie Overijssel)

6.2.1.2 Onderzoekresultaten archeologie

In gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde geldt voor werken en werkzaamheden die een groter oppervlak bedragen dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder het peil, een onderzoeksplicht. Deze gebieden hebben in het huidige bestemmingsplan Buitengebied de dubbelbestemming “Waarde - Archeologische verwachtingswaarde” gekregen.

Gezien de beperkte oppervlakte van verstoring en de afwezigheid van archeologische monumenten in de directe omgeving, wordt een nader onderzoek naar archeologische waarden niet noodzakelijk geacht. Tevens betreft het hier ontwikkelingen op een bestaand (voormalig agrarisch) erf. Eventuele aanwezige waarden zijn hierdoor in het verleden reeds verstoord.

6.2.2 Cultuurhistorie

6.2.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

6.2.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

6.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch veldonderzoek benodigd is en dat er geen cultuurhistorische waarden in of nabij het plangebied aanwezig zijn.

6.3 Water

6.3.1 Vigerend beleid

6.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

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

6.3.1.2 Provinciaal beleid

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

6.3.1.3 Beleid waterschap

Het waterschap Regge en Dinkel heeft het waterbeleid vastgelegd in de Waterbeheerplan. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met de vier andere waterschappen in Rijn-Oost, te weten de

waterschappen Reest en Wieden, Groot Salland, Rijn en IJssel en Velt en Vecht. Het nieuwe WBP 2010-2015 is op 27 oktober 2009 vastgesteld.

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

6.3.2 Waterparagraaf

6.3.2.1 Algemeen

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

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

6.3.2.2 Watertoetsproces

Waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze toets is de normale procedure gevolgd, omdat er een “beperkingsgebied” werd geraakt. Deze beperking heeft te maken met het feit dat rondom het betreffende plangebied mogelijk bij extreme neerslag eens per 100 jaar water op het maaiveld optreedt.

Bij nadere bestudering van de watertoets blijkt dat bij het intekenen van het plangebied dit beperkingsgebied maar een heel klein gedeelte wordt geraakt. Zoals bij de omschrijving van het plangebied wordt vermeldt, vindt de ontwikkeling in zijn geheel plaats binnen het bestaande, hoger gelegen erf.

Het waterschap heeft dan ook ingestemd met voorliggend wijzigingsplan. Hierbij zijn er geen maatregelen nodig om te voldoen aan een beschermingsniveau tegen wateroverlast van ten minste 1/100 jaar.

In bijlage 4 van deze toelichting is de uitgangspuntennotitie behorende bij de normale procedure opgenomen. De samenvatting van de watertoets is in bijlage 5 bij deze toelichting bijgevoegd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel (Artikel 6)

Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.

Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven. Deze gelden voor het hele plangebied.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)

In dit artikel zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen die gelden voor alle in het plan voorkomende bestemmingen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. In de slotregels 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 geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

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

“Bedrijf” (Artikel 3)

De regels van het moederplan “Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012” van de gemeente Hellendoorn zijn overgenomen in voorliggend wijzigingsplan. Binnen het bestemmingsvlak zijn bedrijfsgebouwen ten behoeve van diverse bedrijfsactiviteiten toegestaan alsmede toegestaan alsmede andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

“Wonen” (Artikel 4)

De regels van het moederplan “Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012” van de gemeente Hellendoorn zijn overgenomen in voorliggend wijzigingsplan. Binnen het bestemmingsvlak zijn behalve de woning (en eventuele aan- en uitbouwen) ook bijgebouwen, tuinen en erven toegestaan.

“Waarde - Archeologische verwachtingswaarde” (Artikel 5)

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

7.4 Handhaving

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

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

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

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

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen of wijzigingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Hellendoorn. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

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

9.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Regge en Dinkel.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan tot wijziging heeft vanaf 23 juni voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Akoestisch onderzoek**

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan Flora- en Fauna

Bijlage 4 Watertoets: Uitgangspuntennotitie

Bijlage 5 Samenvatting watertoets