

Wijziging van het omgevingsplan
Wittebroeksweg 1, Haarle

“Wittebroeksweg 1, Haarle”

Plannaam: Wittebroeksweg 1, Haarle
Plantype: Wijziging van het omgevingsplan
Datum: Augustus 2024

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	AANLEIDING EN DOEL	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	GRENS WIJZIGINGSBESLUIT	5
1.3	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	WIJZIGING OMGEVINGSPLAN	6
2.1	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	6
2.2	HET OMGEVINGSPLAN	8
2.3	DOOR TE VOEREN WIJZIGING IN HET OMGEVINGSPLAN	9
HOOFDSTUK 3	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	10
3.1	ALGEMEEN	10
3.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	10
3.3	TOEKOMSTIGE SITUATIE EN ERFINPASSINGSPLAN	11
3.4	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 5	OMGEVINGSVEILIGHEID	30
5.1	WETTELIJK KADER	30
5.2	SITUATIE IN EN BIJ HET PLANGEBIED	30
5.3	CONCLUSIE	31
HOOFDSTUK 6	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN	32
6.1	WETTELIJK KADER	32
6.2	WATERPARAGRAAF	34
HOOFDSTUK 7	BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU	36
7.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	36
7.2	BODEMKWALITEIT	37
7.3	LUCHTKWALITEIT	38
7.4	GEUR	39
7.5	TRILLINGSHINDER	40
7.6	GEZONDHEID	41
HOOFDSTUK 8	BESCHERMING VAN DE NATUUR	42
8.1	GEBIEDSBESCHERMING	42
8.2	SOORTENBESCHERMING	43
8.3	CONCLUSIE	43
HOOFDSTUK 9	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	44
9.1	WETTELIJK KADER	44
9.2	SITUATIE PLANGEBIED	44
9.3	CONCLUSIE	45
HOOFDSTUK 10	M.E.R.- BEOORDELING	46
10.1	WETTELIJK KADER	46
10.2	SITUATIE PLANGEBIED	46
10.3	CONCLUSIE	46

HOOFDSTUK 11 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
11.1 ALGEMEEN	47
11.2 KOSTENVERHAAL	47
11.3 SITUATIE PLANGEBIED	47
HOOFDSTUK 12 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48
12.1 PARTICIPATIE	48
12.2 AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS	48
12.3 VASTSTELLINGSPROCEDURE	48
BIJLAGEN BIJ DE MOTIVERING	49
BIJLAGE 1 ERFINRICHTINGSPLAN	49
BIJLAGE 2 HISTORISCH BODEMONDERZOEK	49
BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	49
BIJLAGE 4 QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	49
BIJLAGE 5 WATERTOETSRESULTAAT	49

HOOFDSTUK 1 AANLEIDING EN DOEL

1.1 Aanleiding

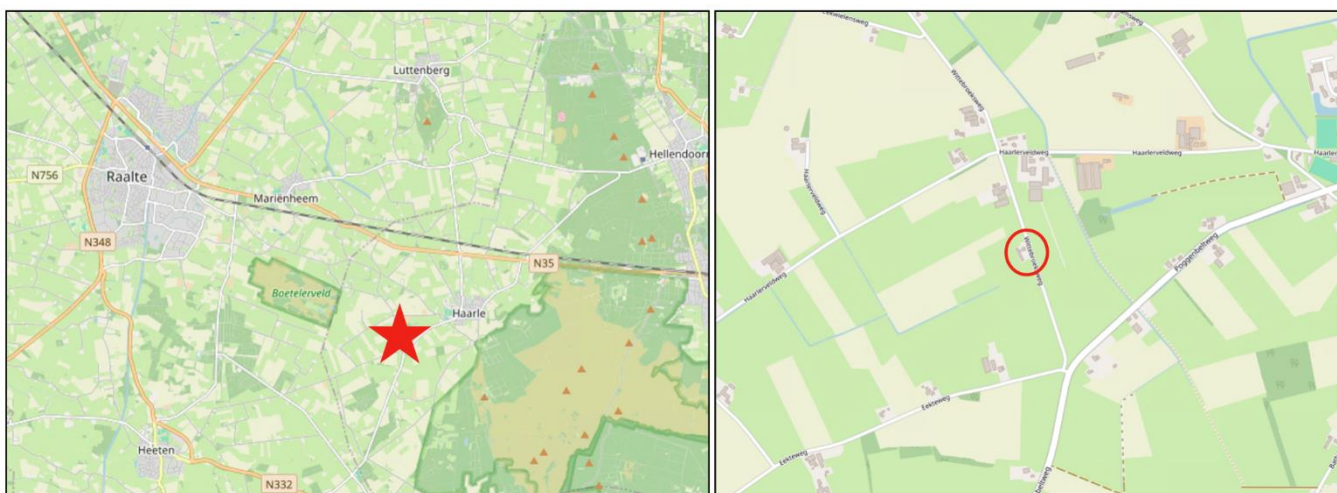
Voorliggende motivering heeft betrekking op het perceel aan de Wittebroeksweg 1 in Haarle (hierna plangebied). Binnen het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een voormalig bedrijfsperceel met bijbehorende bebouwing, waaronder een bedrijfswoning. De eigenaar (lees: de initiatiefnemer) van het plangebied is niet van plan om ter plaatse een bedrijf te exploiteren. Het is dan ook wenselijk om de bedrijfsbestemming van deze locatie om te zetten naar een woonfunctie. Als onderdeel van deze ontwikkeling worden de oude bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt een nieuwe woning met bijgebouwen gerealiseerd.

Het bouwen en gebruiken ten behoeve van een reguliere woonfunctie is in strijd met het omgevingsplan van de gemeente Hellendoorn. Om de voorgenomen ontwikkeling naar een reguliere woonfunctie mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. In voorliggende motivering zal worden aangetoond dat de in deze wijziging van het omgevingsplan beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Grens wijzigingsbesluit

Het plangebied betreft de gronden aan de Wittebroeksweg 1 in Haarle, in de gemeente Hellendoorn. Het plangebied staat kadastraal bekend als sectie S, nummers 1141 en 1144. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een wijds en open landschap dat voor agrarische doeleinden wordt gebruikt.

In afbeelding 1.1 is de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor een exacte weergave van de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in het buitengebied van Hellendoorn en de directe omgeving (Bron: Openstreetmaps.org)

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de landschappelijke waarden, de verkeerskundige situatie en de landschappelijke inpassing. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 6 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 7 en 8 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 9 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 10 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 11 en 12 behandelen ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen.

HOOFDSTUK 2 WIJZIGING OMGEVINGSPLAN

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Wittebroeksweg in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn, op ruim een kilometer ten westen van de kern Haarle. De omgeving van het plangebied is te kenmerken als gelegen in een weidegebied ten behoeve van de omliggende agrarische bedrijven. De graslanden worden met enkele bomenlanen doorkruist, zoals het geval is aan de Wittebroeksweg. Het plangebied zelf wordt omgeven door bomen. Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit de voormalige bedrijfswoning en een tweetal voormalige bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen zijn verouderd, waardoor ze als landschapsontsierende kunnen worden beschouwd. Ter plaatse was in het verleden een houtverwerkingsbedrijf gevestigd.

De luchtfoto's in afbeelding 2.1 en 2.2 geven een beeld van de omgeving van het plangebied en de indeling van de huidige bebouwing. In afbeelding 2.3 is een straatbeeldfoto opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto situatie plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Luchtfoto situatie plangebied (Bron: PDOK)

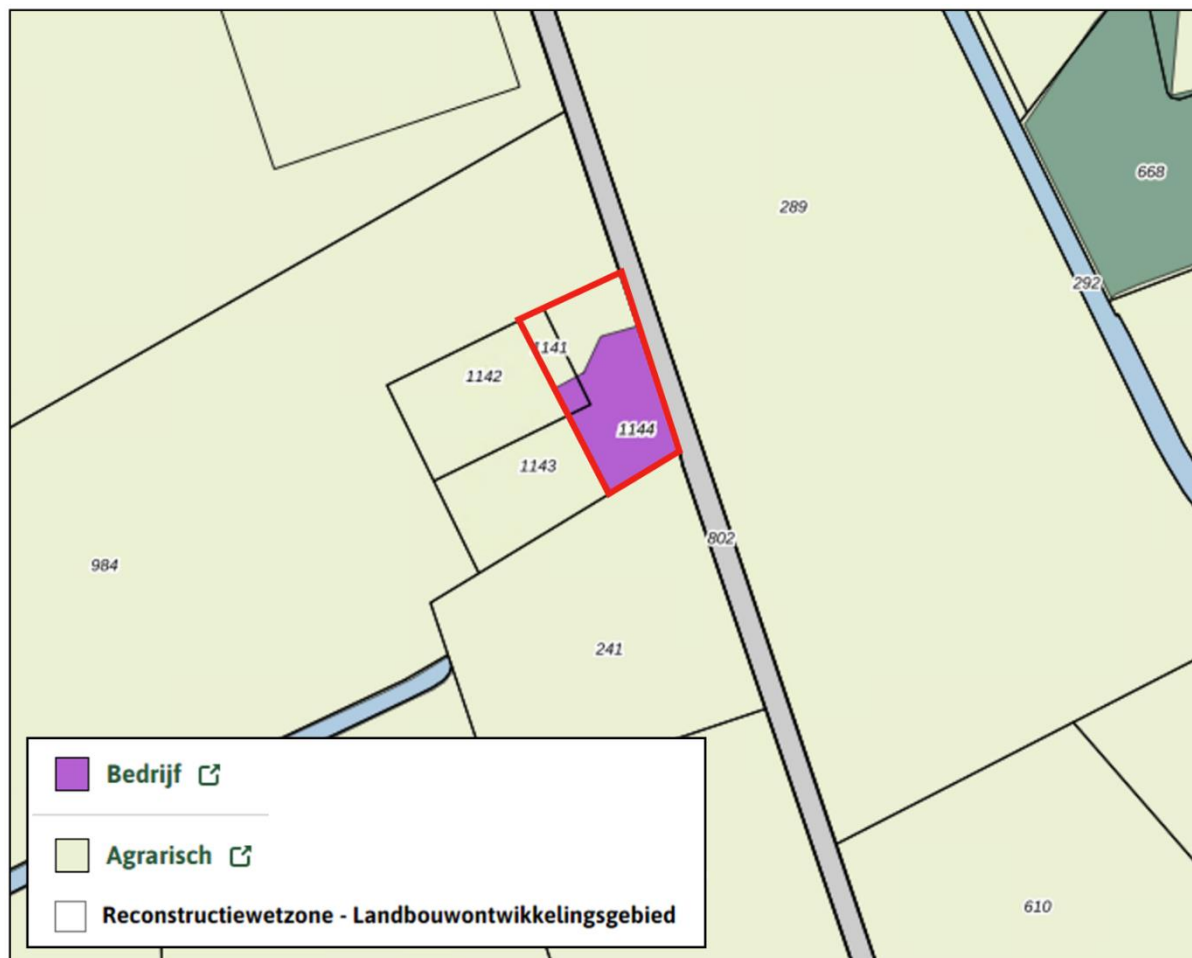


Afbeelding 2.3 Straatbeeld vanaf de Wittebroeksweg (Bron: Google Streetview)

2.2 Het omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Hellendoorn. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het tijdelijk omgevingsplan zoals deze inwerking is getreden op 16 april 2024. Ter plaatse van het plangebied vormt het bestemmingsplan 'buitengebied' (vastgesteld op 20 april 2009). Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie uitsluitend de regels van de bruidsschat.

Afbeelding 2.4 bevat een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan "buitengebied". Hierin is het plangebied indicatief met de rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 2.4 Uitsnede bestemmingsplan "buitengebied" (Bron: www.omgevingswet.overheid.nl)

Op basis van het bestemmingsplan "buitengebied" (vastgesteld op 20 april 2009) zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch'. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'. Hierna wordt nader ingegaan op de geldende bestemmingen.

'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijven die als nadere bestemming zijn aangegeven bij de adressen die in of bij het betreffende bestemmingsvlak zijn aangegeven.

Voor het plangebied geldt op basis van de planregels van het geldende bestemmingsplan de nadere bestemming 'houthandel' met daarbij behorende maatvoeringseisen voor de bebouwing. In de bouwregels is bepaald dat op deze gronden uitsluitend bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd. Tevens is per bestemmingsvlak één bedrijfswoning toegestaan.

'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Het in deze motivering beschreven initiatief is op meerdere manieren strijdig met de agrarische bestemming. Zo is het gebruik van de gronden enkel toegestaan ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Hier zal bij voorliggend initiatief geen sprake van zijn. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' ontbreken tevens de bouw- en gebruiksregels voor het zonneveld.

2.3 Door te voeren wijziging in het omgevingsplan

2.3.1 Het voornemen

Initiatiefnemer is voornemens om de woning en de bestaande bijgebouwen op het adres van de Wittebroeksweg 1 te slopen en te vervangen voor een woning met een bijgebouw. De bestaande woning heeft een oppervlakte van ca. 130 m², het bijgebouw heeft een oppervlakte van ca. 400 m². De woning en het bijgebouw stonden voorheen in dienst van een houtverwerkingsbedrijf. Na het staken van de bedrijfswerkzaamheden heeft de initiatiefnemer de gronden en gebouwen gekocht met het voornemen hier te wonen in vervangende nieuwbouw zonder een houtbewerkingsbedrijf voort te zetten.

2.3.2 Wijziging in de regels

Het voornemen bestaat uit het wijzigen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied naar de bouw- en gebruiksregels die van toepassing zijn in een reguliere woonbestemming/woonfunctie in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. In de woonbestemming van het bestemmingsplan 'buitengebied' wordt een maximale inhoud van 750 m³ aangehouden voor een hoofdgebouw. Daarnaast mag de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 100 m² bedragen, of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer dan 100 m² bedraagt, met dien verstande dat vervangende nieuwbouw van bijgebouwen en overkappingen maximaal 250 m² van de bestaande oppervlakte mag betreffen. De beoogde ontwikkeling van de nieuwbouw van de woning en een bijgebouw voldoen aan alle maatvoeringen uit de woonbestemming.

In het noordoostelijk deel van het plangebied blijft de agrarische bestemming behouden. Ter plaatse van het zonneveld, en het opgaande groen uit het erfinrichtingsplan rondom het zonneveld, is een functieaanduiding opgenomen die het plaatsen van de zonnepanelen mogelijk maakt. Ten behoeve van de maximale hoogte van het opgaande groen zijn geen regels opgenomen. Het uitvoeren van het erfinrichtingsplan is voor het gehele plangebied opgenomen als gebodsbepaling. De hoogte van het afschermend groen is hierin bepaald op 1,2 m.

HOOFDSTUK 3 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

3.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 9 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

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

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

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

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

3.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorliggende wijziging van het omgevingsplan betreft het planologisch toevoegen van één reguliere woning en het verwijderen van een bedrijfswoning. Wanneer een plan voorziet in woningen niet meer dan 11 woningen dan kan dit niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtsuitspraak 'ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921'.

Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

3.3 Toekomstige situatie en erfinpassingsplan

Het erfinrichtingsplan voor dit voornemen richt zich op het behoud en de versterking van het aanwezige groen, met aandacht voor de openheid van het landschap. De volgende aanpassingen worden als voorwaardelijk gesteld in de wijziging van het landschap. Als volgt worden de aanpassingen beschreven die met het vaststellen van het inpassingsplan als voorwaardelijk worden vastgesteld in de wijziging van het omgevingsplan.

Bebouwing

De huidige bebouwing binnen het plangebied en de oude inrit van het voormalige houtbewerkingsbedrijf worden verwijderd. De woning en het bijgebouw worden vervolgens opnieuw gebouwd. Er worden in totaal 5 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 2 onder een carport en 3 onoverdekt naast de carport.

In voorliggend initiatief wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd in een passende woonfunctie. Het initiatief sluit aan bij de reguliere bouw en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'buitengebied'. De woning die de initiatiefnemer voornemens is te bouwen heeft een inhoud van ca. 721 m³ (bovenkant verdiepingsvloer, buitenkant buitengevel en tot bovenzijde dak). Het oppervlakte van de bebouwing bedraagt 178,8 m² (inclusief overkapping). De goothoogte bedraagt op het laagste punt 2,57 m en op het hoogste punt 7,33 m. Een schematische afbeelding van de woning is toegevoegd in afbeelding 3.1.

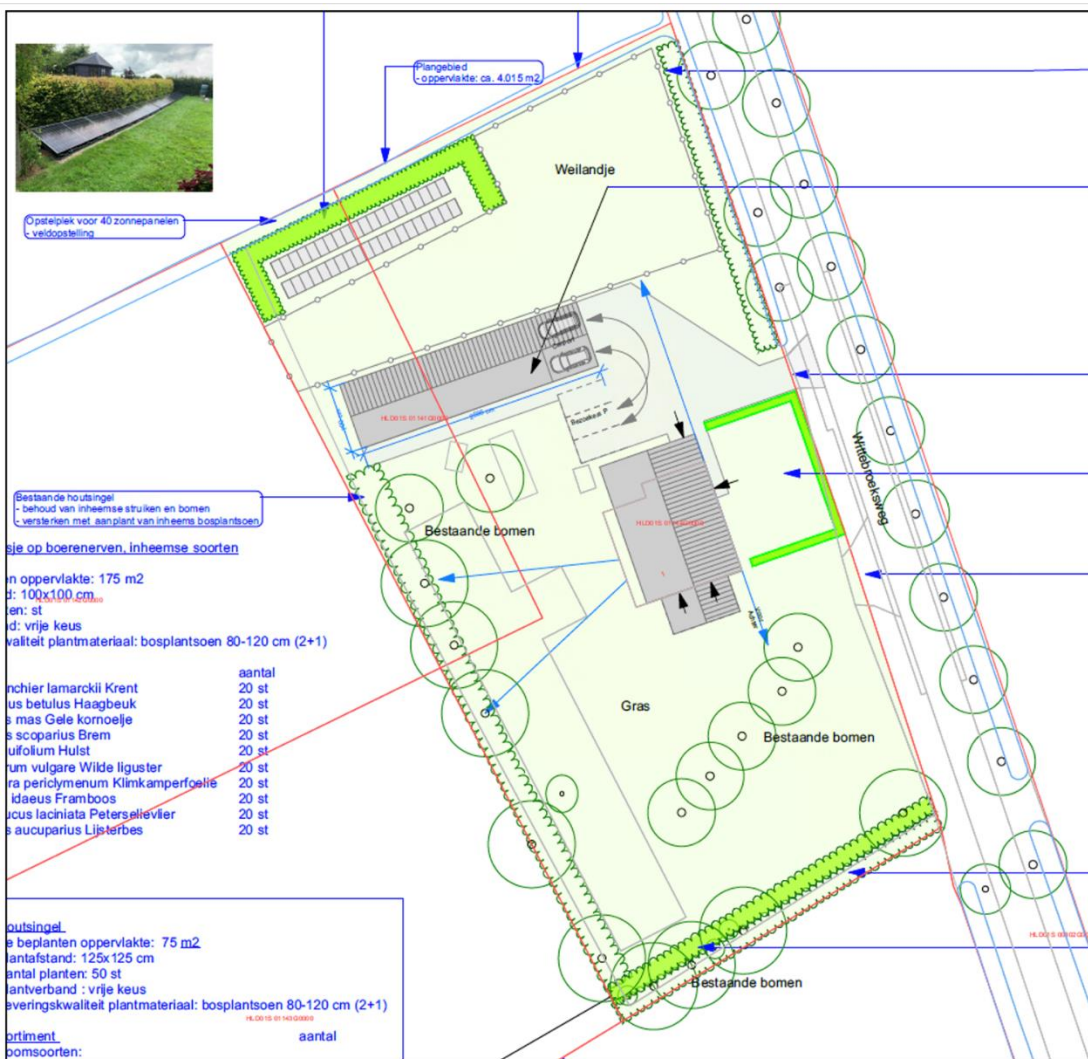
Groeninrichting

Aan de west- en de zuidzijde van het plangebied wordt de bestaande houtwal versterkt met landschapseigen struiken en bomen. Tevens worden nieuwe bomen aangeplant ter versterking van het inheemse bosplantsoen. Daarnaast maakt het aanleggen van een particulier zonneveld onderdeel uit van de ontwikkeling. Het zonneveld bestaat uit ca. 40 zonnepanelen. Om het open karakter van het landschap zo veel mogelijk te beschermen zullen de zonnepanelen in een opstelling worden gerealiseerd die haaks op de Wittebroeksweg staat. Het zonneveld wordt daarnaast omheind met een esdoornhaag. De maximale hoogte van zowel de haag als de zonnepanelen is vastgelegd op 1,2 m, om de openheid van het landschap te bewaren.

De voorgestelde soorten en de locatie van beplanting kan worden afgeleid van het erfinrichtingsplan uit bijlage 1. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan toegevoegd. De maatregelen uit het erfinrichtingsplan dienen uitgevoerd te worden en te worden onderhouden in overeenstemming met de aangegeven aantallen, maten en hoogte van de beplanting.



Afbeelding 3.1 Weergave toekomstige woning aan de Wittebroeksweg 1 (Bron: BKH Bouwbedrijf)



Afbeelding 3.2 Uitsnede van het erfinrichtingsplan (Bron H. Ten Have Landschapsarchitectuur)

3.4 Infrastructuur en openbare ruimte

3.4.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De gemeente Hellendoorn heeft in 2021 een Nota parkeernormen vastgesteld, de 'Nota parkeernormen 2021'. Hierin wordt geconcludeerd dat binnen de gemeente meer mensen een auto bezitten dan het gemiddelde in Nederland en Overijssel. Daarnaast dient in het buitengebied uitgegaan te worden van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: niet stedelijk;
- Stedelijk gebied: buitengebied.

Om inzicht te krijgen in de gevolgen die het project heeft voor wat betreft de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte, wordt in de navolgende paragrafen een vergelijking gemaakt tussen het geldend omgevingsplan en de concrete ontwikkeling waarin deze wijziging van het omgevingsplan in voorziet.

3.4.2 Verkeer

Voorliggende wijziging van het omgevingsplan voorziet in het mogelijk maken van één vrijstaande woning. De CROW lijst gaat bij een vrijstaande koopwoning in de het buitengebied uit van een minimale verkeersgeneratie van 7,8 auto's per etmaal en een maximale verkeersgeneratie van 8.6 auto's per etmaal. Het aantal verkeersbewegingen is met het toevoegen van een enkele woning gering en kan zonder problemen worden afgewikkeld via de Wittebroeksweg en de omliggende infrastructuur. Opgemerkt dient te worden dat de in- en uitrit ter plaatse van het bedrijfsdeel van het plangebied zal verdwijnen. De bestaande inrit bij de woning wordt opnieuw verhard met betonklinkers.

3.4.3 Parkeren

Wat betreft het onderdeel parkeren wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. In dit geval is voor wat betreft de gemeente Hellendoorn uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'.

Op basis van het hiervoor genoemde uitgangspunten geldt voor een vrijstaande woning een minimale parkeerbehoefte van 2,0 auto's per woning en een maximale parkeerbehoefte van 2,8 auto's per woning. De parkeerbehoefte van de woning wordt daarmee vastgesteld op afgerond 3 parkeerplaatsen.

In voorliggend geval zal op het eigen terrein van de woning voldoende plaats zijn om in de parkeerbehoefte van de woning te voorzien. Het erfinrichtingsplan voorziet in de realisatie van 5 parkeerplaatsen.

3.4.4 Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid vanuit het Rijk, de provincie Overijssel en beleid van de gemeente Hellendoorn.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze wijziging van het omgevingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het voornemen voorziet in de sloop en herbouw van een woning met bijgebouw en een functieverandering van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Doordat de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar reeds een woning aanwezig is, wordt geen nieuw ruimtebeslag gelegd op het buitengebied. Tevens wordt met de nieuwe functie van het plangebied een duurzame vervolgfunctie gegeven aan bebouwing die in verval dreigt te raken. Hiermee sluit de ontwikkeling met name aan bij prioriteit 3 en 4 van de NOVI.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl. Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau deze wijziging van het omgevingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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; 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;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

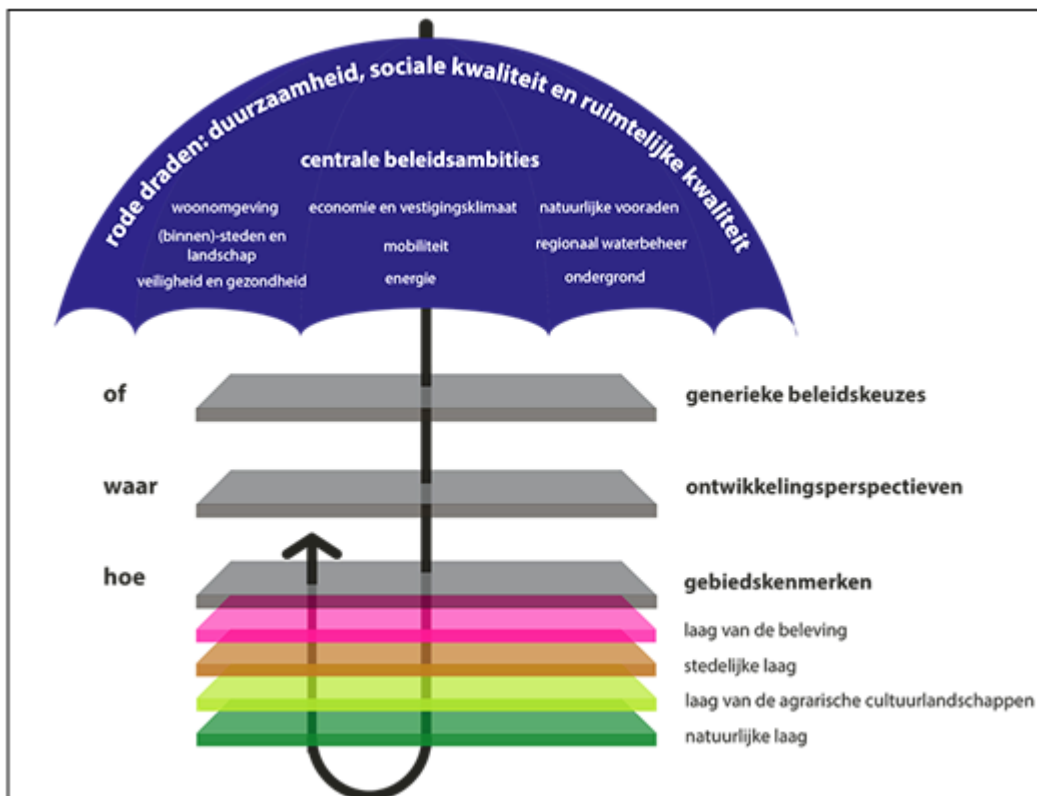
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een buitenstedelijke ontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 4.5, 4.9 en artikel 4.11 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. De Stedelijke laag kan vanwege de ligging in het buitengebied buiten beschouwing gelaten. Hierna wordt nader ingegaan op de relevante artikelen.

Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik):

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

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *dat deel van de fysieke leefomgeving waarvan de gronden niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut worden voor stedelijke functies op grond van een geldend omgevingsplan en op grond van een (voor) ontwerp voor zover de provinciale daarover een positief advies heeft uitgebracht in het kader van het vooroverleg.*

Artikel 4.9 (ruimtelijke kwaliteit):

Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
- inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Artikel 4.11 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO):

Lid 1: Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

- a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
- b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
- c. in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Lid 2: Het eerste lid is in ieder geval van toepassing op:

- a. nieuwe verblijfsrecreatieve complexen en verblijven;
- b. uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieve complexen;
- c. de bouw van nieuwe woningen;
- d. nieuwe bouwlocaties voor bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden;
- e. grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden.

Lid 3: Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. de bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven;
- b. zelfstandige opstellingen van zonnepanelen.

Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 4.5)

De gewenste ontwikkeling van de herbouw van de woning en de transitie naar een reguliere woonfunctie betreft een buitenstedelijke ontwikkeling. In voorliggende situatie wordt aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik voldaan vanwege de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van een woning met bijgebouw.. Doordat de woning teruggebouwd wordt op dezelfde locatie wordt geen beroep gedaan op onbebouwde ruimte in het buitengebied. Met het voornemen neemt de totale hoeveelheid aan bebouwing binnen het plangebied af. In verband hiermee is het project in overeenstemming met artikel 4.5 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 4.9)

Voorliggend initiatief gaat gepaard met een investering in de ruimtelijke kwaliteit. Deze investering is tot stand gekomen na raadpleging van het uitvoeringsmodel van de provincie Overijssel en volgt de ontwikkelperspectieven die hierin beschreven zijn. In paragraaf 4.2.4.2 worden de ontwikkelperspectieven uitgebreid toegelicht. Het voornemen houdt hiermee in voldoende mate rekening met artikel 4.9 ‘Ruimtelijke kwaliteit’.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Artikel 4.11)

Voorliggend initiatief voorziet in het slopen van verouderde bebouwing en vervolgens het herbouwen van een woning met bijgebouw en een passende groene inpassing van het nieuwe perceel. Enerzijds wordt met het voornemen een bijdrage geleverd aan het geven van een toekomstbestendige functie aan het plangebied. Een woonbestemming wordt als minder belastend ervaren voor de natuurlijke waarden van het buitengebied dan een bedrijfswoning met bedrijf. Daarnaast wordt een inspanning geleverd om de ecologische waarden van het plangebied te versterken door de aanplant van inheemse beplanting.

Zo worden binnen het plangebied geen bomen gekapt. Het inrichtingsplan voorziet in het planten van:

- een nieuwe esdoornhaag rond de opstelling van de zonnepanelen;
- het versterken van de bestaande houtsingel aan de westelijke zijde van het plangebied met een inheems bosplantsoen met een oppervlakte van 175 m²;
- het aanleggen van de bestaande houtsingel aan de zuidzijde van het plangebied met een oppervlakte van ca. 75 m²;
- het aanleggen van een begrenzing voor de voortuin met een liguster of beukenhaag.

In bijlage 1 is het gehele erfinrichtingsplan opgenomen. Verwacht wordt dat met deze inspanning en het slopen van de bestaande bebouwing voldoende inspanning geleverd wordt. Sluit het initiatief aan bij de uitgangspunten van artikel 4.11 van de omgevingsverordening van Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met de rode omlijnning is aangegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

In dit ontwikkelperspectief staat het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. De ruimtelijke kwaliteitsambities die hier bij horen zijn een zichtbaar en

beleefbaar landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel en een continu en beleefbaar watersysteem. In 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' wordt uitgegaan van verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming van de ruimte. Onder verduurzaming wordt verstaan de realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, een bijdrage aan de energietransitie en natuuropgaven.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

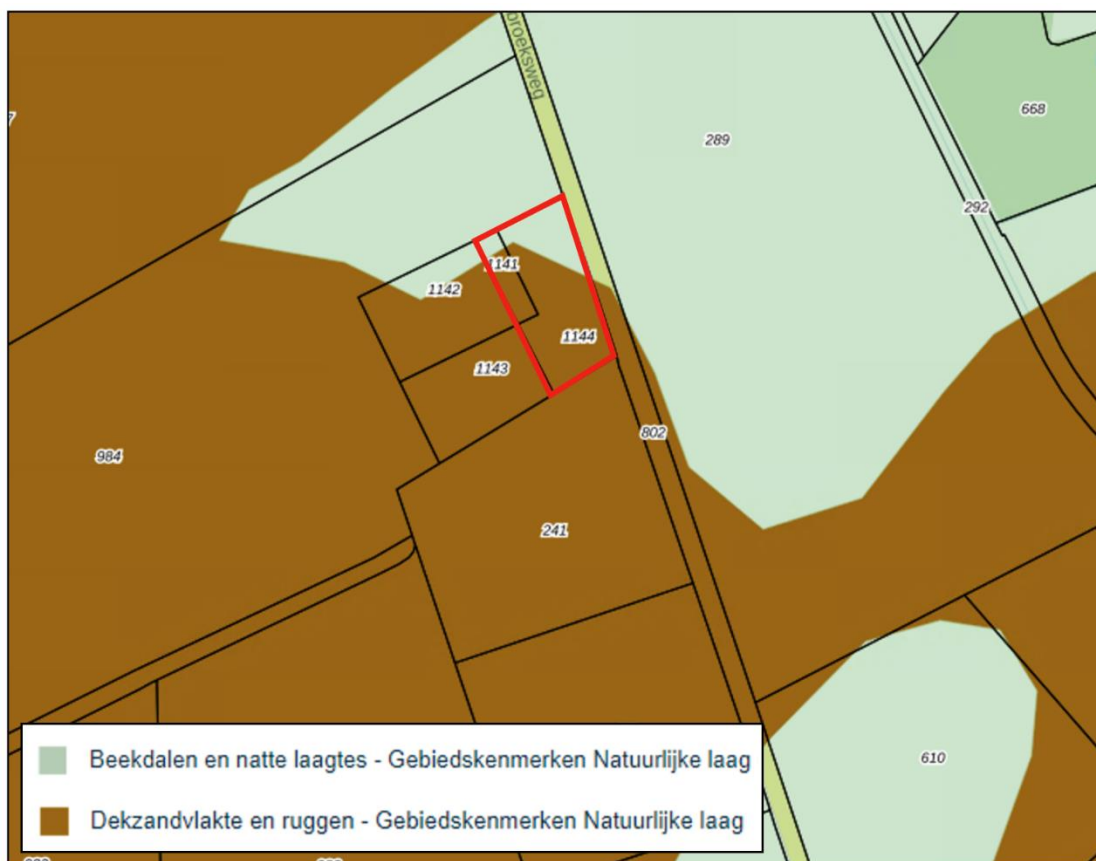
Voorliggend initiatief betreft het herbouwen van een (bedrijfs)woning en een wijziging in het omgevingsplan om de woning en gronden te gebruiken als reguliere woning met tuin. Aangezien op deze locatie reeds een bedrijfswoning aanwezig is, is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling die beperkend kan werken wat betreft de werkzaamheden en ontwikkelmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Op het vlak van verduurzaming wordt met voorliggend initiatief een bijdrage geleverd door zonnepanelen in de tuin te leggen. De woning kan zo voorzien worden van zelf gewonnen energie. De woning heeft daarnaast geen negatieve invloed op de waterkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

4.2.4.3 Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De "Natuurlijke Laag"

Het plangebied is op de gebiedskennmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstypes 'Dekzanden en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes'. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskennmerkenkaart van de "Natuurlijke laag". Het plangebied is weergegeven met een rode omlijning.



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Natuurlijke laag" (Bron: Provincie Overijssel)

'Beekdalen en natte laagtes'

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen en 's winters een bredere stroomdraad met meestromende geulen.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

'Dekzanden en ruggen'

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie van de provincie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

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

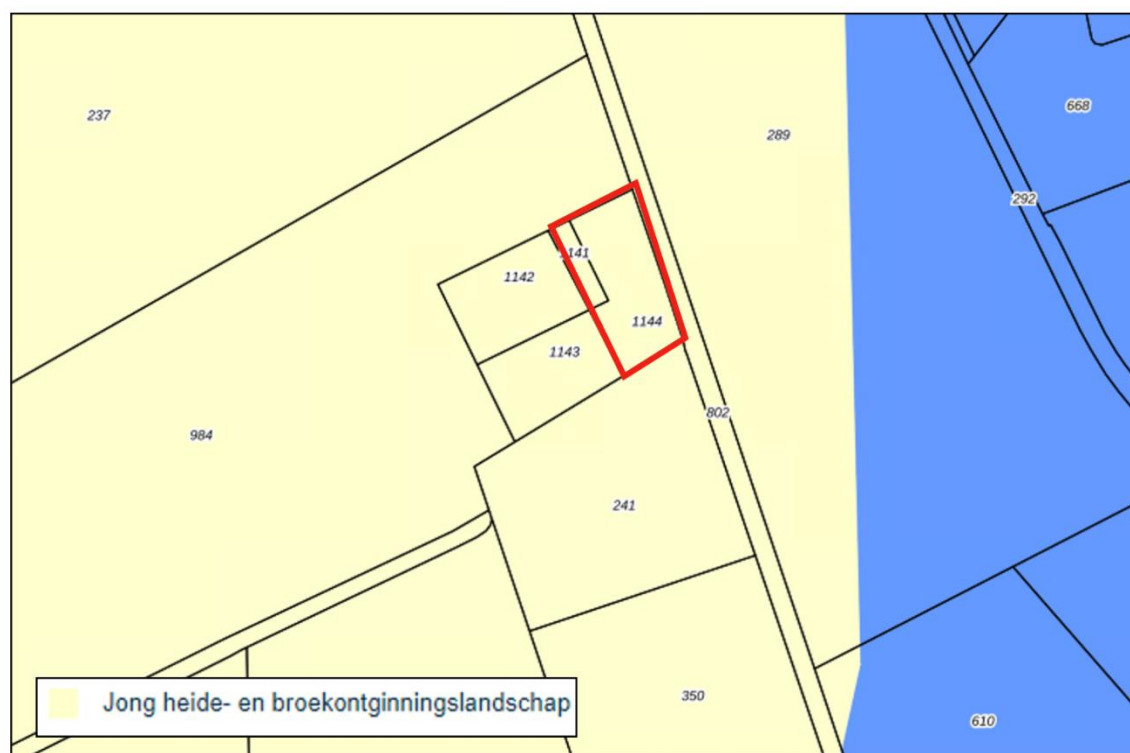
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de openheid van het landschap. De aanwezige houtwallen in het plangebied worden versterkt, het bijgebouw wordt haaks op de weg gebouwd en de beplanting rondom de zonnepanelen in de tuin blijft laag genoeg om de openheid van het landschap te bewaren (1,2 m). Binnen het plangebied zijn geen waterwegen of sloten aanwezig. De bestaande sloten buiten het plangebied worden al gevolg van het voornemen niet aangepast. De beplanting van het plangebied zal bestaan uit inheemse soorten die van nature voorkomen in de overgangsgebieden tussen ruggen en beekdalen. Hiermee vindt het initiatief zo veel mogelijk aansluiting bij de waarden uit de 'Natuurlijke laag'.

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

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

In afbeelding 4.4 is een uitsnede weergegeven van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.



Afbeelding 4.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

'Jong heide- en broekontginningslandschap'

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen.

Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan

behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Toetsing van het initiatief aan het 'Jong heide- en broekontginningslandschap'

De omgeving van het plangebied staat ten dienst van het agrarische landschap. De woningen en erven die aan de Wittebroeksweg liggen zijn grotendeels omgeven door bomen en door houtwallen. In het erfinrichtingsplan van voorliggend initiatief is daarom ook gekozen voor het herstel van de bestaande houtwallen van het plangebied en voor het vergroten van de inheemse beplanting binnen het plangebied.

Op deze wijze krijgt het plangebied een grotere ecologische waarde en worden toch de open waarden van het landschap behouden.

3. De "Laag van de beleving"

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.



Afbeelding 4.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Laag van de beleving" (Bron: Provincie Overijssel)

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts

nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van de beleving"

Er is geen sprake van een onevenredige toename een (kunst)licht in het buitengebied. In de nieuwe situatie bestaat het plangebied uit een woning met een bijgebouw. De hoeveelheid bebouwing neemt met de voorgenomen ontwikkeling af, de hoeveelheid licht blijft waarschijnlijk nagenoeg hetzelfde. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de "Laag van de beleving".

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 Identiteit, Context en Kernvisie

1. Identiteit

Het plangebied ligt in het ligt in het identiteitsgebied 'Rond boeren'. Het agrarisch gebruik geeft identiteit aan dit gebied. De kleine kernen zijn sterk verweven met het buitengebied. De gebruikers, voornamelijk agrariërs, zijn bepalend (geweest) voor de verschijningsvorm van het landschap. Bij de ontwikkeling van cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Mensen zijn echter het landschap in de loop der tijd wel gaan waarderen om zijn ruimtelijke kwaliteiten. Het gebied rondom het plangebied bestaat voor een groot deel uit heide- en broekontginningslandschap. Er zijn relatief grote open ruimtes en erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. De erven in de andere landschappen liggen veel meer in een soort van spinragstructuur. Voor een nieuw complex zouden de gebouwen zo geformeerd kunnen worden dat het in ruimtelijk opzicht lijkt op een (traditioneel) boerenerf. Inpasbaarheid in het agrarisch

cultuurlandschap is van belang. Hiermee wil de gemeente de agrarische en landschappelijke identiteit behouden, alsmede een goede toekomst bieden voor de agrarische sector zelf.

2. Context

Het plangebied ligt in het buitengebied. In het buitengebied vindt agrarische bedrijvigheid plaats, er wordt gerecreëerd en gewoond en het bevat belangrijke ecologische waarden. In het buitengebied liggen enkele buurtschappen, met een hechte sociale structuur. Vanwege de verwevenheid met het landschap maken deze buurtschappen onderdeel uit van het buitengebied.

Het beleid met betrekking tot de hoofdfunctie van het buitengebied, de agrarische bedrijvigheid is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied. Daarbij kan gedacht worden aan de ontwikkelingsruimte (afhankelijk van de zogenoemde reconstructiezonering), het VAB-beleid, beleid voor niet agrarische bedrijvigheid in het buitengebied, rood voor rood en de kwaliteitsimpuls groene omgeving.

3. Kernvisie

Binnen de kernvisie liggen tien concrete opgaven, waarvan zes ruimtelijke en vier procesmatige. De in deze wijziging van het omgevingsplan besloten ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van een concrete opgave.

4.3.1.3 Toetsing aan omgevingsvisie

In het identiteitsgebied 'Rond boeren' wordt uitgegaan van de ruimtelijke kwaliteit die hoort bij erven en waarbij de beleefbaarheid van het landschap vergroot kan worden. Ook het uiterlijk van bebouwing is van belang. Het erfinrichtingsplan is gericht op het versterken van de bestaande groenstructuur waar reeds groen staat zodat daarnaast voldoende open ruimte overblijft van waaruit het landschap ervaren kan worden. Met de landschappelijke inpassing wordt de erfvorm van het plangebied hersteld nadat hier enkele jaren geen onderhoud aan is gepleegd. Daarnaast heeft de nieuwe woning de afmeting en massa van de bestaande woning maar wel het uiterlijk van een moderne woning die bij het buitengebied past.

De herontwikkeling van de gronden binnen het plangebied voorziet in het toekomstig onderhoud en een kwaliteitsimpuls. Hiermee heeft het plangebied een duurzaam en kwalitatief positief toekomstbeeld. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de omgevingsvisie van de gemeente Hellendoorn.

4.3.2 Beleid 'Nieuw Buitengebied'

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Hellendoorn heeft op 2 juni 2020 het beleid 'Nieuw Buitengebied' vastgesteld. Het doel van het beleid is richting aan toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied te geven, maar ook een doorkijk te bieden naar een werkwijze die past in de geest van de Omgevingswet.

4.3.2.2 Stappenplan

De basis van het beleid is het stappenplan, waarmee initiatiefnemers op weg worden geholpen bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen. In afbeelding 4.6 is het stappenplan weergegeven.

1. Gebiedskenmerken

Gebiedskenmerken voor de locatie zijn de ondergrond en het landschap.

Op basis van de gebiedskenmerken wordt nagedacht over wat mogelijk is op deze plek. In welk gebied vinden ontwikkelingen plaats en wat zijn de kenmerken van deze plek?

Veel van de bestaande waardevolle kenmerken van het gebied zijn te linken aan de ondergrond.

Kunnen deze waardevolle kenmerken versterkt worden of teruggebracht worden?

2. Identiteit

In 2014 is door de raad van Hellendoorn de omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk' vastgesteld. In deze visie wijden we een hoofdstuk aan de identiteit van Hellendoorn. Deze input gebruiken we in het stappenplan om aansluiting te vinden in het gebied met een passende ontwikkeling.

3. Gebiedsopgaven

In Nederland zijn een paar belangrijke gebiedsopgaven van toepassing in het landelijk gebied. Dat is ook de aanleiding om deze stap toe te voegen aan het geheel. Door gebiedsopgave en andere ontwikkelingen te koppelen kan kwaliteit en noodzaak met elkaar verbonden worden. Hierdoor wordt een bedrag geleverd aan belangrijke maatschappelijke opgave.

4. Verbinden

Communicatie is een belangrijk middel om te zorgen dat ontwikkelingen verbonden worden.

Verbonden worden met andere ontwikkelingen, maar ook met de omgeving, de burens of andere ondernemers. Een binding hebben met een ontwikkeling zorgt voor meer draagvlak en beleving.

5. Wensen

Wanneer een plan gemaakt wordt, zijn er verschillende wensen en ideeën van betrokken partijen.

Deze wensen moeten samen een plan gaan vormen. In deze stap is het de bedoeling om te laten zien dat de verschillende wensen samen een integraal en passend plan vormen voor de locatie.

6. Balans

De ideeën zijn integraal opgesteld, ontwikkelingen zijn vertaald in schetsen en referentie beelden en een plan opgesteld over de afstemming met de omgeving. Nu kan een conceptplan ingediend worden als vooroverleg bij de gemeente. De gemeente heeft de taak om een afweging te maken of met deze ontwikkeling een extra (ruimtelijk) kwaliteitsimpuls geleverd wordt, het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, een bijdrage geleverd wordt aan de verschillende gebiedsopgave en of er draagkracht vanuit de buurt aanwezig is.

Afbeelding 4.6 *Stappenplan beleid Nieuw Buitengebied (Bron: Gemeente Hellendoorn)*

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid 'Nieuw Buitengebied'

De beoogde ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Op basis van het beleid 'Nieuw Buitengebied' en het daarin opgenomen stappenplan kan aan de voorgenomen ontwikkeling worden meegewerkt.

In voorliggend geval is weliswaar geen sprake van een rood voor rood ontwikkeling, maar wel van een ontwikkeling in het buitengebied indachtig het beleid. Er wordt namelijk oude landschapsontsierende bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw die ook vanuit functioneel oogpunt (wonen) toekomstbestendig is, waarbij per saldo sprake is van een afname aan bebouwing. Daarnaast wordt voorzien in een voorziening voor het opwekken van duurzame energie (veldopstelling zonnepanelen).

Voor de hoeveelheid m² terug te bouwen bijgebouwen wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die worden geboden in artikel 17.3.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012', die voor dergelijke verzoeken door de gemeente als toetsingskader wordt gehanteerd.

Het verzoek is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het beleidsdocument 'Nieuw buitengebied'.

4.3.3 Welstandsnota 2012

4.3.3.1 Buitengebied

Een groot deel van het buitengebied van de gemeente Hellendoorn heeft een landschap dat wordt getypeerd door een verkavelingspatroon dat het resultaat is van veldontginningen die vanaf 1850 plaatsvonden en de ruilverkavelingen van na de oorlog.

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

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

Het ontwerp van de woningen zal worden voorgelegd aan de stadsbouwmeester van "Het Oversticht", die de plannen voor de gemeente toetst aan de gemeentelijke welstandsnota.

4.3.4 Wijzigingsbevoegdheid 'Wijzigen naar 'Wonen' na niet-agrarische bedrijfsbeëindiging'

In de regels van het bestemmingsplan 'buitengebied' is in artikel 32.8 een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee een niet- agrarisch bedrijf omgezet kan worden naar een woonbestemming. Voorliggend initiatief maakt geen gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid waar het gaat om het wijzigen van de gronden binnen het plangebied met een bedrijfsbestemming naar een woonfunctie. De wijzigingsbevoegdheid wordt hier enkel voor de volledigheid en ter onderbouwing van de functiewijziging aangehaald. Van de wijzigingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ter onderbouwing van het initiatief aan het geldend beleid.

4.3.4.1 Wijzigingsbevoegdheid

32.8 Wijziging naar "Wonen" na niet-agrarische bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in artikel 5 (Bedrijf), artikel 8 (Maatschappelijk), artikel 11 (Recreatie) en artikel 13 (Sport), geen bedrijf, voorziening of instelling meer is gevestigd, en binnen het betreffende bestemmingsvlak een of meer bedrijfswoningen aanwezig zijn, de bestemming binnen het betreffende bestemmingsvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 17 (Wonen), met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bij elke wijziging wordt tegelijkertijd het betreffende bestemmingsvlak verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bestemmingsvlak worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen", waarvan de bestemmingsgrens ligt:
 - i. aan de naar de weg gekeerde zijde van het bestemmingsvlak, ter plaatse van de voormalige bestemmingsgrens, en
 - ii. aan de overige zijden van het bestemmingsvlak, op 1 m tot de naar de voormalige bestemmingsgrens gekeerde gevels van de gebouwen die het dichtst bij de voormalige bestemmingsgrens zijn gelegen;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bestemmingsvlak worden aangewezen als "Agrarisch", "Agrarisch met waarden" of "Natuur" al naar gelang de eerstbedoelde gronden grotendeels grenzen aan die laatstbedoelde;
- d. het bepaalde in artikel 17 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing;
- e. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bestemmingsvlak te omvatten;
- f. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;

- g. het aantal woningen binnen elk voormalig bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.

4.3.4.2 *Toetsing van het initiatief aan de wijzigingsbevoegdheid*

Aan nagenoeg alle onderdelen van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Echter, het nieuwe woonerf is groter dan de huidige bedrijfsbestemming, waardoor het beoogde plan niet kan voldoen aan de voorwaarden van bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid.

De woonfunctie zal enkel de tuin en de plekken beslaan waar bebouwing staat. De bestaande bebouwing wordt vervangen voor een nieuw te bouwen woonhuis met bijgebouw. Het noordelijke deel van het plangebied behoudt de agrarische functie. Op de agrarische functie wordt een functieaanduiding toegevoegd die het mogelijk maakt om een zonneveld te plaatsen en een functieaanduiding die het mogelijk maakt om het zonneveld af te schermen met groen. In de volgende hoofdstukken van voorliggende onderbouwing wordt uiteengezet dat deze ontwikkeling naar een woonfunctie geen invloed heeft op de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

4.3.5 **Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSVEILIGHEID

5.1 Wettelijk kader

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

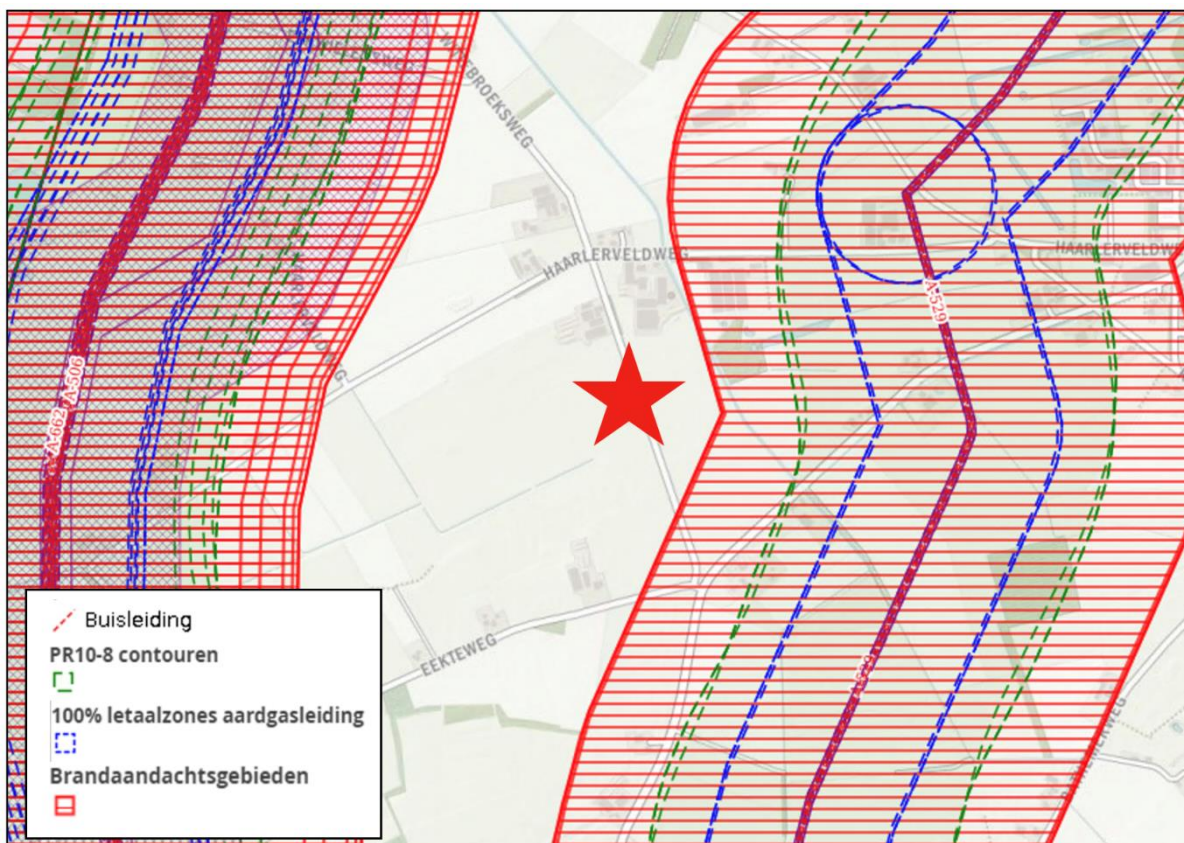
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)

5.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de EV Signaleringskaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de EV Signaleringskaart 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 EV Signaleringskaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Signaleringskaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: ev-signaleringskaart.nl)

Zoals op afbeelding 6.1 te zien is lopen ten oosten en westen van het plangebied twee aardgasleidingen. Het gaat hier om de volgende aardgasleidingen:

Leiding	Diameter	Maximale werkdruk	1% letaliteitsgrens
A-529	48 inch	66 bar	542 m
A-588	48 inch	66 bar	542 m

Het plangebied ligt op meer dan 700 meter afstand van beide buisleidingen en valt daarmee buiten de aandachtsgebieden van de aardgasleidingen. Een berekening en nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Er bevinden zich geen andere risicobronnen rondom het plangebied.

5.3 Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 6 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

6.1 Wettelijk kader

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 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.

6.1.4 Beleid waterschap Drents Overijsselse Delta

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

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk water. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond;
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap probeert niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook wil het waterschap van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

6.1.5 Beleid gemeente

Op 15 december 2020 is de beleidsnota “Samen leven met water 2021-2025” van de gemeente Hellendoorn vastgesteld. Het waterbeheer in Hellendoorn is verdeeld over vier waterpartners: de gemeente Hellendoorn, het waterschap Vechtstromen en waterschap Drents Overijsselse Delta en de provincie Overijssel. Bij het operationele waterbeheer worden ook particulieren en ondernemers betrokken.

6.1.5.1 Samen leven met water

De activiteiten van de vier waterpartners kennen een grote onderlinge afhankelijkheid. Een goede samenwerking is dus essentieel. De gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, grondwater en hemelwater hebben zowel betrekking op de (afval)waterketen als op het watersysteem.

In de samenwerking met waterbeheerders en omliggende gemeenten speelt Twents Waternet een belangrijke rol. Twents Waternet is een netwerkorganisatie waarin (beleids)medewerkers van de Twentse gemeenten en waterschap Vechtstromen kennis en ervaring delen op het gebied van riolering, waterbeheer en klimaatadaptatie. Het Twents Waternet heeft een aantal bouwstenen opgesteld voor regelgeving op watergebied. De bouwstenen bieden mogelijkheden om onderwerpen op verschillende wijze te regelen. De bouwstenen gaan over:

- aansluiten op de riolering met regels over de aansluitingen op de riolering;
- lozen van afvalwater met regels over de lozingsroute, zuiveringsvoorzieningen en bij dit laatste regels voor aan te leveren gegevens en bescheiden;
- bedrijfsafvalwater in het buitengebied met regels om zorg te dragen dat alleen huishoudelijk wordt geloosd en aanvullende regels in geval van lozing van bedrijfsafvalwater;
- vloerpeilen en maximaal percentage verharding met regels om zorg te dragen dat zo weinig mogelijk hemelwater via het riool wordt afgevoerd;
- waterberging inclusief afkoopregeling met regels om hemelwater langer op het eigen terrein kunnen vasthouden en indien nodig vertraagd afvoeren. Ook bevat deze regels voor particulieren over het aanleggen van een waterberging met voorwaarden. Via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de waterbergingseis;
- afkoppelen en infiltreren in aangewezen afkoppelgebieden om daarmee het hemelwater vast te houden in de gebieden;
- bodemenergiesystemen in intrekgebieden dienen zorg te dragen dat de drinkwaterwinning wordt veiliggesteld.

Afvalwaterzorgplicht

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

Hemelwaterzorgplicht

De gemeente Hellendoorn streeft naar een zo duurzaam mogelijke en doelmatige inzameling en afvoer van hemelwater waarbij hemelwater op een zo natuurlijk mogelijke manier wordt verwerkt. Gestreefd wordt dit te doen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Bij infrastructuurprojecten in bestaand stedelijk gebied en bij nieuwe in- en uitbreidingen van woongebied is in de afgelopen 20 jaar veel aandacht gegeven aan het scheiden van hemel- en afvalwater. De gemeente tracht, conform de opzet van de wetgeving, het initiatief voor de verwerking van hemelwater dat afkomstig is van particuliere terreinen zoveel mogelijk bij de burgers neer te leggen binnen de grenzen van redelijkheid en doelmatigheid.

Grondwaterzorgplicht

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Zoals in paragraaf 3.3 uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. In de motivering van ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Het waterschap is hiermee akkoord met het plan mits voldaan wordt aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Er worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en er is sprake van een afname van het verhard oppervlak. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Compensatie bij aanleg verharding

Advies voor kleine plannen geldt als regel dat voor het realiseren van verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van bij voorkeur een vertraagde afvoer, een infiltratiesituatie.

Conclusie

De ontwikkeling voorziet in een afname van het verharde oppervlak binnen het plangebied. Het hemelwater wordt gescheiden van het afvalwater en komt niet in het gemengde riool terecht. Het hemelwater dat binnen het plangebied valt, wordt ter plaatse geïnfiltreerd. Door de ruime opzet en tuin is er binnen het plangebied voldoende ruimte beschikbaar om het hemelwater op te vangen en te infiltreren. Hierdoor sluit het voornemen aan bij het voorkeursbeleid van hemelwaterbeheer, waarbij water wordt vastgehouden, geborgen en geïnfiltreerd. Geconcludeerd wordt dat het voornemen aansluit bij de uitgangspunten van de standaard waterparagraaf.

HOOFDSTUK 7 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Op basis van paragraaf 5.1.4 van het Bkl houdt een omgevingsplan rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid door activiteiten;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur, en;
- trillingshinder.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid' behandeld.

7.1 Geluid door activiteiten

7.1.1 Wettelijk kader

Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied altijd rekening met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hiervoor bevat het Bkl een systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van geluid beoordeelt (artikel 5.78s Bkl)

7.1.2 Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.1.3 Geluidaandachtsgebied

Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Mocht er door een gemeente nog geen geluidaandachtsgebied in het omgevingsplan zijn opgenomen dan gelden de volgende afstanden (artikel 17.5 Omgevingsregeling):

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

7.1.4 Grenswaarden wegverkeerslawaai

In de het Bkl worden eisen gesteld aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten gebouw.

In tabel 1 zijn de standaardwaarden en grenswaarden weergegeven.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Provinciale wegen en Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen en Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale spoorwegen en Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}

Tabel 1 Standaardwaarden en grenswaarden wegverkeerslawaai weergegeven (Bkl tabel 5.78t/5.78u))

Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 5.78t Bkl). Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde zal beschouwd dienen te worden welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen tot de standaardwaarde. Het toelaten van een geluidgevoelig gebouw indien niet voldaan wordt aan de standaardwaarde is mogelijk volgens het Bkl (artikel 5.78 Bkl) indien:

- Geluidbeperkende maatregelen niet mogelijk zijn;
- De overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt zijn door het treffen van geluidbeperkende maatregelen;
- Bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overwogen zijn die financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan
- Het gecumuleerd geluid is beoordeeld en de grenswaarde niet overschreden is;
- Het gezamenlijk geluid is bepaald en de grenswaarde niet overschreden is;
- Het belang van een geluidluwe gevel is betrokken.

7.1.5 Situatie plangebied

Wat betreft het onderdeel geluid door activiteiten is met name het onderdeel lawaai door wegverkeerslawaai relevant. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd, en is geen spoorweg gelegen.

In voorliggend geval is geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object. De bedrijfswoning is reeds geluidsgevoelig voor de Wittebroeksweg en het geluid uit alle huidige geluidsbronnen uit activiteiten uit de buurt. De Wittebroeksweg is daarnaast een zeer landelijk gelegen en wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer en verkeer dat is gerelateerd aan de agrarische bedrijven in de omgeving.

In voorliggend plan is enkel sprake van vervangende nieuwbouw van een voormalige bedrijfswoning. De nieuwe woning zal niet dichter gepositioneerd worden dan waar in de huidige situatie sprake van is.

7.1.6 Conclusie

Vanuit het aspect geluid door activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

In voorliggend geval is er sprake van een functiewijziging van een bedrijfsperceel naar een woonperceel. Om te beoordelen of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie, is door Dumea Milieu een historisch bodemonderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies voortkomend uit deze onderzoeken opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportages die zijn opgenomen in bijlage 2 en bijlage 3 bij deze motivering.

7.2.2 Situatie plangebied

Historisch bodemonderzoek

Het historisch bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen NEN 5725. Tijdens het historisch onderzoek is gebleken dat de woning is gebouwd rond 1911. Het is mogelijk dat tijdens (ver)bouwwerkzaamheden asbest in het gebouw is verwerkt. Daarnaast bevatten de te slopen schuren asbesthoudende dakbedekking. Er zijn twee druppelzones waar het lekwater van de asbesthoudende dakbedekking rechtstreeks in de onbeschermd bodem terecht komt.

Door het jarenlange gebruik als bedrijfslocatie in het buitengebied wordt de locatie als verdacht beschouwd met betrekking tot de aanwezigheid van asbest in de bodem. Op basis van het historisch onderzoek worden de gronden als verdacht beschouwd in het kader van asbest in bodem en asbest in puin (NEN 5740, 5707 en 5897). Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk geacht door de gemeente.

Verkennend bodemonderzoek

Als onderdeel van het opvolgende verkennend bodemonderzoek zijn boringen en inspectiegaten gegraven en is een maaiveldinspectie uitgevoerd. De bodem van het projectgebied is vervolgens onderzocht conform de normen NEN 5740, 5707 en 5897. In geen van de bemonstering zijn concentraties stoffen aangetroffen die de interventiewaarden overschrijden. Het onderzoek concludeert dat de onderzoekslocatie geschikt wordt geacht voor het beoogde woongebruik. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

7.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels

opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

7.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit voornemen, in verhouding tot de standaard gevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl), kan worden gesteld dat voorliggend voornemen 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het aantal verkeersbewegingen blijft gelijk als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Zie hiervoor paragraaf 3.2.2.

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

7.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.4 Geur

7.4.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

7.4.2 Situatie plangebied

In de directe omgeving van de Wittebroeksweg 1 worden enkele milieubelastende activiteiten uitgeoefend.. Dat betreffen hoofdzakelijk veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft Wittebroeksweg 3 op een afstand van meer dan 100 m afstand.

In de huidige situatie is reeds bewoning mogelijk van het plangebied. In die zin is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe geurgevoelige functie. Omliggende bedrijven worden dan ook niet in hun bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden beperkt. De bestaande bedrijfswoning is reeds milieugevoelig, en daarmee maatgevend. Het beschermingsniveau van de woning wijzigt niet. Er zijn verder geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het voornemen is hiermee uitvoerbaar op het onderdeel 'geur'.

7.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.5 Trillingshinder

7.5.1 Wettelijk kader

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemisatie. In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit

leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

7.5.2 Situatie plangebied

In de wijde omgeving van het plangebied komt geen spoorweg voor die trillinghinder kan veroorzaken ter plaatse van het plangebied.

7.5.3 Conclusie

Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor dit plan. .

7.6 Gezondheid

7.6.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

7.6.2 Situatie plangebied

Voor voorliggend initiatief is in deze onderbouwing zo goed mogelijk afgewogen op welke manieren de ontwikkeling invloed zal hebben en beïnvloed wordt door omliggende activiteiten zonder dat de gezondheid van de nieuwe bewoners of de omliggende bewoners negatief wordt beïnvloed. In deze onderbouwing is dit bereikt door te onderbouwen dat bij alle relevante milieuparagrafen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaatsvindt. Vanuit dit oogpunt kan geredeneerd worden dat de kwaliteit van de leefomgeving door de beoogde activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

7.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

8.1 Gebiedsbescherming

8.1.1 Wettelijk kader

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

8.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

8.1.3 Situatie plangebied

8.1.3.1 Natura 2000

Het plangebied bevindt zich op circa 1,2 km van het natuurgebied "Boetelerveld" en op 1,6 km van natuurgebied "Sallandse Heuvelrug". Op basis van de 'Advieslijst opvragen onderzoek stikstofdepositie bouwprojecten en bestemmingsplannen' van de Omgevingsdienst Twente is het initiatief tijdens het principeverzoek beoordeeld als initiatief van kleinschalige aard op voldoende afstand van naastgelegen Natura

2000-gebieden. De stikstofuitstoot die het gevolg zal zijn van voorliggende ontwikkeling wordt als zeer gering geschat. Voor voorliggend initiatief is om deze reden geen stikstofberekening uitgevoerd.

8.1.3.2 NNN

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 1,2 km van het plangebied. Aangezien het plangebied niet is gelegen in het NNN van Overijssel en het NNN in Overijssel geen externe werking kent, is nadere toetsing niet aan de orde.

8.2 Soortenbescherming

8.2.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

8.2.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Bureau Bleijerveld een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. De Quickscan is als bijlage 4 aan deze motivering toegevoegd. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen.

Quickscan flora en fauna

De woning en bebouwing hebben geen spouwmuur. Het dak van de woning betreft een rieten dak zonder beschot. Het dak van de bijgebouwen bestaat uit golfplaten. Het perceel bestaat uit ruig grasland. Langs de buitenrand – behalve aan de noordzijde – staan struiken en oudere bomen. In of rond het erf komt geen oppervlakte water voor. In de opgaande begroeiing zijn algemene broedvogels zonder vaste nestplaats te verwachten. De gebouwen zijn ongeschikt voor broedvogels met vaste nestplaatsen. In de oudere bomen zijn geen vaste nestplaatsen aangetroffen.

De Quickscan concludeert hiermee dat bij groenwerkzaamheden of sloop van de bebouwing binnen het broedseizoen verstoring van nesten en sterfte kan plaatsvinden. Dit kan worden voorkomen door de geplande werkzaamheden buiten het broedseizoen (maart t/m augustus) plaats te laten vinden. Het plan is hiermee uitvoerbaar op het onderdeel ecologie.

8.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. Vanuit het aspect ecologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 9 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

9.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

9.1.1 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

9.1.2 Cultuurhistorie

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.

Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

9.2 Situatie plangebied

9.2.1 Archeologie

Binnen het plangebied worden in zowel het omgevingsplan en de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel geen archeologische waarden weergegeven. Doordat geen archeologische waarden toegekend zijn aan het plangebied worden geen restricties gegeven op basis van archeologische redenen. In het bestemmingsplan zijn ter plaatse van het plangebied geen dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van eventuele archeologische waarden. Door het ontbreken van een archeologische verwachtingswaarde en omdat de bebouwing voor een groot deel worden gebouwd op gronden waar in de huidige situatie ook bebouwing aanwezig is, is voor voorliggende ontwikkeling geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

9.2.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie worden geen cultuurhistorische waarden weergegeven in de directe omgeving van het plangebied. De bebouwing binnen het plangebied, waaronder de woning, wordt in het welstandsbeleid niet aangemerkt als monumentaal pand of als karakteristiek pand.

9.3 Conclusie

Ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie worden geen negatieve gevolgen verwacht. Hiermee is het plan uitvoerbaar en is sprake van een evenredige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 10 M.E.R.- BEOORDELING

10.1 Wettelijk kader

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure. Het aparte m.e.r.-beoordelingsbesluit is komen te vervallen onder de Omgevingswet.

10.2 Situatie plangebied

10.2.1 Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 600 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied (zie ook paragraaf 8.1.3). Een passende beoordeling op basis van artikel 16.53c wordt in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk geacht. Er is dan ook is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 16.36 van de Omgevingswet.

10.2.2 Omgevingsbesluit

Verder is het voorgenomen initiatief ook niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, omdat het voorgenomen initiatief geen activiteit betreft die wordt genoemd in onderdeel C en D van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Er is geen sprake van een ontwikkeling die wordt genoemd in onder C van het Omgevingsbesluit en deze is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Verder kan de beoogde ontwikkeling gezien de concrete omstandigheden van het geval, de aard en omvang niet worden aangemerkt als een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel J11 van het Omgevingsbesluit.

10.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 11 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

11.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

11.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

11.3 Situatie plangebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

HOOFDSTUK 12 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

12.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

Voorliggend initiatief is tweemaal aan de gemeente ter beoordeling gelegd. Eenmaal als principeverzoek. Daarna is het verzoek nogmaals kort aan de gemeente voorgelegd vanwege een verandering in het bebouwingsbeeld.

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden van zijn voornemen op de hoogte gebracht voor, en tijdens, de periode dat het initiatief als principeverzoek aan de gemeente werd aangeboden. Deze gesprekken zijn mondeling gevoerd. De initiatiefnemer heeft zijn plannen kenbaar gemaakt aan de bewoners van de Wittebroeksweg 3 en de Eekteweg 2. Dit betreffen de dichtstbijzijnde burens. Beiden hebben te weten gegeven een positieve houding te hebben ten aanzien van het voornemen.

Geconcludeerd wordt dat zo alle belanghebbenden bij het voornemen geïnformeerd zijn, en dat de initiatiefnemer zich in voldoende mate heeft ingespannen om zijn plannen kenbaar te maken.

12.2 Afstemming overlegpartners

Het plan wordt voorgelegd aan de relevante overlegpartners. In dit geval betreffen dit het waterschap, de veiligheidsregio en de brandweer. Eventuele reacties en wijzigingen worden in deze paragraaf opgenomen.

12.3 Vaststellingsprocedure

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerp wijzigingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE MOTIVERING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Historisch bodemonderzoek

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Quicksan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat