

Wijzigingsplan Buitengebied 2009, Nieuwe Twentseweg 8 te Luttenberg

VASTGESTELD

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

27 mei 2020

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied.....	3
1.3	Bij het plan behorende stukken	4
1.4	Planologisch kader	4
1.5	Doel	6
1.6	Leeswijzer.....	6
2	HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN HISTORIE	7
2.1	Ligging en historie	7
2.2	Het plangebied in zijn omgeving.....	9
2.3	Het gewenste plan.....	10
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....</i>	<i>12</i>
3.1.2	<i>Besluit ruimtelijke ordening</i>	<i>12</i>
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Overijssel.....</i>	<i>12</i>
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	<i>Omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk'.....</i>	<i>20</i>
3.3.2	<i>Landschapsbeleid Hellendoorn 2000.....</i>	<i>21</i>
3.3.3	<i>Beleid 'vrijkomende gebouwen in het buitengebied'.....</i>	<i>21</i>
3.3.4	<i>Welstand</i>	<i>22</i>
3.3.5	<i>Bestemmingsplan.....</i>	<i>22</i>
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	25
4.1	Archeologie.....	25
4.1.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>25</i>
4.1.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>25</i>
4.2	Cultuurhistorie.....	25
4.2.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>25</i>
4.2.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>26</i>
4.3	Besluit externe veiligheid inrichtingen	26
4.3.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>26</i>
4.3.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>26</i>
4.4	Bodem	27
4.4.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>27</i>
4.4.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>28</i>
4.5	Ecologie	29
4.5.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>29</i>
4.5.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>30</i>
4.6	Geluid	31
4.6.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>31</i>
4.6.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>32</i>
4.7	Luchtkwaliteit	32
4.7.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>32</i>
4.7.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>33</i>

4.8	M.E.R.-beoordeling.....	33
4.8.1	Aanleiding en doel.....	33
4.8.2	Doorwerking naar het plan.....	33
4.9	Milieuhinder	34
4.9.1	Aanleiding en doel.....	34
4.9.2	Doorwerking naar het plan.....	34
4.10	Watertoets	35
4.10.1	Aanleiding en doel.....	35
4.10.2	Doorwerking naar het plan.....	36
5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING....	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Opzet van de regels	39
5.2.1	Inleidende regels.....	39
5.2.2	Bestemmingsregels.....	40
5.2.3	Algemene regels	40
5.2.4	Overgangs- en slotregels.....	40
5.3	Verantwoording van de regels.....	40
6	HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID.....	42
6.1	Economische uitvoerbaarheid	42
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
	BIJLAGEN.....	43
	Ruimtelijk kwaliteitsplan.....	43
	Ecologisch onderzoek.....	44
	Watertoets.....	45
	Bodemonderzoek.....	46

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

De eigenaar van de locatie Nieuwe Twentseweg 8 te Luttenberg heeft jarenlang een pluimveebedrijf gehad op een perceel op de rand van de gemeente Hellendoorn. Op deze locatie staat de bedrijfswoning in Luttenberg, gemeente Raalte. Veruit het grootste deel van de gebouwen staan op dit erf, maar dan gelegen in de gemeente Hellendoorn. Aanvrager wil gebruik maken van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs en na sloop van alle bedrijfsgebouwen twee compensatiewoningen bouwen in het agrarische bouwvlak in de gemeente Hellendoorn.

De eigenaar van de locatie Nieuwe Twentseweg 8 te Luttenberg heeft direct naast zijn bedrijfswoning jarenlang een pluimveebedrijf gehad op een naast zijn woning aangrenzend perceel in de gemeente Hellendoorn. De pluimveehouderij is beëindigd en de schuren zijn nu in gebruik voor stalling en opslag, formeel in afwijking van het bestemmingsplan.

De eigenaar van de locatie Nieuwe Twentseweg 8 te Luttenberg heeft direct naast zijn bedrijfswoning jarenlang een pluimveebedrijf gehad op een naast zijn woning aangrenzend perceel in de gemeente Hellendoorn. Ter plaatse wordt 2.150 m² gesloopt, waarvan ongeveer 140 m² gesloopt wordt in de gemeente Raalte en daarnaast een ondergrondse mestkelder van 275 m² buiten de schuren. Deze oppervlakte is ruim meer dan twee keer 850 m² en geeft aanleiding om twee compensatiewoningen toe te staan.

Wens is de compensatiewoningen te bouwen binnen het nu nog geldende agrarische bouwvlak. Daarmee wordt in beginsel voldaan aan de regeling. Wel dient het plan nader uitgewerkt te worden..

Aangezien de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, moet een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden.

1.2 Ligging van het plangebied

De ligging en begrenzing van de betreffende percelen (hierna te noemen: het plangebied) is aangegeven op volgende afbeelding.



Afbeelding 1: Ligging Nieuwe Twentseweg 8 te Luttenberg

1.3

Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wijzigingsplan Buitengebied 2009, Nieuwe Twentseweg 8 te Luttenberg” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (“NL.IMRO.0163.BPNwTwentseweg8-VG01” en een renvooi;
- regels met bijbehorende bijlagen.

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

1.4

Planologisch kader

De planlocatie ligt in twee gemeenten en heeft derhalve betrekking op twee bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Hellendoorn en bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” van de gemeente Raalte.

Voor de gemeente Raalte gelden de bestemmingsplannen “Buitengebied Raalte”, “Buitengebied Raalte, correctieve herziening” en “Buitengebied Raalte, 2e correctieve herziening”. Het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” is op 8 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden op 17 oktober 2012.

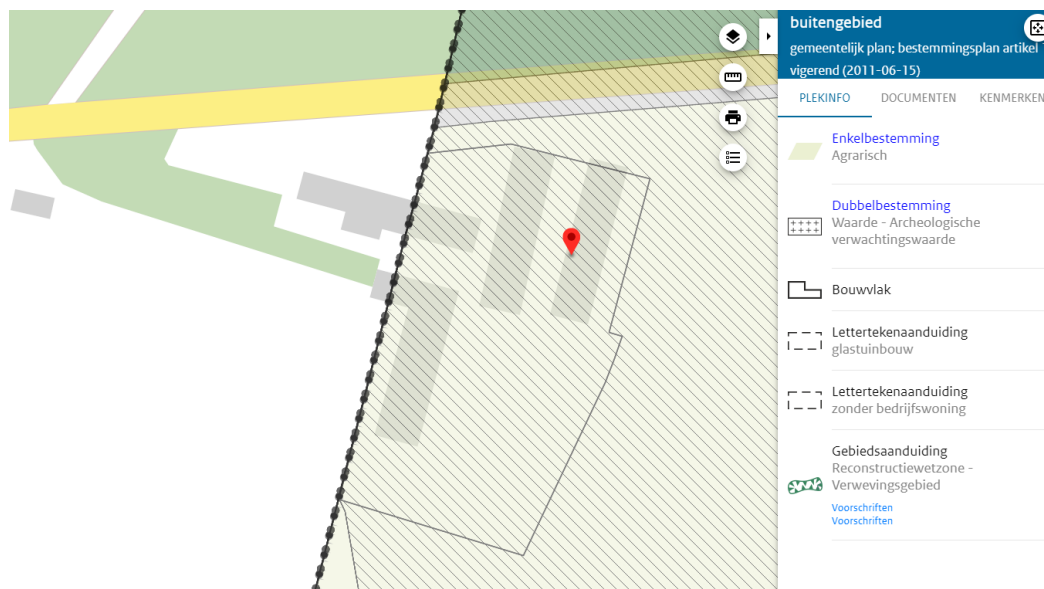
De bestemming van het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

Vastgesteld

Toelichting

Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Hellendoorn vastgesteld op 20 april 2009 en, nadat de plankaart en de regels op enkele delen vernietigd zijn, op 15 juni 2011 onherroepelijk geworden.

Hierna volgt een weergave van het huidige planologische regime van gemeente Hellendoorn.



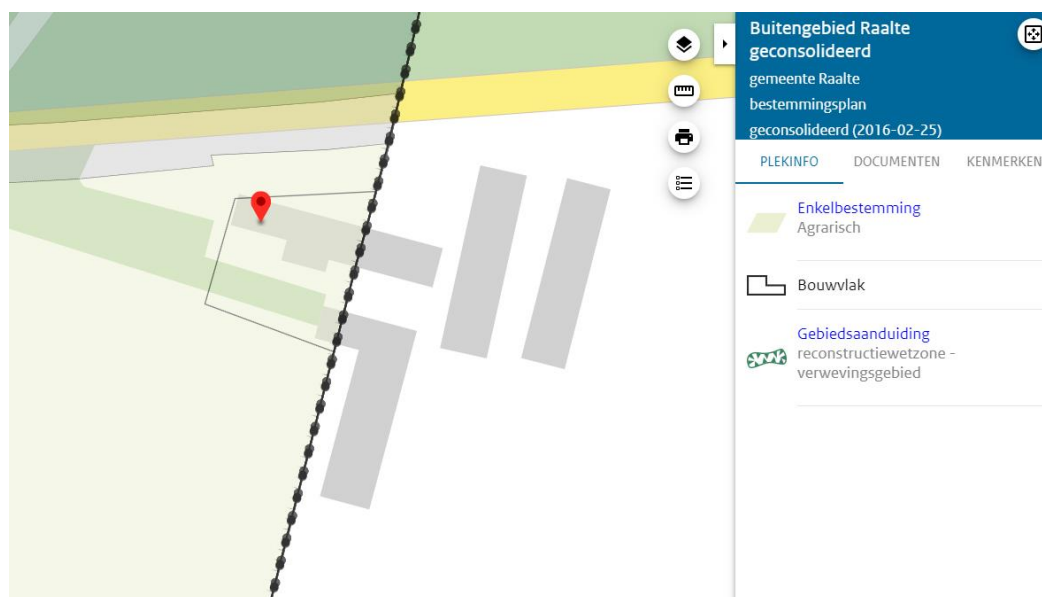
Afbeelding 2: Verbeelding van de huidige situatie (gemeente Hellendoorn)

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Het agrarische bouwblok vervalt en deze wordt bestemming "Wonen". Het heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' en de lettertkenaanduiding 'glastuinbouw' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Deze laatste lettertkenaanduiding is van toepassing omdat de bedrijfswoning in het Raalter deel ligt van het bouwblok. De locatie ligt in een zone dat is aangeduid als "reconstructiewetzone - verwevingsgebied".

In het bestemmingsplan heeft het plangebied voor wat betreft de gemeente Raalte de bestemming 'Agrarisch'. Ook dit deel wordt de bestemming 'Wonen'.

De locatie heeft de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Hierna volgt een weergave van het huidige planologische regime.



Afbeelding 3: Verbeelding van de huidige situatie (gemeente Raaite)

1.5 Doel

In deze toelichting wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan.

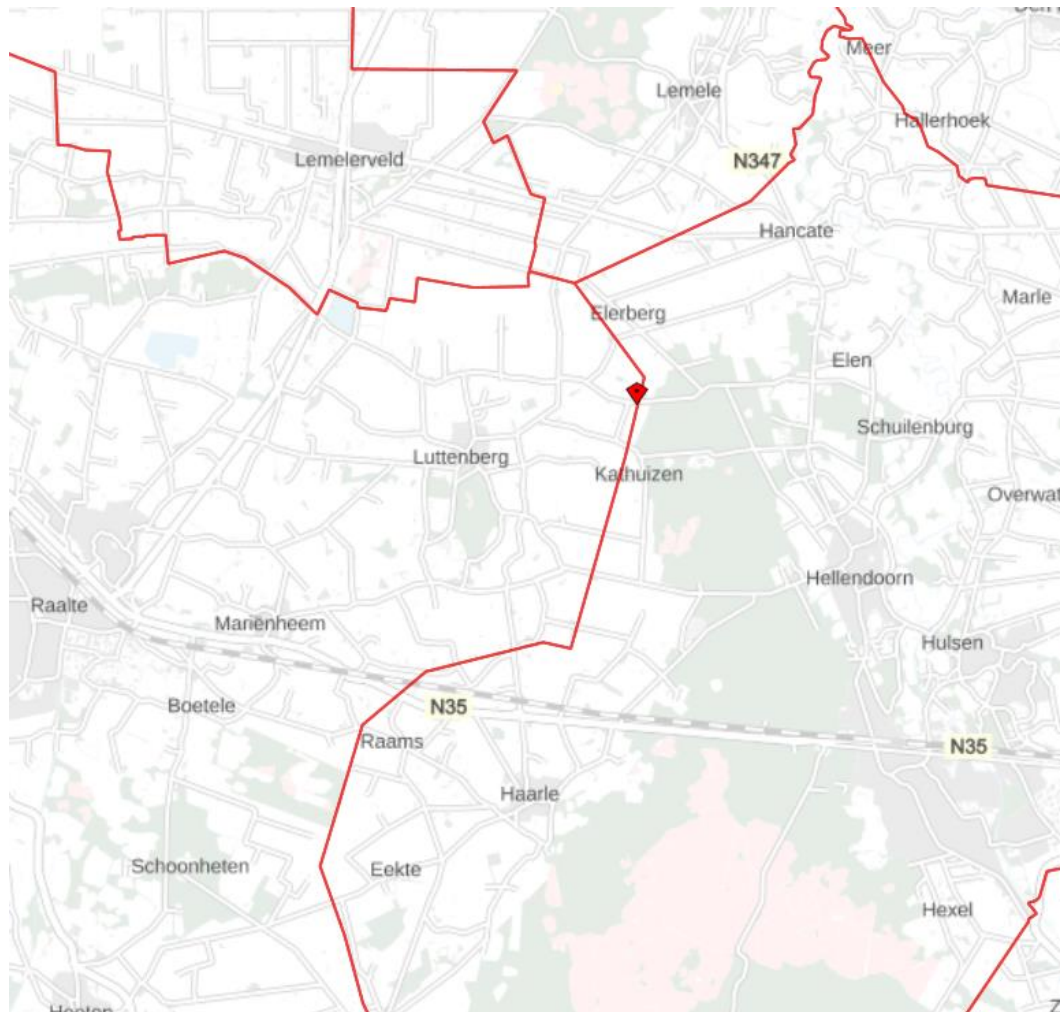
In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan de randvoorwaarden die volgen uit het beleid. Hoofdstuk 4 worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn. In hoofdstuk 5 beslaat de juridische aspecten en planverantwoording. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en historie

2.1 Ligging en historie

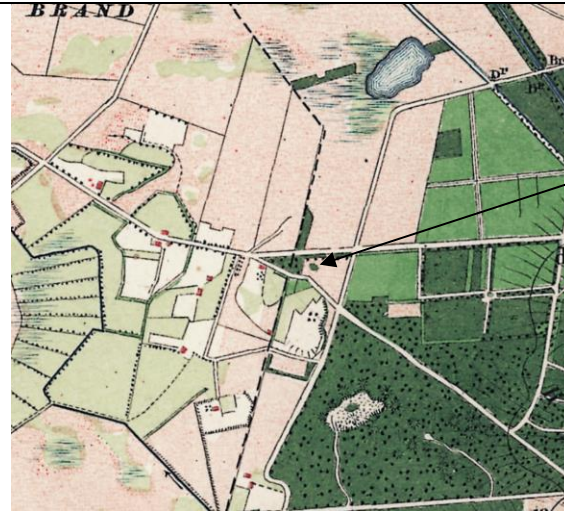
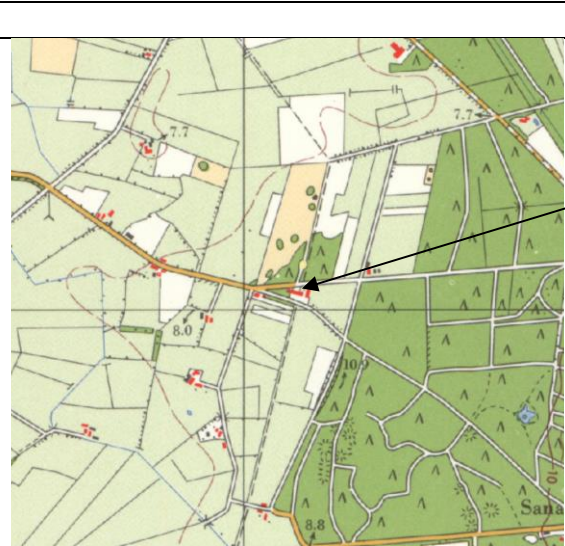
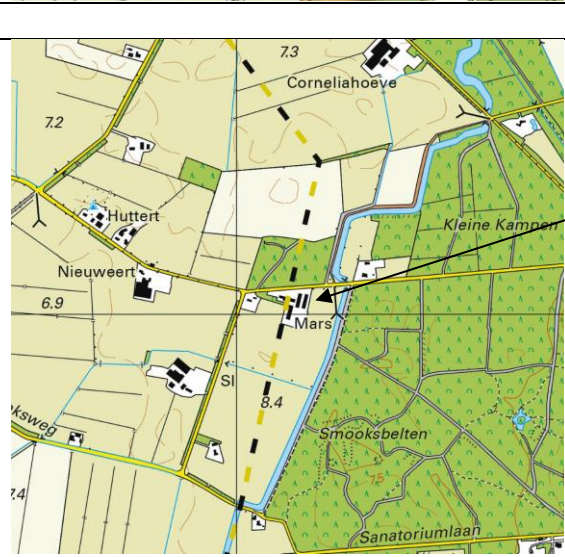
Het perceel aan de Nieuwe Twentseweg 8 te Luttenberg ligt in het buitengebied van Luttenberg, deels gemeente Raalte, deels gemeente Hellendoorn.

Hieronder de ligging van de locatie vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Afbeelding 4: Ligging van het plangebied (rode marker) met gemeentegrenzen (rode lijnen).

Hierna volgt een weergave van de ontwikkeling van de Nieuwe Twentseweg door de tijd.

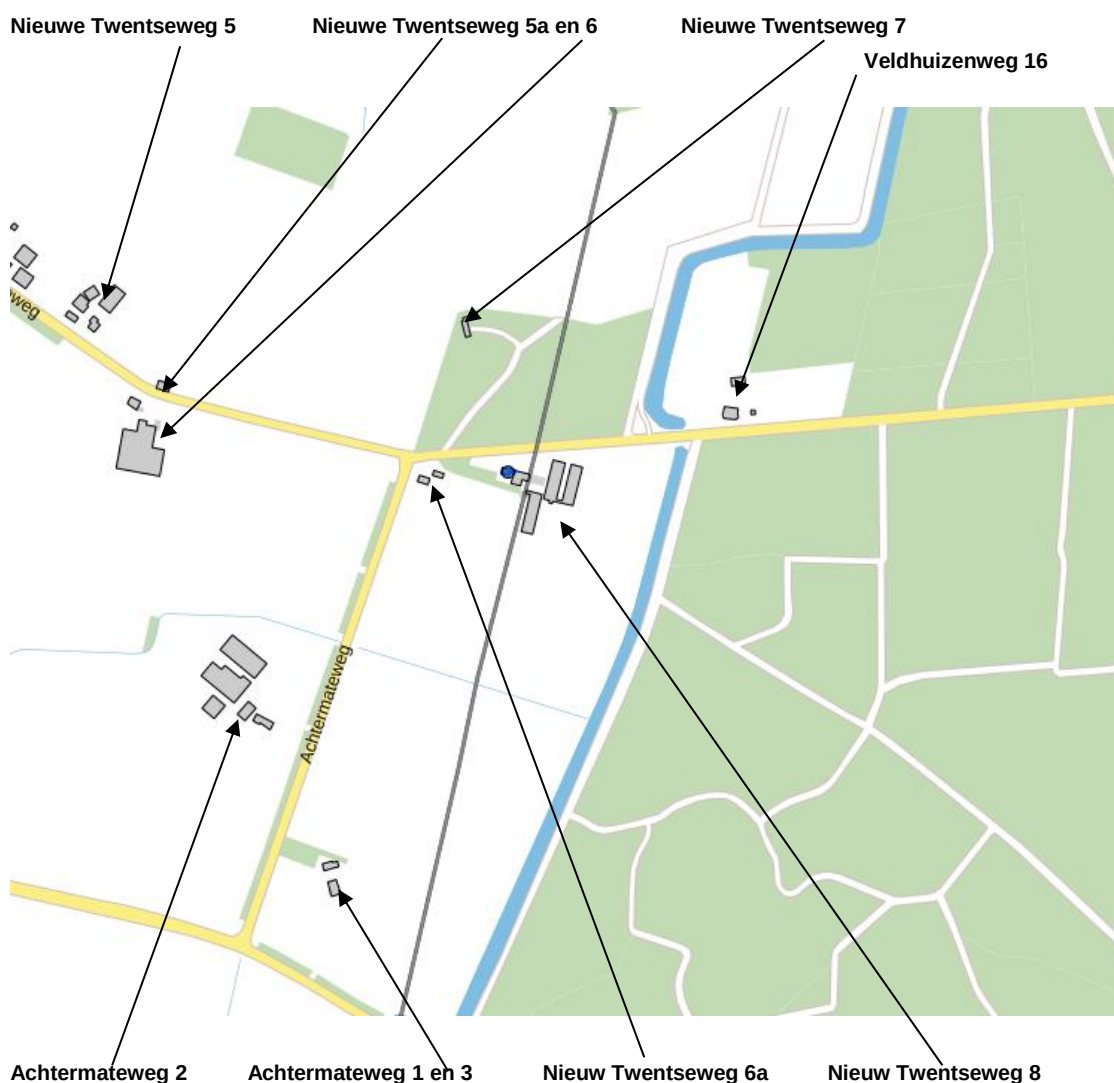
	Anno 1900
	Anno 1975
	Anno 2019

Abbeelding 5: Ontwikkeling Nieuwe Twentseweg 8 door de tijd

Op de locatie aan de Nieuwe Twentseweg 8 was eerder een pluimveebedrijf gevestigd. Deze tak is al langer beëindigd en gedurende enkele jaren omgevormd geweest naar een plantenkwekerij met in de schuren opslag en stalling. De plantenkwekerij is beëindigd in de jaren tussen 2008 en 2010. Vanaf die tijd zijn de gebouwen in gebruik voor stalling en opslag. De nog aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Hieronder een weergave van dit gebied in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omringende woningen en agrarische bedrijven.



Afbeelding 6: Ligging plangebied en omliggende objecten

In de nabijheid bevinden zich de volgende agrarische bestemmingen:

- Nieuwe Twentseweg 5 (rundveehouderij)
- Nieuwe Twentseweg 5a en 6 (rundveehouderij)
- Achtermateweg 2 (rundveehouderij)

De volgende adressen zijn woonbestemmingen:

- Nieuwe Twentseweg 7
- Veldhuizenweg 16
- Achtermateweg 1 en 3
- Nieuwe Twentseweg 6a

De locatie aan de Nieuw Twentseweg 6a ligt het dichtst bij de planlocatie, de afstand bedraagt 54 meter. Het agrarische bedrijf aan de Achtermateweg 2 is het dichtst bij gelegen agrarische bedrijf, deze ligt op 260 meter afstand.

2.3

Het gewenste plan

Aan de Nieuwe Twentseweg 8 bestaat de wens om twee compensatiewoningen te bouwen. Als tegenprestatie wordt dan minimaal van 2.150 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt en daarnaast wordt er een ondergrondse mestkelder buiten de schuren van 275 m² verwijderd. Totaal wordt er dus ruim voldoende voormalige agrarische bebouwing gesloopt ten behoeve van de twee compensatiewoningen.



Afbeelding 7: Te slopen gebouwen

De bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen'. In de gewenste situatie worden er drie bouwvlakken gerealiseerd conform toekomstig gebruik. Alles wordt gesloopt. Een gedeelte van de te slopen gebouwen staat in de gemeente Raalte. Omdat hier sprake is van één erf met één eigenaar is het logisch de oppervlakte in de andere gemeente mee te nemen in dit verzoek. Wens is het realiseren van één woonerf met drie woningen.

Het totaal van de toekomstige (woon)bouwvlakken komt overeen met het huidige agrarische bouwvlak. De gemeente Raalte is geïnformeerd over het initiatief, ook het deel in de gemeente Raalte wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Hiervoor vindt een procedure plaats die de gemeente Raalte initieert.



Afbeelding 8: Situering nieuwe woningen met bijgebouw

De landschappelijke inpassing is uitgewerkt in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan, dat als bijlage is opgenomen bij dit bestemmingsplan.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De benoemde rijksbelangen hebben echter geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige plangebied zijn voorgenomen.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

In het voorliggende plan worden voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt en worden er twee woningen bijgebouwd nabij de Nieuwe Twentseweg 8. Blijkens jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Voor de omgevingsvisie heeft de provincie in het buitengebied twee thema's die leidend zijn voor alle beleidskeuzes: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen in projecten en regels.

Ontwikkelingsperspectieven schetsen de ontwikkelingsrichtingen voor gebieden. Voor de groene omgeving worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst:

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

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de juiste plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene- als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

1. laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen);
2. stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
3. laag van de agrarische cultuurlandschappen (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem) en;
4. natuurlijke laag (in en op de bodem).

3.2.1.1

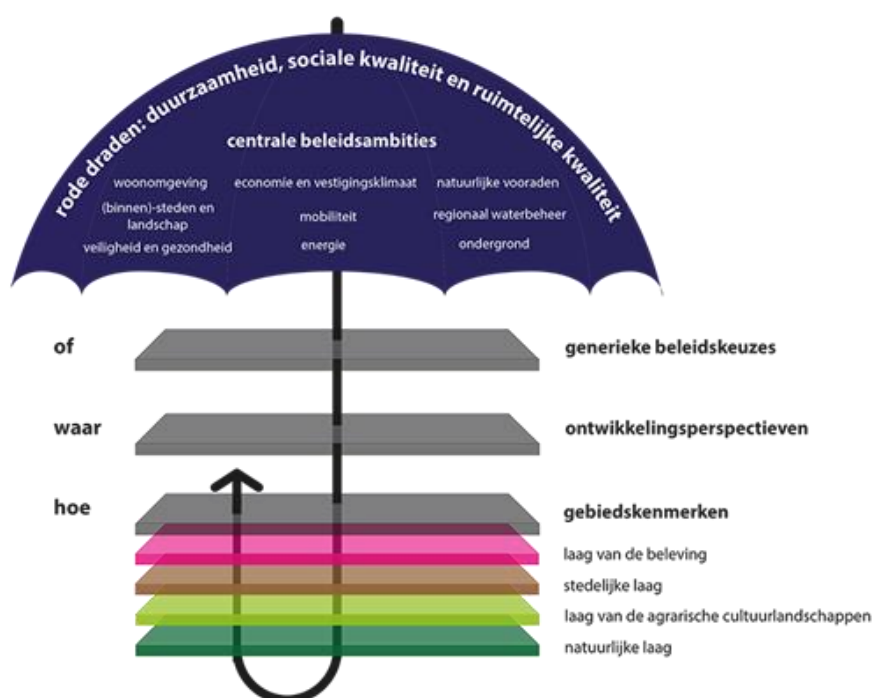
Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

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

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes (de **of** vraag);
2. ontwikkelingsperspectieven (de **waar** vraag);
3. gebiedskenmerken (de **hoe** vraag).

Deze begrippen worden hierna nader toegelicht.



Afbeelding 9: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Hieronder is de kaart weergegeven die geldt voor het ontwikkelperspectief. Er is sprake van "Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap".



 Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Afbeelding 10: Kaart van het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie met planlocatie

In het mixlandschap (buitengebied met accent veelzijdige gebruiksruijnte) is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant is melkveehouderij en akkerbouw een belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Dus een klein agrarisch bedrijf past goed in dit landschap.

Gebiedskenmerken

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

Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen);
2. stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
3. laag van de agrarische cultuurlandschappen (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem) en:
4. natuurlijke laag (in en op de bodem);

Kwaliteitsopgaven

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

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor de Nieuwe Twentseweg 8 te Luttenberg.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna volgende de uitsneden van de vier lagen.

Laag van de beleving

De laag van beleving wordt ook wel de laag van lust- en leisure genoemd. Hierna worden ze door elkaar gebruikt. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de beleving de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De belevingslaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Op basis van deze kaartlaag geldt dat het perceel de aanduiding "donkerte" hebben. Zie de kaart hieronder.



Afbeelding 11: Laag van de beleving

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

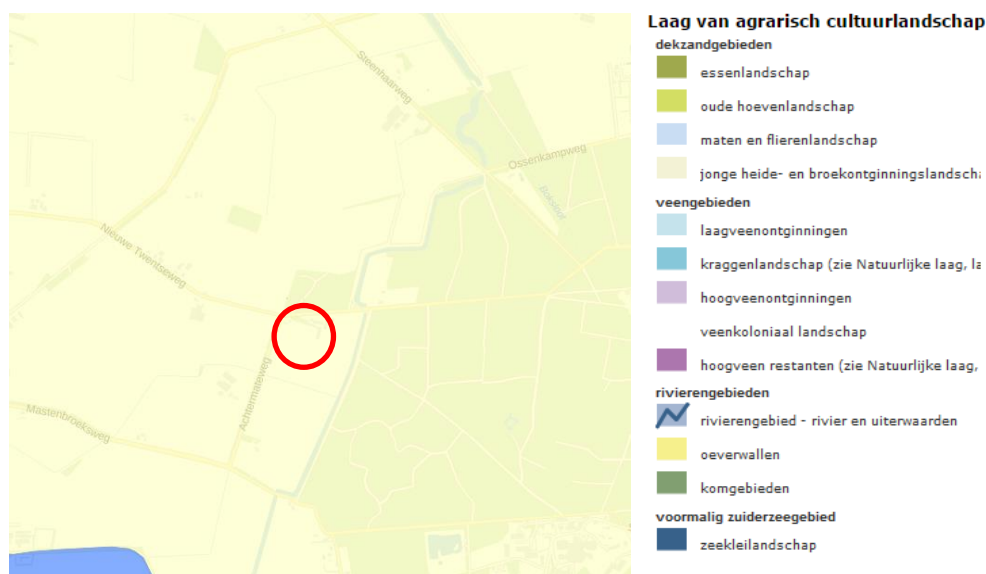
In voorliggend geval is sprake van het slopen van stallen en het oprichten van twee nieuwe woningen. Buitenverlichting zal selectief worden ingezet en zal alleen aan zijn indien het nodig is.

Gezien de nieuwe bestemming, zal er minder (buiten)licht gebruikt worden dan voorheen. Er vinden geen agrarische activiteiten meer plaats en dus zijn er minder momenten dat er in het donker activiteiten plaats vinden, waarbij kunstlicht ingezet moet worden. De nieuwe functie past binnen de lust- en leisure laag.

Laag van de agrarische cultuurlandschappen

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

Ter plaatse van de Nieuwe Twentseweg 8 is sprake van een agrarisch cultuurlandschap met “Jonge heide- en broekontginningslandschap”, zie de kaart hierna.



Afbeelding 12: Laag van de agrarische cultuurlandschappen

Jong heide- en broekontginningslandschap

De grote oppervlakte aan, voormalige, natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen

In het voorliggende plan wordt door het toepassen van passende beplanting, de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen verbeterd.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

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



Afbeelding 13: Natuurlijke laag

Het plangebied in de zone van dekzandvlakte en ruggen. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk, door de wind gevormd, zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Normerend:

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

Met het voorliggende plan wordt het huidige reliëf niet verstoord. Door het toepassen van passende beplanting in dit gebied wordt het gebied weer opgewaardeerd. Dit zorgt voor behoud van de leesbaarheid van het landschap en het verschil in hoog en laag.

Richtinggevend:

- 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.

In het voorliggende plan wordt door het toepassen van passende beplanting, het gebied weer opgewaardeerd. Dit zorgt voor behoud van het landschap en behoud van het verschil in hoog en laag.

De natuurlijke laag verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling, de voorgenomen bebouwing is hiervoor te klein.

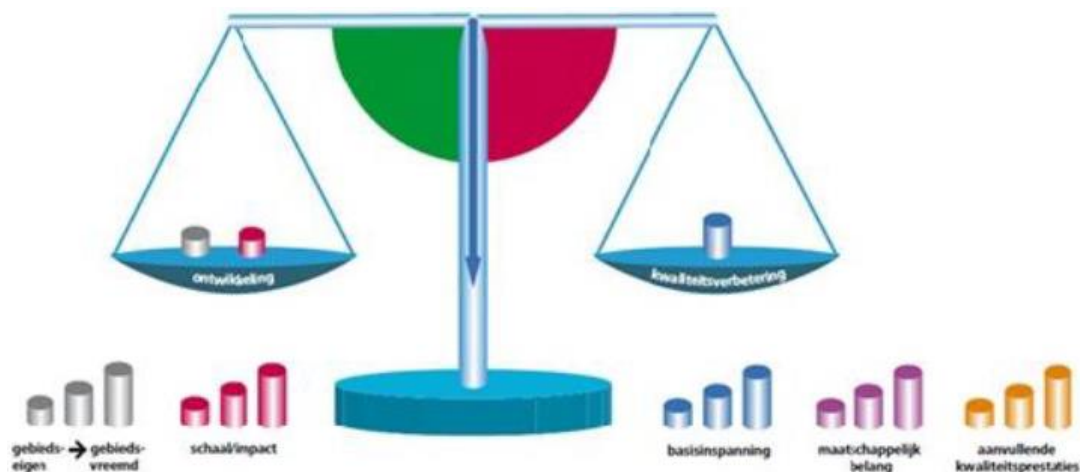
3.2.1.2 *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)*

Door de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader, zoals o.a. 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen', 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld. Dit nieuwe document is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). KGO is vastgelegd in de provinciale verordening (artikel 2.1.6).

De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, mits hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Twee principes zijn leidend;

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 14: KGO, verbeelding van de balans

Uitgangspunt is dat plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht is met de te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplanting.

Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties wordt het plan getoetst aan de hand van de volgende drie variabelen:

- a) Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?
- b) Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
- c) Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen?

a) Gebiedseigenheid van de ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft het slopen van stallen in het buitengebied en het oprichten van twee woningen ter compensatie. De (woon)functie is al aanwezig in het gebied waar de woningen komen. Daarnaast bepaalt uiteraard het uiterlijk van het eindresultaat in sterke mate of de ontwikkeling esthetisch past in het gebied of niet. De woningen krijgen een passend ontwerp, conform de geldende welstandseisen. Hierdoor past het uiterlijk van het eindresultaat in het gebied. Voor de locatie waar gesloopt wordt is een Ruimtelijk Kwaliteitsplan opgesteld, hiermee wordt gezorgd dat het nieuwe erf passend is in de omgeving.

b) Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving

De schaal van de ontwikkeling is mede bepalend voor de impact op de omgeving. De schaal van de ontwikkeling aan de Nieuwe Twentseweg is relatief klein. Er wordt 2.150 m² aan bebouwing verwijderd. De bebouwde oppervlakte neemt dus flink af. De ontwikkeling past, voor wat betreft schaal en impact, in deze omgeving.

c) Eigen belang versus maatschappelijke belangen

Dit plan dient in eerste instantie een eigen belang. De uitbreiding is economisch uitvoerbaar, omdat de initiatiefnemer alle kosten voor zijn rekening neemt. Functies in de omgeving van het plangebied worden niet beperkt.

Gezien het voorgaande wordt voldaan aan de KGO. Door het slopen van de voormalige bedrijfsgebouwen en het oprichten van twee nieuwe woningen, worden de verschillende onderdelen van de omgevingsvisie niet nadelig beïnvloedt. Het gewenste plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk'

De gemeenteraad van Hellendoorn heeft op 20 februari 2014 de Omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat een brede visie op de toekomst en vormt het kader van alle ruimtelijke ontwikkelingen. Met de Omgevingsvisie zijn 'Structuurvisiegebieden' aangewezen.

Het projectgebied aan de Nieuwe Twentseweg ligt binnen het structuurvisiegebied 'Rond boeren' (identiteit). Het agrarisch gebruik geeft identiteit aan dit gebied. Dit heeft een maatschappelijk belang. Door toenemende schaalvergroting en de verstedelijking zijn mensen steeds verder van de voedselproductie, het agrarisch bedrijf, af komen te staan. Voor veel mensen vormt alleen nog de bebouwing de uiting van het bestaan van de agrarische sector. Om de afstand tot deze bedrijfstak te verkleinen, liggen er kansen om bewoners of bezoekers kennis te laten maken met het agrarisch bedrijf. Nieuwe functies zijn in dit gebied alleen toegestaan, indien deze in ruimtelijk opzicht of in functionele zin een relatie hebben met de agrarische sector.

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. Behoud, ontwikkeling en gepaste schaalvergroting vormen een wezenlijk uitgangspunt voor deze identiteit. Hiermee wil de gemeente de agrarische en landschappelijke identiteit behouden, alsmede een goede toekomst bieden voor de agrarische sector zelf.

Het voorgenomen plan aan de Nieuwe Twentseweg past binnen de identiteit van de betreffende gebieden en de bijbehorende ambities.

Met het voorgenomen plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door sloop van niet meer in gebruik zijnde agrarische gebouwen en de realisatie van twee compensatiewoningen binnen één erf-ensemble.

3.3.2 Landschapsbeleid Hellendoorn 2000

De gemeente Hellendoorn streeft in haar landschapsbeleidsplan naar behoud, herstel, waar mogelijk versterking en waar nodig vernieuwing van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied. Dit dient te worden afgestemd op de bestaande en te verwachten functies in het buitengebied. De volgende algemene uitgangspunten zijn hierbij geformuleerd:

- zorgen voor een aantrekkelijk en toegankelijk landschap;
- verbeteren van de structuur en de verzorging van het landschap door het opheffen van achterstallig beheer;
- versterken van de natuurwaarden en de samenhang van grote natuurgebieden;
- afstemmen van andere (bestaande en te verwachten) functies in het buitengebied op de kwaliteiten van het landschap.

Voor nieuwe functies in het buitengebied geldt binnen de gemeente het uitgangspunt dat uitgegaan wordt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Uitgangspunt is in alle gevallen om geen nieuwe locaties te creëren, tenzij is gebleken dat er geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande erven.

In dit geval wordt er geen nieuwe locatie gecreëerd, de compensatiewoningen worden binnen het voormalige agrarische bouwblok gesitueerd. Het nieuwe erf wordt compact gehouden. Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden uit het Landschapsbeleid Hellendoorn 2000.

3.3.3 Beleid 'vrijkomende gebouwen in het buitengebied'

De gemeente Hellendoorn heeft regels opgesteld voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Deze regels zijn opgenomen in de beleidsnota 'Vrijkomende gebouwen in het buitengebied', welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2006. Het beleid is gemaakt voor het geven van een nieuwe functie aan leegstaande agrarische gebouwen ('VAB') en voor het realiseren van een woningbouwka-vel (burgerwoning), ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² aan landschapsontsierende, leegstaande agrarische gebouwen ('Rood voor Rood').

Het initiatief voorziet in het bouwen van twee woningen bij de Nieuwe Twentseweg 8 te Luttenberg. Met de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen wordt ruimschoots voldaan aan de minimale sloop van 850 m² per compensatiewoning.

De bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Hiermee voldoet dit bestemmingsplan volledig aan dit beleid.

3.3.4 Welstand

Het beleid voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied richt zich volgens de Welstandsnota 2012 van de gemeente Hellendoorn op behoud van kenmerkende eigenschappen. Voor wat betreft de nieuwbouw van de woning geldt dat aansluiting moet worden gezocht met de traditionele compositie en architectuur.

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.

3.3.5 Bestemmingsplan

3.3.5.1 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid Rood voor Rood

Op basis van de in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' opgenomen wijzigingsbevoegdheid in artikel 32.9 kan medewerking worden verleend door het plan als volgt te wijzigen:

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

- 1. de bestemming binnen het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak wordt gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikel 17 (Wonen) of*
- 2. in het bouwvlak op gronden als bedoeld in de artikelen 3 (Agrarisch) en 4 (Agrarisch met waarden) of in een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in artikel 5 (Bedrijf), artikel 8 (Maatschappelijk), artikel 11 (Recreatie) en artikel 13 (Sport), wordt een extra aanduiding "bedrijfswoning" aangegeven,*

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bij elke wijziging als bedoeld onder 1, wordt tegelijkertijd het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak verwijderd;*
- b. binnen een (voormalig) bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet worden vergroot, doch mag voor elke 850 m² aan bedrijfsbebouwing die wordt gesloopt, ten hoogste één woning of bedrijfswoning extra worden gebouwd;*

- c. *indien het niet mogelijk of niet gewenst is om de woning te realiseren in het voormalig bouwvlak, respectievelijk bestemmingsvlak als genoemd onder b, is het mogelijk de woning te realiseren als bedrijfswoning als bedoeld onder 2, of als woning als onderdeel van een bestaand bebouwingscluster of direct aansluitend op een van de woonkernen binnen de gemeente;*
- d. *voor elke woning, niet zijnde een extra bedrijfswoning, worden gronden met een oppervlakte van maximaal 1.500 m² aangewezen voor "Wonen", zodanig dat de bestemmingsgrens aan de naar de weg gekeerde zijde van het perceel zoveel mogelijk aansluit aan de weg;*
- e. *op geen van de gevels van een woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;*
- f. *de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak worden aangewezen als "Agrarisch", "Agrarisch met waarden" of "Natuur" al naar gelang de eerstbedoelde gronden grotendeels grenzen aan die laatstbedoelde, tenzij het een extra bedrijfswoning betreft;*
- g. *het bepaalde in artikel 17 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing, niet zijnde een extra bedrijfswoning;*
- h. *elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak te omvatten, tenzij het een extra bedrijfswoning betreft;*
- i. *de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.*

3.3.5.2

Toetsing aan de voorwaarden wijzigingsbevoegdheid Rood voor Rood

Hierna wordt per onderdeel getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 32.9 uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Ter plaatse van de planlocatie is geen actief agrarisch bedrijf meer gevestigd maar nog wel een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Om deze bestemming om te zetten in een woonbestemming wordt gebruik gemaakt van artikel 32.9 lid 1.

- a. *het agrarische bouwvlak aan de Nieuwe Twentseweg 8 te Luttenberg wordt verwijderd;*
- b. *er is in dit geval sprake van de sloop van 2.150 m² aan landschapsontsierende bebouwing, ter compensatie worden hiervoor twee extra woningen met bijgebouwen gebouwd;*
- c. *de woningen worden als vrijstaande woningen gerealiseerd binnen het voormalige agrarische bouwvlak;*
- d. *beide nieuwe woningen krijgen een maximale oppervlakte van 1.500 m² aangewezen voor "Wonen". De bestemmingsgrens sluit, zoveel als mogelijk is, aan de naar de weg gekeerde zijde van het perceel;*
- e. *er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh). Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.6;*
- f. *alle gronden binnen het voormalige bouwvlak krijgen de bestemming 'Wonen', er blijft geen "overige grond" over;*
- g. *in dit wijzigingsplan zijn de regels van het bepaalde in artikel 17 van het geldende bestemmingsplan buitengebied (Wonen) van overeenkomstige toepassing;*

- h. de wijziging omvat alle woonruimten binnen het bouwvlak behorend tot het voormalige agrarische bedrijf aan de Nieuwe Twentseweg 8 te Luttenberg, van een extra bedrijfswoning is geen sprake;
- i. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing worden niet onevenredig aangetast. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven liggen op ruim voldoende afstand. Zie hiervoor ook paragraaf 4.9.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

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

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

4.1.2 Doorwerking naar het plan

De gemeente Hellendoorn heeft de archeologische verwachtingswaarde van haar buitengebied doorvertaald in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied. In gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde geldt voor werken en werkzaamheden die een groter oppervlak bedragen dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder het peil, een voormalige aanlegvergunningplicht (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden). Deze gebieden hebben de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde" gekregen.

Ter plaatse van het plangebied geldt deze dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' ook. Omdat de hiervoor genoemde grenzen niet worden overschreden, is aanvullend archeologisch onderzoek niet nodig.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Aanleiding en doel

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het projectgebied worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen die met een nieuw bestemmingsplan planologisch mogelijk worden gemaakt.

4.2.2 Doorwerking naar het plan

Met het voorliggende plan worden geen cultuurhistorische waarden gesloopt of aangetast. Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

4.3 Besluit externe veiligheid inrichtingen

4.3.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid.

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

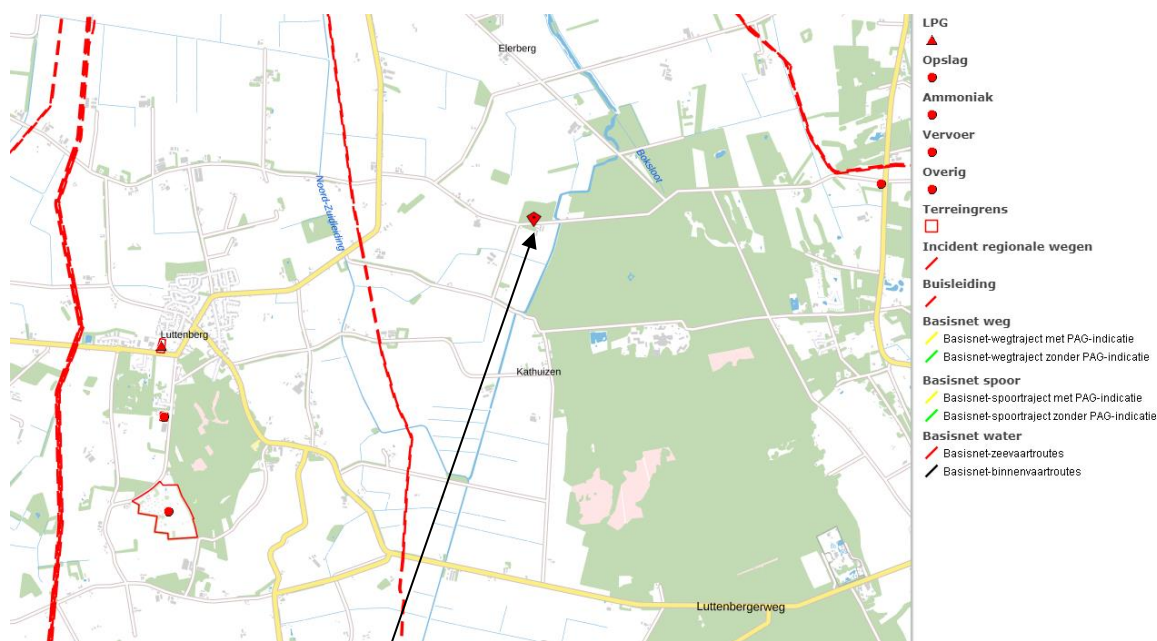
Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval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

4.3.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning is geen risicoveroorzakende inrichting, maar volgens het Bevi kan het een beperkt kwetsbaar object zijn, wanneer er zich maximaal 2 woningen op 1 hectare bevinden. Hierdoor dient beoordeeld te worden of zich in de nabijheid van het perceel inrichtingen of transportleidingen bevinden, die van invloed zijn of kunnen zijn op het ruimtelijk initiatief. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart van Overijssel. Dit levert het volgende beeld op.

Vastgesteld

Toelichting



Afbeelding 15: Risicokaart met planlocatie

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen of wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in de directe nabijheid van het plangebied. Ten westen van de planlocatie bevindt zich, op 1.250 meter, twee hogedruk gasbuisleidingen. Dit zijn gasbuisleidingen met een doorsnede van 120 cm en een maximale druk van 66 bar.

De ontwikkelingslocatie ligt buiten het wettelijke invloedsgebied van de gasbuisleidingen.

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, wegen of spoorlijnen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in de directe nabijheid van het plangebied. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.4 Bodem

4.4.1 Aanleiding en doel

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

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem

geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

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

4.4.2

Doorwerking naar het plan

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is.

Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Aan de Nieuwe Twentseweg worden schuren met asbestdaken gesloopt en er worden twee nieuwe woningen opgericht, hiervoor is nader bodemonderzoek nodig. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd door Rouwmaatgroep te Lochem. Het onderzoek, met als projectnummer MT-19156, is als bijlage ingesloten.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Zintuiglijk zijn er in de opgeboorde grond geen afwijkingen aangetroffen;
- In geen van de grond(meng)monsters zijn gehalten van de onderzochte stoffen aangetroffen in concentraties boven de achtergrondwaarde van de desbetreffende stof;
- In het grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in concentraties boven de streefwaarde van de desbetreffende stof;
- Bij het asbestonderzoek zijn in de grove fractie geen asbestverdachte materialen aangetroffen;
- In de grond(meng)monsters van de fijne fractie zijn analytisch in de fractie < 20 mm geen concentraties aan asbest boven de 100 mg/kgd.s. aangetoond.

De hypothese voor het bodemonderzoek van deellocatie A, algemeen terrein “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd” wordt aangenomen.

De hypothese voor het bodemonderzoek van deellocaties B en C, voormalige HBO-tank en ontluchting “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als verdacht wordt beschouwd” wordt verworpen.

Bij het asbestonderzoek van de 7 druppelzones zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen. In de mengmonsters van de fijne fractie zijn geen gehalten boven het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) aangetroffen en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Er zijn, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkeling op het perceel Nieuwe Twentseweg 8 te Luttenberg..

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden ten behoeve van bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

4.5 Ecologie

4.5.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Wet natuurbescherming vervangt sinds 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming (Wnb) is drieledig: ten eerste de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, ten tweede decentralisatie van verantwoordelijkheden en ten derde vereenvoudiging van regels.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Gebiedsbescherming

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen.

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

4.5.2

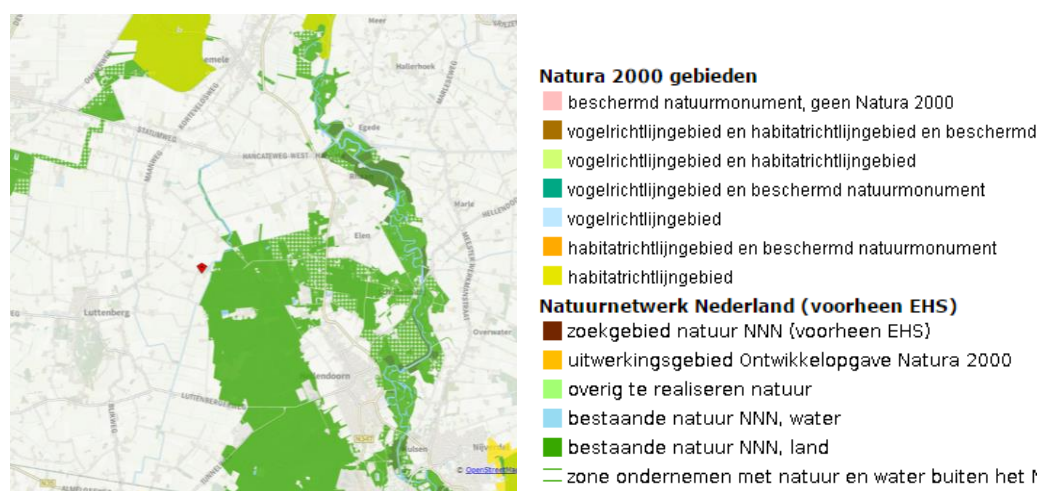
Doorwerking naar het plan

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Ten behoeve van de uitvoering van het project is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door GRAS Advies te Groenlo, projectcode RWG00119 met datum 24 april 2019. De rapportage is als bijlage ingesloten.

Gebiedsbescherming

Hierna is de ligging van de omliggende natuurgebieden weergegeven.



Afbeelding 16: De planlocatie (rode marker) en de omliggende Natura-2000 en NNN gebieden.

Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen de NNN. De planlocatie bevindt zich op 115 meter van de NNN. De afstand tot het Natura-2000 gebied het Vecht- en Beneden Reggegebied (linksboven op de afbeelding) bedraagt 3,8 kilometer. Het Natura- 2000 gebied de Sallandse Heuvelrug (rechtsonder op de afbeelding) ligt op 4,7 kilometer van de planlocatie. Voor de ontwikkeling op deze locatie heeft in het ecologisch onderzoek een effectentoetsing plaats gevonden. Gezien de resultaten uit het natuurwaardenonderzoek kunnen negatieve effecten op beschermde soorten, aangewezen Habitatsoorten en -typen uitgesloten worden. Er is geen afname van NNN areaal en er wordt niet binnen de NNN begrenzing gewerkt. Door de geplande ingrepen kunnen negatieve effecten op de NNN uitgesloten worden.

Soortenbescherming

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Vleermuizen

In het gebied zijn enkele bomen met holtes of scheuren aangetroffen die groot genoeg en geschikt zijn als habitat voor vleermuizen. De aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen in het projectgebied is aannemelijk. Wanneer de bomen binnen het projectgebied behouden blijven en er geen sterke nachtelijke (bouw)verlichting wordt toegepast, is een nader onderzoek naar beschermde vleermuizen en/of een ontheffingsaanvraag niet benodigd.

Vogels

Het projectgebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bomen en/of bosschages in het projectgebied gebruiken als broedlocatie. Verstoring van broedvogels kan voorkomen worden door de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien dat niet mogelijk is, kan verstoring voorkomen worden door de bosschages niet te beschadigen tijdens het broedseizoen. Het broedseizoen is globaal aan te geven tussen 15 maart en 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: "De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur."

Er worden door de geplande ingrepen ook geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies.

4.6 Geluid

4.6.1 Aanleiding en doel

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

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

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

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

4.6.2 Doorwerking naar het plan

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Onder deze waarde hoeft wettelijk gezien aan verkeerslawaai geen aandacht te worden besteed.

De Nieuwe Twentseweg in Luttenberg gaat in de gemeente Hellendoorn over in de Veldhuizenweg in Hellendoorn. De verkeersbelasting op deze weg is beperkt. De maximale snelheid op de weg is 60 km per uur. Vanuit deze constatering is het niet te verwachten dat de geluidbelasting vanwege wegverkeer hoger is dan 48 dB(A). Er is geen procedure hogere grenswaarde benodigd en geen nader akoestisch onderzoek

Hiermee is het plan, met betrekking tot de Wet Geluidhinder, uitvoerbaar.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Aanleiding en doel

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen en het Besluit gevoelige bestemmingen.

De luchtkwaliteit hoeft geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

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

4.7.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Het gaat hierbij om stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals hiervoor beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 M.E.R.-beoordeling

4.8.1 Aanleiding en doel

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven.

De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

4.8.2 Doorwerking naar het plan

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

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

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

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu.

Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.9 Milieuhinder

4.9.1 Aanleiding en doel

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieurimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk.

In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven.

Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Voor veehouderijbedrijven moet de Wet geurhinder en veehouderij worden gehanteerd.

4.9.2 Doorwerking naar het plan

Voor doorwerking naar het plan moet het vanuit twee perspectieven worden beoordeeld:

1. Vanuit de omgeving naar het plangebied
2. Vanuit het plangebied naar de omgeving

Vanuit de omgeving naar het plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gevestigd:

- Nieuwe Twentseweg 5 (rundveehouderij)
- Nieuwe Twentseweg 5a en 6 (rundveehouderij)
- Achtermateweg 2 (rundveehouderij)

Het agrarische bedrijf aan de Achtermateweg 2 is het dichtst bij gelegen agrarische bedrijf, deze ligt op 260 meter afstand. Voor bedrijven met rundvee (geen vleesvee) geldt, volgens de Wet geurhinder en veehouderij, een minimale afstand van 50 meter. Hier wordt dus voor alle omliggende agrarische bedrijven ruimschoots aan voldaan.

De bedrijven in de omgeving liggen dus op ruim voldoende afstand van het plangebied.

Vanuit het plangebied naar de omgeving

Aan de Nieuwe Twentseweg 8 te Luttenberg worden twee nieuwe woningen opgericht. Voor een woning gelden geen minimale afstanden tot naburig gelegen objecten.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 Watertoets

4.10.1 Aanleiding en doel

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

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

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regel stellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

4.10.2 Doorwerking naar het plan

Ten behoeve van de watertoets is via het instrument www.dewatertoets.nl een wateradvies opgevraagd. Het blijkt dat het plangebied in het beheersgebied ligt van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat voor het project de zogeheten 'korte procedure' van toepassing is. Binnen de procedure kan dan gebruik worden gemaakt van de standaardwaterparagraaf uit dit document.

Hieronder een weergave van de standaard waterparagraaf waarmee bij uitvoering van het bouwplan rekening gehouden dient te worden.

Standaard waterparagraaf

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl.

Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

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

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels. Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het Besluit lozing afvalwater huishoudens (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd.

Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.

Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het Activiteitenbesluit.

Voor deze lozingen gelden de volgende stappen:

1. voorkomen en hergebruik van afvalwater;
2. voorzieningen moeten voldoen aan best bestaande techniek (bbt);
3. de restlozing kan worden getoetst aan de effecten op het ontvangend oppervlaktewater (emissie / immissietoets).

Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi). De voorschriften, opgenomen in de algemene regels van bovengenoemde besluiten, voldoen aan het criterium van best bestaande techniek (bbt).

Het generieke beleid ten aanzien van lozingen is opgenomen in het Handboek Water.

Dit Handboek kan worden geraadpleegd via de site van

Infomil:<http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/handboek-water/menu/nieuws/handboek-water/>

Voor lozingen kan een melding of een vergunning noodzakelijk zijn. Naast bovenstaande kunnen op basis van de Keur ook kwantiteitseisen aan de lozing en de bijbehorende lozingswerken worden gesteld. Hiervoor is een vergunning of een melding op basis van de Waterwet noodzakelijk.

Het rioleringssysteem grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukrioleringssysteem met een beperkte capaciteit waarop alleen afvalwater van huishoudelijke aard of bedrijfsafvalwater (bijvoorbeeld wasplaatsen) mag worden aangesloten als de capaciteit van het stelsel dit toelaat. Op het drukrioleringssysteem mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringssysteem daar niet op is berekend.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromen hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

Te nemen maatregelen

Het hemelwater wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geïnfiltreerd. Op de locatie waar de te slopen schuren staan, wordt alles aangeplant conform het inrichtingsplan. De erfverharding neemt niet toe. Hierdoor ontstaat juist een extra infiltratieoppervlakte. Er ontstaan hierdoor dus aanzienlijk meer mogelijkheden voor opvang van hemelwater op eigen terrein.

Het terrein loopt af. Wanneer het teveel regent, om het meteen te laten infiltreren, zal het teveel aan regenwater worden afgevoerd naar het oppervlaktewater: naar de sloot aan de oostzijde. Deze heeft ruim voldoende opvangcapaciteit.

5 Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording

5.1 Inleiding

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

5.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen.

Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

- Begrippen
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd;
- Wijze van meten
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen.

De regels zijn onderverdeeld in onder andere:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (zoals bijvoorbeeld bebouwingshoogte en bebouwingspercentage);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan.

5.2.3 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene aanduidingsregels
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels behandeld. In voorliggend geval betreft het de bepalingen omtrent het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. In deze regels wordt aangegeven welke werken en werkzaamheden verboden zijn en welke zijn uitgezonderd van de vergunningsplicht.
- Algemene afwijkingsregels
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Verantwoording van de regels

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

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

Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Het onderhavige plan is voor de locatie Nieuwe Twentseweg 8 te Luttenberg gebaseerd op het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening regels 2-2012".

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen

In voorliggend geval is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Voor elke woning is een eigen bouwblok gerealiseerd. Er komen dus in totaal drie bouwvlakken met de bestemming 'Wonen', één voor de voormalige bedrijfswoning en voor elke compensatiewoning ook één.

Omdat één woning meer dan een hectare grond in gebruik heeft, kan deze over een groter bijgebouw beschikken. Dit is in het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen.

De op de verbeelding voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor burgerwoningen met bijbehorende bouwwerken. In de bijbehorende regels zijn regels opgenomen betreffende onder andere de maatvoering en het gebruik van de gebouwen.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

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

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Het is echter mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Provincie Overijssel

Het plan is het kader van het vooroverleg naar de provincie gestuurd.

Waterschap

Via “de watertoets” is het plan ook naar het waterschap gestuurd. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vastgesteld

Toelichting

Bijlagen

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Vastgesteld

Toelichting

Ecologisch onderzoek

Vastgesteld

Toelichting

Watertoets

Vastgesteld

Toelichting

Bodemonderzoek