Omgevingsplan

Stationsweg 5, Haarle

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam:	**Stationsweg 5, Haarle**
Plantype:	**Omgevingsplan**
IMRO:	
Status:	**vastgesteld**

Datum:

Projectnummer: 24AF121

Opdrachtgever:

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) [redacted]
E) [redacted]

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Stationsweg 5, Haarle

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldend omgevingsplan 5
1.4 Doelen van de wet 6
1.5 De bij het plan behorende stukken 6
1.6 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Het plan 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 8

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving 10
3.1 Instructieregels Rijk 10
3.2 Rijksbeleid 11
3.3 Provinciaal beleid Overijssel 12
3.4 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving 20
4.1 m.e.r.-beoordeling 20
4.2 Milieubelastende activiteiten 21
4.3 Geur 23
4.4 Bodem 24
4.5 Geluid 25
4.6 Luchtkwaliteit 27
4.7 Omgevingsveiligheid 28
4.8 Water 30
4.9 Natuurwaarden 33
4.10 Archeologie en erfgoed 33
4.11 Verkeer / parkeren 35

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels 36
5.1 Inleiding 36
5.2 Opzet regels 36
5.3 Werkingsgebied 36

Hoofdstuk 6 Kostenverhaal 38

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39
7.1 Vooroverleg 39
7.2 Participatie 39
7.3 Zienswijzen 39

Bijlage bij toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Stationsweg 5

Bijlage 2 Digitale Watertoets Stationsweg 5

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Hellendoorn heeft in het verleden voor deze locatie een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van vier appartementen. De appartementen zijn inmiddels gerealiseerd en worden als zodanig gebruikt.

Op de locatie Stationsweg 5 geldt echter nog steeds een bedrijfsfunctie, omdat de omgevingsvergunning destijds alleen verleend is voor het toestaan van een afwijkend gebruik ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is dit bestemmingsplan van rechtswege onderdeel geworden van het omgevingsplan van de gemeente Hellendoorn.

Echter is in de huidige situatie een bedrijfsfunctie aanwezig. In de huidige situatie geldt nog een bedrijfsfunctie. Hierdoor kan voor het appartementengebouw geen verzekering worden afgesloten. De initiatiefnemer wenst voor het appartementengebouw een verzekering op te nemen. Een voorwaarde van verzekeraars om vrijwaring te krijgen, voor toekomstige onzekere voorvallen die betrekking hebben op het appartementengebouw, is dat de functie dient te worden gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. In dit kader is voorliggend wijziging van het omgevingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied ligt aan de Stationsweg 5 te Haarle. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Hellendoorn, sectie F, nummer 2680 (deels) en 2747 (deels). In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied globaal aangegeven met een rode ster.



Figuur 1.1: globale ligging plangebied (bron: Google Maps)

Begrenzing

De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (rood omkaderd). Het plangebied wordt aan de noord-, zuid- en westzijde begrensd door woningen en aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Stationsweg.



Figuur 1.2: globale begrenzing plangebied (bron: Kadastralekaart)

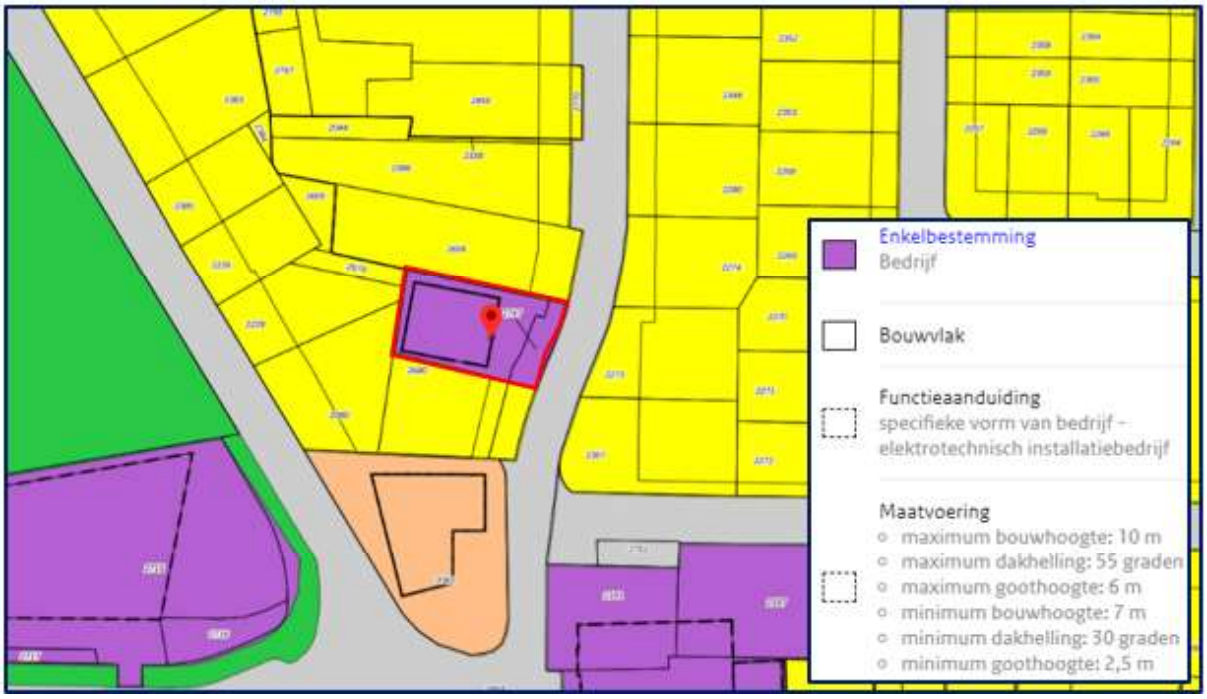
1.3 Geldend omgevingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogenoemde omgevingsplan van rechtswege. Elke gemeente heeft met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 een omgevingsplan van rechtswege, welke bestaat uit een tijdelijke en nieuw deel. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen;
- rijksregels over activiteiten (aangeduid als bruidsschat).

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg, met uitzondering van eventuele voorbereidingsbesluiten op basis van het overgangsrecht. De regels in het nieuwe deel komen deels tot stand door bestaande regels uit het tijdelijk deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid. Het wijzigingen/vaststellen van het nieuwe deel van het omgevingsplan kan ook thematisch gebeuren. Deze overgangsfase duurt tot eind 2031. Op grond van het omgevingsplan van rechtswege, tijdelijk onderdeel 'Haarle 2017', geldt voor het plangebied de functie 'Bedrijf'. Daarnaast zijn de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - elektrotechnisch metaalbedrijf' en een aantal maatvoeringen opgenomen.

Dit betekent dat de gronden ter hoogte van de functie 'Bedrijf' en functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - elektrotechnisch installatiebedrijf bedoeld zijn voor een elektrotechnisch bedrijf. Voor het bouwen van gebouwen en/of overkappingen is een bouwvlak opgenomen, waarbij de diverse maatvoeringen in acht moeten worden genomen.



Figuur 1.3: uitsnede plankaart onderdeel 'Haarle 2017' (bron: Omgevingsloket)

Strijdigheid

De initiatiefnemer is reeds toegestaan binnen het projectgebied appartementen te realiseren. Deze appartementen zijn reeds gerealiseerd. Echter is binnen het projectgebied de functie 'Bedrijf' nog van kracht. De initiatiefnemer is voornemens om deze planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. De overeenstemming creëert voor de initiatiefnemer een mogelijkheid om een verzekering te krijgen voor het pand. Deze planologische wijziging is niet bij recht mogelijk, waardoor het geldende omgevingsplan dient te worden gewijzigd.

1.4 Doelen van de wet

Het vaststellen van een omgevingsplan staat volledig in het teken van het bereiken van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet.

Artikel 1.3 van de Omgevingswet geeft aan dat de wet, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, is gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Artikel 2.1, eerste lid, van de Omgevingswet schrijft voor dat bestuursorganen, dus ook het gemeentebestuur, de taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefenen met het oog op deze

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige omgevingsplan 'Stationsweg 5, Haarle' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Plankaart (identificatie);
- Bijlagen bij de toelichting;
- voorschriften;
- Bijlagen bij de voorschriften.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het omgevingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleids- en wettelijke kader van het rijk, provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten belicht. In hoofdstuk 5 wordt het omgevingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het kostenverhaal en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er aan de Stationsweg 5 in Haarle sprake van een bedrijfsgebouw met aangrenzende parkeerplaatsen. In dit bedrijfspand zitten momenteel vier appartementen. Initiatiefnemer had eerder een elektrotechnisch installatiebedrijf. Het bedrijfsgebouw wordt ontsloten door de Stationsweg. Het betreft een relatief drukke weg die het bedrijventerrein en de woonwijk ontsluit richting de N35. Aan de noord-, zuid- en westzijde van het perceel zijn woningen aanwezig. Aan de oostkant is de Stationsweg aanwezig. In figuur 2.1 is het erf middels een luchtfoto weergegeven.



Figuur 2.1: Huidige situatie van het erf Stationsweg 5 (bron: Kadastralekaart.com)

2.2 Toekomstige situatie

Met het voorgenomen plan wordt de functie 'Bedrijf' gewijzigd naar de functie 'Wonen'. Hiermee komt de planologische situatie in overeenstemming met de werkelijke situatie waar 4 appartementen aanwezig zijn in het pand. De initiatiefnemer is niet voornemens wijzigingen door te voeren aan het bedrijfspand of liggende bijgebouwen.



Figuur 2.2: Huidige situatie pand Stationsweg 5 (bron: Kadastralekaart)

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

3.1 InstructieregelsRijk

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

- het Omgevingsbesluit (Ob);
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Het Rijk geeft in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Bovenlokale belangen werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan.

Ten aanzien van de instructieregels wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten instructieregels: 'betrekken bij', 'rekening houden met' en 'in acht nemen'. De eerste twee geven gemeenten ruimte voor eigen overwegingen. De laatste - 'in acht nemen' - is dwingend. Voor de volgende onderwerpen gelden rijksinstructieregels:

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

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.

Doorwerking plan

Het voorliggende plan houdt rekening met de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl. In deze motivering wordt onder andere ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ten aanzien van (externe) veiligheid, waterbelangen en de bescherming van gezondheid en het milieu.

De volgende instructieregels zijn voor onderhavig project van toepassing:

- Paragraaf 5.1.2 Bkl Waarborgen van veiligheid (zie paragraaf 4.11)
- Paragraaf 5.1.3 Bkl Beschermen waterbelangen (zie paragraaf 5)
- Paragaraaf 5.1.4 Bkl Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, geluid en geur en bodemkwaliteit (zie paragrafen 4.7, 4.8, 4.9 en 4.10

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

- Combinaties 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 de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Doorwerking plan

In de NOVI wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het afwijken van de bedrijfsfunctie en het omzetten naar een woonfunctie. Het gaat in het planvoornemen alleen om een functiewijziging. deze functiewijziging is noodzakelijk voor het afsluiten van een verzekering voor het pand. Voor de initiatiefnemer is deze verzekering van wezenlijk belang voor het continueren van het verhuren van deze woningen. Zoals beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. Het plan past binnen de prioriteiten van de NOVI. Er kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het Rijksbeleid.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het voorkomen van afwentelen en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. 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 over de Ladder (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft. Voor de Ladder is van belang in hoeverre het plan:

- in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging;
- en welk planologisch beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan. Daarbij gaat het enerzijds over bestaande bebouwing en ook over de bebouwing die op grond van het geldende omgevingsplan nog gebouwd kan worden, inclusief verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit waarbij is afgeweken van het omgevingsplan.

Ook als de Ladder niet van toepassing is. Dan moet wel de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd.

Onderhavig plan

Het voorliggende plan maakt een functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' mogelijk. Er wordt met het planvoornemen geen nieuwe woning toegevoegd, omdat vier appartementen reeds vergund zijn. Ook is er geen sprake van nieuwbouw. Uit jurisprudentie (ABRvS 20 april 2016:ECLI:NL:RVS:2016:1075) blijkt dat een planologische functiewijziging in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft). Er wordt met voorliggend plan geen ander beslag op de ruimte gelegd om de ontwikkeling mogelijk te maken. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan geen stedelijke ontwikkeling is en dat de ladder niet van toepassing is.

Ook wanneer de ladder niet van toepassing is moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL). De voorliggende motivering zit hierin.

3.3 Provinciaal beleid Overijssel

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in de Omgevingswet. In de omgevingsvisie bekijken we onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Ons beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

3.3.2 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 van de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening richt zich - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Daarmee geeft de provincie invulling aan de opdracht van artikel 2.6 van de Omgevingswet om één omgevingsverordening vast te stellen met daarin alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving in Overijssel.

3.3.3 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:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de 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 en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn normstellend en betreffen randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden.

Ontwikkelingsperspectieven

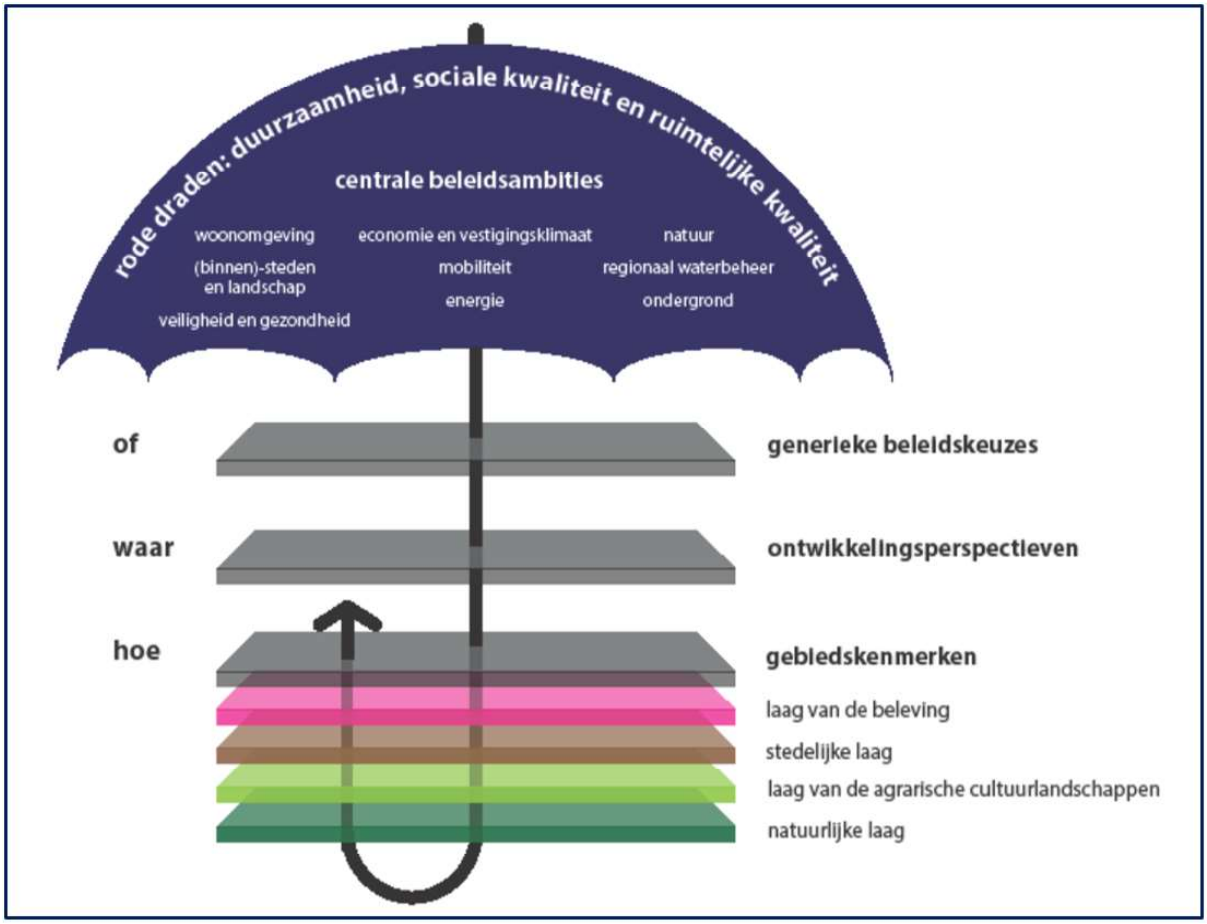
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel).

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype verstaan, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspuntenOmgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Onder Afdeling 4.2 (Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking) van de Omgevingsverordening 2024 staan de generieke beleidskeuzes opgenomen. Artikel 4.3 stelt voor de provinciale doelstellingen voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit, aanvullende eisen op de Ladder voor duurzame verstedelijking en is gericht op de van toepassing zijnde beleidskeuzes:

Artikel 4.4 (principe van concentratie)

lid 1

In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzonder doelgroepen.

lid 2

Daarbij geldt voor bedrijventerreinen dat lokale behoefte wordt ingevuld als bedoeld voor lokaal gewortelde bedrijvigheid.

lid 3

In gebieden die deel uitmaken van een stedelijk netwerk kan het omgevingsplan voorzien in een bovenregionale behoefte aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen.

lid 4

In gebieden die deel uitmaken van een streekcentrum kan een omgevingsplan voorzien in een regionale behoefte aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen, mits dit past binnen de regionale programmering voor de regio waartoe het streekcentrum behoort.

lid 5

Een omgevingsplan kan voorzien in (een deel van) de behoefte van een buurgemeente aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen, als dit past binnen de regionale programmering van de regio waartoe de gemeente behoort.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Initiatiefnemer is voornemens om de functie "Bedrijf' te wijzigen naar de functie 'Wonen'. Reeds is voorzien in de ontwikkeling van vier appartementen. Hiermee wordt aangesloten bij de regionale behoefte aan de ontwikkeling van woningbouw in de kern van Haarle. Hiermee wordt geacht dat voldaan wordt aan het principe van concentratie zoals bepaald in artikel 4.4 uit de omgevingsverordening provincie Overijssel.

Artikel 4.8 (ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit)

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Initiatiefnemer is voornemens om de functie 'Bedrijf' te wijzigen naar de functie 'Wonen'. Deze functie geeft de mogelijkheid om voor de appartementen hypotheken af te sluiten en om de juiste verzekeringen af te sluiten. De appartementen zijn reeds in gebruik en het bedrijf zal hierdoor geen doorgang meer vinden. Wanneer er geen appartementen werden gerealiseerd op deze plaats was dit gebouw leeg blijven staan en deed dit afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. De wijziging van de functie zorgt voor een toekomstbestendige basis voor het blijven wonen in dit pand en daarmee behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Gelet op vorenstaande wordt geacht dat voorliggend plan voldoet aan artikel 4.4 en 4.8 uit de omgevingsverordening van provincie Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening gehouden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiëntie maatregelen en/of opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten). In figuur 3.2 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is aangegeven met een rode markering (bron: provincie Overijssel)

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is een functiewijziging van de functie 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Deze ontwikkeling heeft een positieve invloed op het voorzien van de lokale behoefte van woningen. Het voormalige bedrijfspand biedt plaats aan vier appartementen. Geacht wordt dat hiermee voorliggend plan in overeenstemming is met het geldende ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

Stedelijke laag

De stedelijke laag geeft aan dat het gebied, het kenmerk 'Woonwijken 1955 - nu' heeft. In figuur 3.3 is een fragment van de betreffende kaart weergegeven.

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter. Herstructering naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. Ook al neemt bij herstructurering het bebouwd oppervlak in de wijken door meer grondgebonden woningen toe, er blijft collectieve ruimte tussen de bouwblokken.

Sturing

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. woon-eenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Inspiratie

- Nieuwe functies voor markante gebouwen zoals leegkomende kerken dragen bij aan behoud van het karakter van de wijk.
- Herstructurering van de wijk borduurt voort op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en het stedenbouwkundig ontwerp en verwijst naar de voormalige natuurlijke laag en die van het agrarisch cultuurlandschap door b.v. nog resterende sloten- en beplantingspatronen te benutten danwel te herintroduceren.

Planspecifiek

In voorliggend initiatief vindt alleen een functiewijziging plaats. Het pand behoudt zijn homogene karakter en blijft reeds een collectieve ruimte tussen de bouwblokken. De bebouwing blijft in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel en blijft herkenbaar. Geacht wordt dat hiermee voorliggend plan in overeenstemming is met de geldende stedelijke laag.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laagt geeft aan dat het gebied, het kenmerk 'Dekzandvlakte en ruggen' heeft. In figuur 3.4 is een fragment van de betreffende kaart weergegeven.

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen van het reliëfrijk door de wind gevormde 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. De ambitie van de provincie Overijssel 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 (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.



Figuur 3.4: Natuurlijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

Planspecifiek

Op het perceel waar de functiewijziging plaatsvindt zijn geen kenmerken van de natuurlijke laag 'Dekzandvlakte en ruggen' (meer) aanwezig. Daarnaast is er enkel sprake van een functiewijziging en wordt geen bebouwing opgericht of afgebroken. Geacht wordt dat hiermee voorliggend plan in overeenstemming is met de geldende natuurlijke laag.

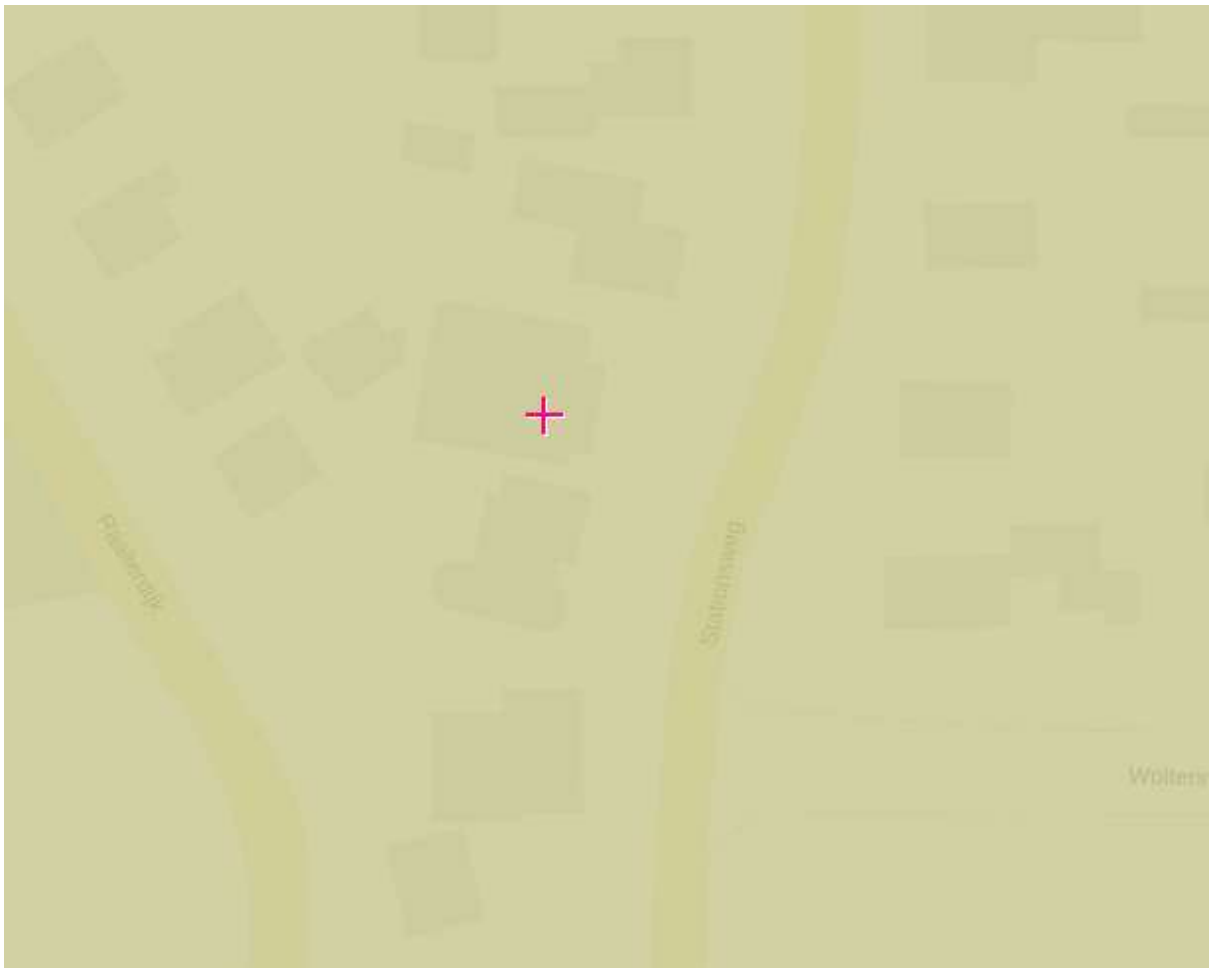
Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent het kenmerk 'Essenlandschap' aan het gebied toe. In figuur 3.5 is een fragment van de betreffende kaart weergegeven.

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden - voormalige - heidevelden en kenmerkende bebwouing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting met heideplaggen en stalmest heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de

es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden.

Herkenbaarheid van de essen is sterk afgenomen. Samenhang essenlandschap, bijvoorbeeld door de relatie met bebouwing, erf en omliggend land verdwijnt. Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename van bebouwing en grondgebruik. Schaalvergroting, mechanisatie en kunstmest in de landbouw hebben geleid tot het in onbruik raken van de kenmerken van de essenlandschappen.



Figuur 3.5: Laag van het agrarische cultuurlandschap, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

Planspecifiek

Het voorliggend plan gaat enkel om een functiewijziging, zonder verdere wijzigingen aan de bebouwing en het perceel. Het projectgebied geeft tevens geen aanleiding om een stevige impuls te geven aan het essenlandschap. Geacht wordt dat hiermee voorliggend plan in overeenstemming is met de geldende laag van het agrarische cultuurlandschap.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende omgevingsplan besloten planologische wijziging in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.4 Gemeentelijkbeleid

3.4.1 Hellendoorn Natuurlijk Avontuurlijk

Algemeen

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

- Identiteit: gericht op versterken en kwaliteit van een gebied: deze geeft niet aan welke ontwikkelingen waar mogelijk zijn maar meer binnen welke identiteit een bepaalde ontwikkeling moet worden uitgewerkt/vormgegeven.
- Context: gericht op 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.

Identiteit 'Sterke kernen'

De gemeente Hellendoorn is ingedeeld in zes identiteitsgebieden. Onderhavig plangebied bevindt zich in het identiteitsgebied 'Sterke kernen'. De lichte daling van het aantal inwoners, ontgroening en vergrijzing zullen ook in de gemeente Hellendoorn hun impact hebben op wonen, zorg, werkgelegenheid en economie. De gemeente Hellendoorn kiest voor vraaggerichte nieuwbouw voor speciale doelgroepen met de nadruk op combinaties van wonen, welzijn en zorg. Het gaat erom mensen in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen en zelfredzaam te blijven. Daarbij kiezen we bij voorkeur voor inbreiding in plaats van uitbreiding.

Haarle is een esdorp aan de westzijde van de heuvelrug. Deze kern heeft zich na de Tweede Wereldoorlog verder ontwikkelt met niet-agrarische bebouwing. In het dorp komen enkele karakteristieke open ruimtes voor.

Kernvisie

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

Toets

Voorliggend plan draagt bij aan de identiteit 'Sterke kernen'. De functiewijziging zorgt voor toekomstbestendigheid van het projectgebied. Het pand is geplaatst in de kern van Haarle en is reeds ontwikkelt met vier appartementen. In eerder stadium heeft de gemeente Hellendoorn een omgevingsvergunning (in de vorm van een BOPA) verleend voor het toestaan van deze vier appartementen. Het planvoornemen sluit hiermee aan bij de identiteit van de sterke kernen en geeft doorgang aan de inbreiding in het dorp Haarle.

Conclusie

Gelet op vorenstaand kan gesteld worden dat het planvoornemen in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse aspecten uit de fysieke leefomgeving om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een aantal aspecten zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze ruimtelijke motivering toegevoegd.

4.1 m.e.r.-beoordeling

Met de Omgevingswet verandert de grondslag van de milieueffectrapportage (mer). Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit.

De regels voor de milieueffectrapportage (mer) staan in afdeling 16.4 van de Omgevingswet. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. Het gaat hier om de implementatie van 2 richtlijnen:

- de EU-richtlijn mer (mer-richtlijn): richtlijn over de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en private projecten
- de EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling (smb-richtlijn): richtlijn over de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's

De regels schrijven voor bepaalde plannen, programma's en projecten een zogenoemde milieubeoordeling voor. Deze mer-procedure gaat vooraf aan het nemen van een besluit over het vaststellen van het plan of het toestaan van een project.

In een aantal situaties is het mogelijk om een plan-mer-beoordeling te doen in plaats van een milieueffectrapportage. Voor een plan-mer-plicht gelden de volgende eisen:

- De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan of programma (artikel 16.34, eerste lid Omgevingswet). In de Omgevingswet is opgenomen dat een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing aan die vereisten voldoen.
- De tweede eis is dat het plan of programma een kader vormt voor besluiten voor mer-(beoordelings)plichtige projecten (artikel 16.36 Omgevingswet) of dat er een passende beoordeling voor een plan of programma nodig is. In kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn de mer-(beoordelings)plichtige projecten opgenomen.

De inhoud van een plan bepaalt mede de eventuele mer-plicht. In een aantal gevallen is het echter mogelijk om eerst een plan-mer- beoordeling te doen. Uit een plan-mer-beoordeling blijkt of het plan of programma aanzienlijke milieueffecten heeft. Als dat niet het geval is, kan een plan-milieueffectrapportage achterwege blijven. Een plan-mer-beoordeling kan in de volgende twee situaties aan de orde zijn:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan. Het plan is niet direct plan-mer-plichtig, maar er moet wel een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd. De mer-(beoordelings)plichtige projecten zijn opgenomen in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit. Daarnaast komen de projecten waarvoor het omgevingsplan het kader vormt niet boven de drempel van kolom 2 uit bijlage V Omgevingsbesluit. Er kan dan volstaan worden met een plan-mer-beoordeling als:
   a. het plan een kleine wijziging van een plan of programma is;
   b. het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

In een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet) toetst het bevoegd gezag of er bij het plan of programma aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Toets

Er wordt middels een functiewijziging mogelijk gemaakt dat vier appartementen binnen het bedrijfsgebouw gevestigd worden. Deze appartementen zijn reeds gerealiseerd, om hypotheek- en verzekeringsredenen is het nodig om deze functie te wijzigen. De ontwikkeling staat concreet beschreven in hoofdstuk 2. Het huidige gebruik van het plangebied is wonen en blijft wonen.

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of het project voldoet aan de omschrijving die is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Ob. Een dergelijk product wordt niet expliciet benoemd in kolom 1 van bijlage V van het Ob. De meest logische aansluiting kan worden gevonden onder nummer J11, een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegirp van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'.

Het begrip 'Stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd, wel zijn er een aantal voorbeelden van bouwprojecten die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. Dit betreft o.a. woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen functie(wijziging), en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Wanneer sprake is van een zogenaamde 'kleine wijziging' of voor situaties waarbij het voorgenomen plan of programma betrekking heeft op 'kleine gebieden op lokaal niveau', dan is het toegestaan om eerst een plan-mer-beoordeling uit te voeren. Als uit deze plan-mer-beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben, bestaat er geen verplichting een plan-MER te maken(art. 16.36, lid 3, Ow). Als niet gekozen wordt voor de plan-mer-beoordeling, geldt een plan-mer-plicht.

Het voorliggende plan betreft een functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Om te bewijzen of deze ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling is kan aangesloten worden bij jurisprudentie. Op 20 april 2016 heeft de Raad van State hierover uitspraak gedaan. Als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft (ABRvS 20 april 2016: ECLI:NL:RVS:2016:1075). Geconcludeerd kan worden dat dit plan een kleine aard en omvang heeft. Het plan voorziet niet in een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 onder nummer J11 van bijlage V van het Ob.

Uit voorgaande volgt dat de functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' in algemene zin niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject. De kwalificatie is wel afhankelijk van specifieke omstandigheden van een project en de ruimtelijke gevolgen die het project met zich meebrengt. In die gevallen is een plan-mer-beoordeling niet aan de orde en hoeft geen schriftelijke mededeling worden opgesteld.

De ontwikkeling wordt daarbij de passende wijze in het landschap opgenomen. De ruimtelijke uitstraling/de verandering die de ontwikkeling per saldo op de omgeving heeft is daardoor beperkt. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in de kolom 1 onder nummer J11 van bijlage V van het Ob.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect plan milieueffectrapportage geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het wijzigen van het omgevingsplan.

4.2 Milieubelastendeactiviteiten

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Om dit doel te bewerkstelligen is het ruimtelijk- en milieuspoor verder geïntegreerd.

In de bijlage bij artikel 1.1. van de Ow wordt het begrip Milieubelastende activiteit (Mba) als volgt gedefinieerd: 'activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit'.

Dit heeft betrekking op alle activiteiten die mogelijk een negatief effect op het milieu kunnen hebben. Om te bepalen of er sprake is van een Mba moet een check worden gedaan of er instructieregels uit het Bkl, Bal of Bbl van toepassing zijn op het project. Hieronder vallen ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten, dit kunnen ook beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn. De instructieregels in het Bkl zijn bijvoorbeeld niet van toepassing op het wonen zelf, maar wel op beroepen en bedrijven aan huis.

Naast de instructieregels hebben gemeenten zelf de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan aanvullende milieuregels en/of voorwaarden te stellen voor Mba's. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het houden van huisdieren of het gebruik van kachels en openhaarden.

Met het oog op een veilige en gezonde leefomgeving is het uitgangspunt: het aanhouden van voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige gebouwen en locaties.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds het werkingsgebied van de functie die de milieubelastende activiteiten toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het omgevingsplan mogelijk is.Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (Bron: VNG)

Toets

Bij het realiseren van nieuwe functies moet gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangbied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Voorliggend plan maakt de functie 'Wonen' mogelijk. In de omgeving zijn de functies grotendeels wonen, maar in het omliggende gebied zijn ook

een aantal andere functies aanwezig.

In de onderstaande tabel zijn de in de omgeving aanwezige dichtsbijzijnde milieubelastende functie genoemd welke van invloed kunnen zijn op het plangebied. Tevens is aangegeven onder welke categorie deze functie valt, welke grootste richtafstand voor welk aspect wordt geadviseerd en wat de afstand van deze activiteiten/functies tot het bouwvlak voor de woningen is. Daarbij is gemeten vanaf de grens van het functievlak waar de milieugevoelige functie mogelijk wordt gemaakt, tot aan de uiterste situering van de dichtsbijzijnde gevel van het gebouw.

Adres	Type bedrijf	Categorie in VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering	Grootste richtafstand	Aspect	Werkelijke afstand
Veldkampsweide 2	Auto service	SBI-2008 451, 452 en 453	30 meter	Geluid	62 meter
Stationsweg 4	Mengvoederfabriek	SBI-2008 1091	200 meter	Geluid	80 meter

Figuur 4.2: Tabel met dichtstbijzijnde bedrijven in de omgeving van het plangebied

Zoals uit de tabel hierboven blijkt zijn er twee milieubelastende functies gelegen in de omgeving van het plangebied. Aan de Veldkampsweide 2 is een auto service gevestigd en aan de Stationsweg 4 is een mengvoederfabriek gevestigd. De onderlinge afstand met deze functies is voor de auto service 80 meter en voor de mengvoederfabriek 62 meter. Aan de richtafstand van de auto service wordt voldaan, echter wordt niet voldaan aan de richtafstand van de mengvoederfabriek. In onderhavig plan gaat het alleen om de functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. De gemeente Hellendoorn heeft de omgevingsvergunning voor de bouw van de appartementen reeds verleend. Geconcludeerd kan worden dat tijdens deze vergunningsprocedure rekening is gehouden met de nabijheid van de mengvoerderfabriek. Tevens liggen direct om de mengvoerderfabriek woningen. Geconludeerd kan worden dat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Externe werking

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

De functie 'Wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat voor omwonenden is dan ook geenszins sprake. Hoewel de mengvoederfabriek binnen de richtafstand ligt, zijn in een kortere nabijheid van de mengvoederfabriek woningen aanwezig.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate aantast en geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven en omgeving.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect milieubelastende activiteiten geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingen van het omgevingsplan.

4.3 Geur

In paragraaf 5.1.4.6.1 Bkl zijn de instructieregels opgenomen die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Het gaat hierbij om drie geurbronnen waarvoor regels zijn gesteld, namelijk:

- Zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2)
- Het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3)
- Andere agrarische activiteiten

In artikel 5.92 Bkl staat vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening gehouden wordt met

geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat het omgevingsplan erin voorziet dat dit aanvaardbaar is. Hierbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. De specifieke plaatselijke situatie kan mede bepalend zijn voor wat aanvaardbaar is en per geval verschillen. Afhankelijk van de gemeente kan lokaal beleid van toepassing zijn voor het aspect geur. Dit wordt dan vastgelegd in een Geurgebiedsvisie en Geurverordening.

Naast het toetsen van de geurbelasting door activiteiten op geurgevoelige functies, moet bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functies ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Wanneer hier sprake van is moet getoetst worden aan de geldende normen waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als dit er niet toe leidt dat het bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor het bedrijf geldende normen. Dit betekent dat er sprake is van een beperking in de bedrijfsmogelijkheden.

Toets

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich geen (agrarische) bedrijven die milieubelastende activiteiten uitoefenen. Er is dan ook geen sprake van eventuele geuroverlast.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect geur geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het wijzigen van het omgevingsplan.

4.4 Bodem

Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden m.b.t. de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en/of activiteit. De bodemkwaliteit mag geen gezondheidsrisico opleveren voor gebruikers van de bodem. In deze paragraaf wordt omschreven hoe bij voorliggend project rekening zal worden gehouden met het aspect bodem.

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. De instructieregels zijn mede gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m².

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Toets

Met dit project wordt de functie 'Wonen' mogelijk gemaakt. Het wijzigen van het omgevingsplan heeft geen consequenties met betrekking tot de bodem. Er vinden geen (ver)bouw en/of werkzaamheden plaats die mogelijk roeringen kunnen veroorzaken. In bijlage 1 is het bodemonderzoek met aansluitende beoordeling van de Omgevingsdienst Twente

bijgevoegd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van onderhavig omgevingsplan.

4.5 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

Geluidsgevoelige gebouwen

In artikel 3.20 van het Bkl zijn de geluidsgevoelige gebouwen aangewezen. 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 de woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Onder geluidgevoelige gebouwen wordt verstaan:

- woningen
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl gaat over het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw bij wegen, spoorwegen en industrieterreinen alsook het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen gelegen binnen een geluidaandachtsgebied.

Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in artikel 5.78t van het Bkl.

In het Bkl zijn eisen gesteld aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. In onderstaande tabel 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}
Industrieterreinen	50 L_{den} 40 L_{night}	55 L_{den} 45 L_{night}

Figuur 4.3: geluidswaarden per bronsoort (Bron: BKL)

Een nieuw geluidgevoelig gebouw kan zonder meer worden toegelaten als het geluid niet hoger is dan de standaardwaarden. Meer geluid dan de standaardwaarde kan echter als aanvaardbaar beoordeeld worden (artikel 5.78u tot en met 5.78ad Bkl). Een grenswaarde is een uiterste grens waar niet van mag worden afgeweken.

Er zal bij de voorbereiding van een omgevingsplan of omgevingsvergunning, onderzoek

moeten worden gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten, wanneer deze zich binnen het geluidaandachtsgebied van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen bevinden.

Geluid door activiteiten

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn regels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een BOPA op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.

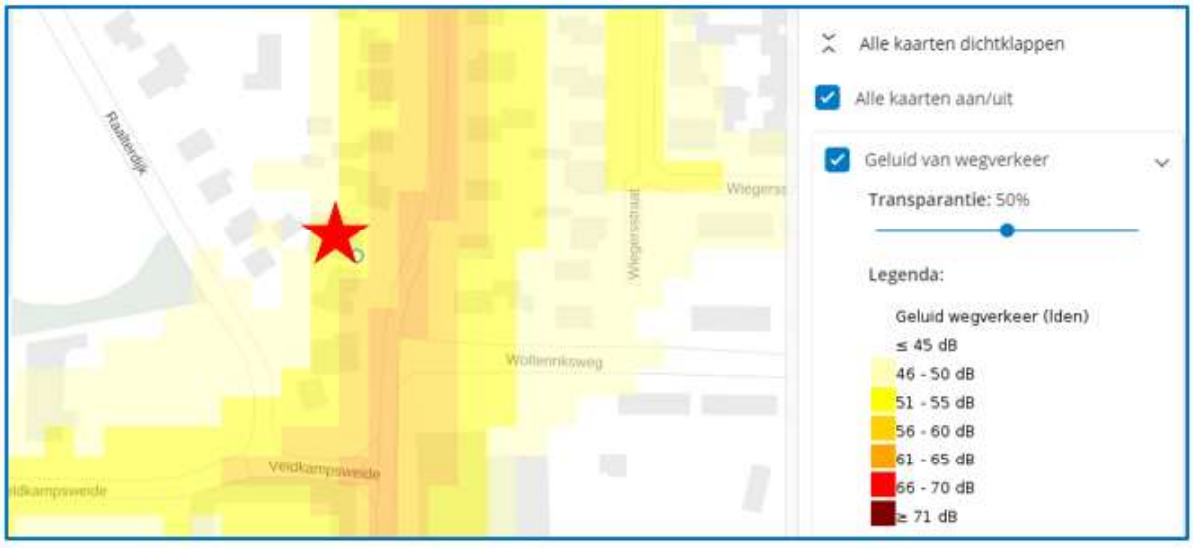
Met uitzondering van het geluid van woonactiviteiten, zijn de instructieregels van deze paragraaf van toepassing op het geluid van alle denkbare activiteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. De instructieregels zijn ook van toepassing op geluid afkomstig van een locatie waar woningen met een bedrijf aan huis zijn toegelaten. Dat betekent dat het geluid dat afkomstig is van het wonen niet wordt beoordeeld, maar het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten wel.

De instructieregels zijn niet van toepassing op tijdelijk gebouwen (minder dan 10 jaar) en op geluid afkomstig van doorgaand verkeer op wegen en spoorwegen

Toets

Wegverkeerslawaai

De planlocatie ligt aan de Stationsweg, een redelijk drukke weg in het centrum van Haarle (50 km/u). Ter hoogte van het plangebied wordt de weg vooral gebruikt door bestemmingsverkeer van bedrijventerrein de Bloeme-Weide en de nabijgelegen wijk. Zoals in figuur 4.4 aangegeven bedraagt de geluidsbelasting als gevolg van de Stationsweg ter plaatse van de reeds gerealiseerde appartementen 55 dB. Doordat de bouw van de appartementen reeds is vergund, kan gesteld worden dat het dB-niveau wat veroorzaakt wordt door de Stationsweg niet significant is. In het kader van de omgevingsvergunning is reeds voldoende rekening gehouden met het aspect geluid, waardoor gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Nadere toetsing aan het aspect geluid m.b.t. weg en spoorwegverkeer is niet noodzakelijk.



Figuur 4.4: Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden) (bron: Atlasleefomgeving)

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van onderhavig omgevingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid zijn onder paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl instructieregels opgenomen voor de luchtkwaliteit. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in zogeheten aandachtsgebieden, dit zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide of fijnstof.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat in zulke gevallen om activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben (bijvoorbeeld verkeer of bedrijfsemissies). 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;

De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO2) of fijnstof- (PM10) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO2.

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 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. In artikel 5.54 staan standaardgevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

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

Als een plan binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen valt, is het alsnog mogelijk om via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Een andere manier om aannemelijk te maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt is een kwalitatieve berekening. Met de NIBM-tool kan bekeken worden of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Toets

Verkeer

Voorliggend plan maakt de functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' mogelijk. De gemeente Hellendoorn heeft reeds een omgevingsvergunning afgegeven voor de realisatie van de vier appartementen. Echter is het voor hypotheek en verzekeringstechnische redenen nodig om de functie te wijzigen. Hoewel de appartementen reeds aanwezig zijn, is voor het kader van de luchtkwaliteit belangrijk om de invloed van de verkeersbewegingen mee te laten wegen tijdens dit onderzoek. Voorheen was het pand in gebruik als een elektronisch installatiebedrijf. Het elektronisch installatiebedrijf heeft een verkeersaantrekkende werking, naar alle waarschijnlijkheid hebben de vier appartementen een grotere verkeersaantrekkende werking.

Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen met de onderhavige ontwikkeling afgerond op 24 per dag gesteld worden. Dit aantal betreft een berekening vanuit de factoren 'Koop, appartement, midden' en 'Schil centrum'. Er wordt vanuit

gegaan dat de appartementen geen vrachtverkeer aantrekken. Wanneer voorgenoemde gegevens worden ingevuld in de NIBM-tool, dan kan worden geconcludeerd dat de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate is. Zie figuur 4.5 voor de worst-case berekening.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	18
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,01**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.5: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan.

4.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het (wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de 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.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op

grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen kunnen worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Toets

Risicokaart

Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). De data uit het REV wordt ontsloten via de Atlas Leefomgeving door deze gegevens in een risicokaart te visualiseren. Op basis van de risicokaart Nederland is in het projectgebied één aandachtsgebied aanwezig, een brandaandachtsgebied van een buisleiding van Gasuni. In de eerder verleende omgevingsvergunning is dit mogelijke vergroting van het groepsrisico ook meegenomen. Tijdens dit proces is niet geconstateerd, dat ligging binnen een brandaandachtsgebied zorgt voor een toename van het groepsrisico.



Figuur 4.6: Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlasleefomgeving)

Uit de inventarisatie van de Risicokaart Nederland blijkt dat er verder geen relevante risicobronnen aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot omgevingsveiligheid.

4.8 Water

Nederland is een waterrijk land. Bouwen in die gebieden kan niet zomaar. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Beleidskader

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

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt in het navolgende kort besproken.

Rijksbeleid

NWP, Nationaal Waterplan 2016-2021

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer. Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen. Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de volgende tritsen:
  - Vasthouden-bergen-afvoeren. Op basis van deze trits wordt water zo lang mogelijk vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater, om wateroverlast en overstromingen te voorkomen en in droge periodes zo lang mogelijk te beschikken over gebiedseigen water. Zo nodig wordt water tijdelijk geborgen. Als vasthouden en bergen niet meer mogelijk zijn, wordt het water afgevoerd naar elders.
  - Schoonhouden-scheiden-schoonmaken. Bij deze trits gaat het er in de eerste plaats om het water zo schoon mogelijk te houden. In de tweede plaats blijven schoon en vuil water zo veel mogelijk gescheiden. Als laatste, wanneer schoon houden en scheiden niet meer mogelijk zijn, kan het schoonmaken van verontreinigd water aan de orde zijn.
- Ruimte en water verbinden. Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied.
- Adaptieve aanpak. De waterpartners anticiperen met een adaptieve aanpak op toekomstige ontwikkelingen: gefaseerde besluitvorming, flexibele strategieën en een integrale benadering. Daarmee minimaliseren zij de kans op over- of onderinvesteren.

Provinciaal beleid

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

Beleid waterschap Drents Overijsselse Delta

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2022-2027) willen bereiken en hoe ze dat willen doen. Het waterbeheerprogramma is een belangrijk document. Het bevat de uitwerking van de ambities in de Watervisie "Meer dan water" en geeft voor de periode 2022 tot en met 2027 aan wat hun maatregelen zijn om het watersysteem, de waterketen en de waterkeringen op orde te brengen. Ook zijn de maatschappelijke doelen voor duurzaamheid, circulaire bedrijfsvoering, klimaatadaptatie, educatie en voorlichting uitgewerkt. Het waterbeheerprogramma 2022-2027 bestaat uit drie delen:

1. Waterbeheerprogramma Water Drents Overijsselse Delta 2022-2027.
2. Gebiedsuitwerkingen WBO 2022-2027.
3. KRW factsheets en achtergronddocument.

In de gebiedsuitwerkingen zijn onze doelen en maatregelen voor vijf deelgebieden uitgewerkt. De gebiedskenmerken worden beschreven, de ontwikkelingen in het gebied en de doelen en maatregelen zijn uitgebreid toegelicht. Bij het samenstellen van de programma's gebruiken het waterschap een zogenaamde 'doelenboom', een schematische gestructureerde weergave van onze strategische en operationele doelen en maatregelen.



Figuur 4.7: Doelenboom (bron: WDOD)

Gemeentelijk beleid

Beleidsplan ´Samen leven met water'

Het beleidsplan ´Samen leven met water' bevat hoofdlijnen van het waterbeleid in de gemeente Hellendoorn voor de periode 2021 tot en met 2025. De gemeente heeft een aantal wettelijk verplichte watertaken

Het inzamelen en verwerken van afvalwater;

- Het verwerken van afstromend hemelwater;
- Het beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming.

Vanwege een verbreding van taken kiest de gemeente er voor om het plan een titel mee te geven die aansluit bij een aantal actuele ontwikkelingen. In het beleidsplan ´Samen leven met water´ anticiperen de gemeente Hellendoorn op de toekomstige Omgevingswet. De fysieke leefomgeving, waar water een onderdeel van is, komt in de toekomst veel meer centraal te staan samen met ander disciplines die de leefomgeving bepalen zoals groen en inrichting van de openbare ruimte. De gemeente plaatst het plan ook in andere bredere ontwikkelingen zoals de discussie over de energietransitie (duurzaamheid) en klimaatadaptatie.

Afvalwaterzorgplicht

De gemeente Hellendoorn heeft een zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater in het hele grondgebied van de gemeente. Hiermee wordt het inzamelen van huishoudelijk afvalwater bedoeld, eventueel vermengd met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater of grondwater. Om aan de zorgplicht afvalwater te voldoen, onderhoudt de gemeente Hellendoorn een omvangrijk rioleringsstelsel. Daartoe behoren de vuilwaterriolering, gemengde riolering, drukriolering, rioolgemalen, persleidingen, bergbezinkbassins en huisaansluitingen in het openbare gebied.

Hemelwaterzorgplicht

Daarnaast heeft de gemeente Hellendoorn een zorgplicht voor de doelmatige inzameling van hemelwater. De gemeentelijke zorg heeft betrekking op het afvloeiende hemelwater (of smeltwater) van het openbare terrein. De gemeente hoeft niet altijd het hemelwater van particulier terrein af te voeren. Dit geldt alleen als het niet redelijk is te verwachten dat de perceel eigenaar het afvloeiende hemelwater zelf verwerkt of afvoert. Dit geldt bijvoorbeeld als er geen oppervlaktewater in de buurt is of als infiltratie niet mogelijk is door de bodemopbouw. Om aan de zorgplicht hemelwater te voldoen onderhoudt de gemeente een systeem van gemengde riolering, regenwaterriolering, infiltratievoorzieningen en straatkolken. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar de zuivering. Bij voorkeur maakt de gemeente zo min mogelijk gebruik van gemengde riolering voor de inzameling van regenwater. Dit komt omdat bij gemengde riolering ongezuiverd afvalwater op het oppervlaktewater kan worden geloosd via de overstorten als

het rioolstelsel vol zit. Dit is niet goed voor de waterkwaliteit. Daarnaast wordt de rioolwaterzuivering onnodig belast met 'schoon' regenwater. Naast de riolering, onderhoudt de gemeente Hellendoorn ook zelf een deel van het oppervlaktewatersysteem, de kleinere watergangen in het systeem.

Grondwaterzorgplicht

De gemeente Hellendoorn draagt zorg voor in het openbaar gemeentelijk 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, voor zover het treffen van die maatregelen doelmatig is en niet tot de zorg van het waterschap of de provincie behoort. Het voorkomen of oplossen van een te hoge of te lage grondwaterstand kan door het beïnvloeden van de grondwaterstand (waterhuishoudkundige maatregelen zoals aanleg van drainage) of door het treffen van bouwkundige maatregelen. Om aan de zorgplicht grondwater te voldoen onderhoudt de gemeente een grondwatermeetnet en op enkele plaatsen een drainagesysteem op locaties waar de grondwaterstand daar aanleiding toe geeft. Deze drainagesystemen zijn aangesloten op watergangen.

Watertoetsproces

Op 29 november 2024 is via www.hetwateradvies.nl de digitale watertoets verricht. Uit de watertoets is gebleken dat er geen belangen worden geraakt. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft dan ook geen bezwaren. Voor de volledige watertoets wordt verwezen naar Bijlage 2.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van onderhavig omgevingsplan.

4.9 Natuurwaarden

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Toets

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). De emissie van stikstof tijdens de gebruiksfase is gelijk aan de huidige en leidt daarom niet tot een toename van stikstofdepositie in het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Het uitvoeren van een stikstofberekening is niet nodig. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen ook worden uitgesloten.

Het planvoornemen voorziet in een functiewijziging van 'Bedrijf' naar functie 'Wonen'. Voor de buitengevels geldt dat er geen wijzigingen worden aangebracht. Er vinden geen inpandige werkzaamheden plaats. Ook vinden er geen werkzaamheden plaats aan de (openbare) ruimte rondom het pand. Hierdoor worden geen rust- en/of verblijfsplaatsen voor beschermde soorten aangetast. Eventueel aanwezige beschermde soorten worden niet verstoord.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van onderhavig omgevingsplan**.**

4.10 Archeologie en erfgoed

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Cultureel erfgoed

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

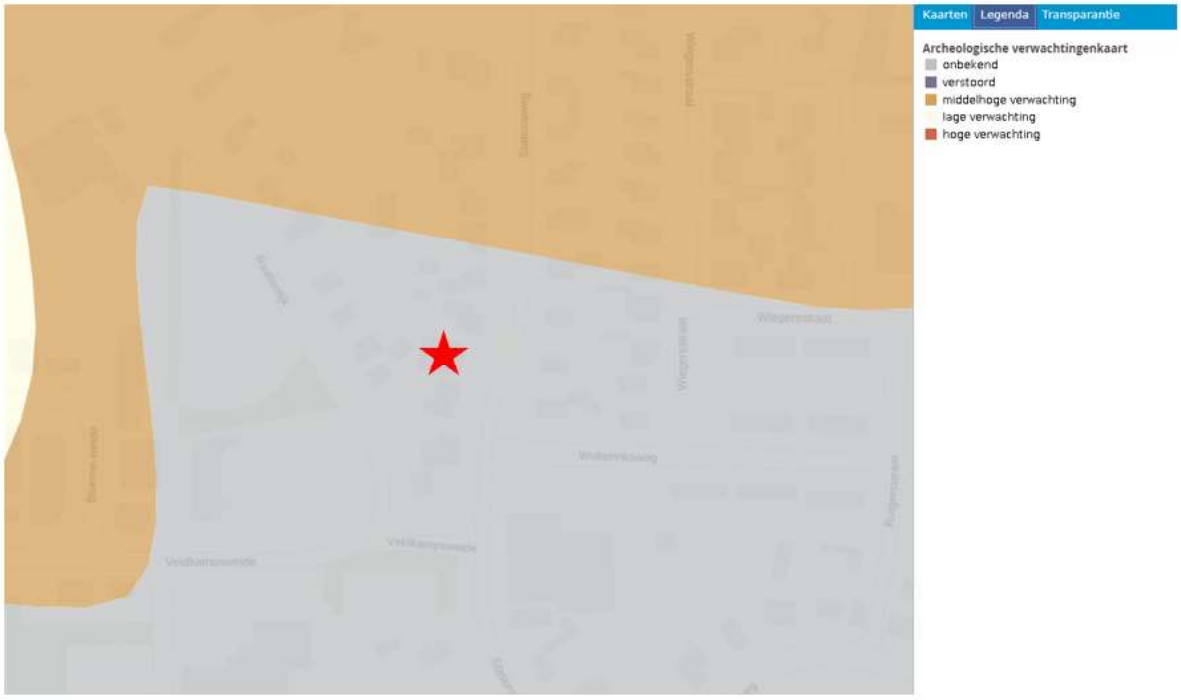
- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Archeologische resten

Het gemeentelijk beleid voor archeologie en cultuurhistorie staat veelal opgenomen in de archeologische beleidskaart en cultuurhistorische waardenkaart. Dit document schrijft per gebied voor welke onderzoekverplichtingen ter plaatse gelden. Wanneer een project binnen een archeologisch waardevol gebied ligt wordt hieraan getoetst.

Archeologie

De gemeente Hellendoorn beschikt niet over een eigen archeologisch beleid en het plangebied kent geen archeologische dubbelbestemming. Derhalve wordt gebruik gemaakt van de archeologische verwachtingskaart van de provincie Overijssel, te raadplegen via Atlas van Overijssel. Figuur 4.8 toont een uitsnede van de provinciale archeologische verwachtingskaart.



Figuur 4.8: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart provincie Overijssel (bron: Atlas van Overijssel)

Toets

Uit figuur 4.8 blijkt dat het plangebied een lage verwachting kent voor archeologische waarden. Gelet hierop wordt niet geacht dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daarnaast zijn er met het voorliggende plan geen werkzaamheden in de bodem beoogd, waardoor eventuele aanwezige archeologische waarden geschaad kunnen worden.

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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel (zie figuur 4.7) kan worden afgeleid dat het plangebied niet gelegen is binnen een historisch dorpskern en er zijn geen monumenten aanwezig binnen of direct rondom het plangebied die als gevolg van de ontwikkeling aangetast zouden kunnen worden. Gelet hierop wordt geacht dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van onderhavig omgevingsplan.

4.11 Verkeer / parkeren

Het plangebied wordt onstsloten via de Stationsstraat. Dit betreft een redelijk drukke weg in het centrumgebied van Haarle. Voorliggend plan voorziet in de functiewijziging van de functie 'Bedrijf' naar de functie 'Wonen'. In eerder stadium zijn de 4 appartementen door de gemeente Hellendoorn vergund. Uitgaande van de CROW-publicatie 381 en de kengetallen voor 'Koop, appartement, midden' en voor 'Schil centrum' zijn de totale verkeersbewegingen 5,8 x 4 = afgerond 24 verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeersbewegingen zijn reeds aanwezig en tot op heden zijn geen problemen met de ontsluiting geweest.

Voor een 'Koop appartement, midden' in de schil van het centrum en weinig stedelijk geldt een parkeernorm in de worst-case scenario van 2,1. Dit resulteert in een benodigd aantal van parkeerplaatsen van 2,1 x 4 = afgerond 9 parkeerplaatsen. Het parkeren vindt plaats op huidige terrein, waar voldoende ruimte is om in parkeerplaatsen te voorzien.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van onderhavig omgevingsplan.

Hoofdstuk 5 Toelichtingop de regels

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de plankaart en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Met het omgevingsplan ‘Stationsweg 5, Haarle’ wordt de functiewijziging van 'Bedrijf naar 'Wonen' mogelijk gemaakt. Deze wijziging op het omgevingsplan van de gemeente Hellendoorn is technisch opgesteld conform de vereisten volgens de Omgevingswet en de STOP/TPOD-standaard.

5.2 Opzet regels

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.3 Werkingsgebied

De regels in dit omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Stationsweg 5 in Haarle, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand zoals vastgelegd op https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie?regelsandere=regels. In hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke motivering is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.3.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat bepalingen die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1.1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2 Toepassingsbereik: Dit artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien strijdigheid bestaat met de regels uit dit omgevingsplan.
- artikel 3 Meet- en rekenbepalingen: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.
- artikel 4 Aanvraagvereisten: In dit artikel is aangegeven dat de aanvraagvereisten uit artikel 22.5.2 van het omgevingsplan van rechtswege ook van toepassing zijn verklaard op omgevingsvergunningaanvragen vereist op basis van dit omgevingsplan.
- artikel 5 Algemeen gebruiksverbod: Dit artikel geeft aan dat gebruik zoals niet omschreven in de regels van dit hoofdstuk, als strijdig wordt aangemerkt.

5.3.2 Functies en activiteiten

In de bestemmingsregels is opgenomen welke functies binnen het plangebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan.

5.3.3 Algemene bepalingen

De Algemene bepalingen bevat de algemene bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti dubbeltelbepalingen:
- Algemene bouwbepalingen: dit artikel bevat de bepalingen ten aanzien van bestaande afmetingen en bestaande afstanden.
- Algemene gebruiksbepalingen: in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het omgevingsplan toegekende functies.

5.3.4 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving is dat er sprake is van een 'ja, mits'-principe. Het omgevingsplan geeft voor veel functies aan onder welke voorwaarden ze voorstelbaar/inpasbaar zijn binnen het werkingsgebied of specifieke deelgebieden binnen het werkingsgebied. Het omgevingsplan vormt het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan welke functies op welke locaties binnen het werkingsgebied voorstelbaar worden geacht (en onder welke voorwaarden).

- Functieomschrijving 'Wonen - 3'

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en verkeers- en verblijfvoorzieningen.

Hoofdstuk 6 Kostenverhaal

Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving zal de overheid vaak kosten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

De wettelijke regeling voor kostenverhaal is niet van toepassing voor gronden die de gemeente in eigendom heeft of in erfpacht uitgeeft, omdat kostenverhaal dan wordt verrekend via de gronduitgifte of de erfpachtcanon. Voor de overige gronden (vol eigendom) bevat afdeling 13.6 van de Omgevingswet de regeling voor kostenverhaal. De wet geeft de uitgangspunten en vereisten op basis waarvan de kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald.

Bij het opnemen van nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden in het omgevingsplan wordt gelijktijdig bepaald of een kostenverhaalsgebied moet worden aangewezen. Van belang is of er sprake is van een bouw- of gebruiksactiviteit waarvoor kostenverhaal verplicht is (artikel 13.11 Ow). In artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob) zijn deze activiteiten limitatief aangewezen. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of transformatie van gebouwen naar een andere functie, zoals een kantoor- of een winkelfunctie.

In sommige gevallen zijn de te verhalen kosten gering. Deze gevallen zijn opgesomd in artikel 8.14 Ob. Het bestuursorgaan kan besluiten in die gevallen geen kosten te verhalen (artikel 13.11 Ow). Als de activiteit niet onder deze uitzondering valt is kostenverhaal verplicht.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het veranderen van de functie van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Daarmee is het plan kostenverhaalsplichtig.

Een kostenverhaalsbijdrage kan voldaan worden via afspraken die worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst of op basis van de regels voor een kostenverhaalsgebied in het omgevingsplan. Als kostenverhaal verplicht is wordt bij voorkeur een privaatrechtelijke anterieure overeenkomst afgesloten met een initiatiefnemer (artikel. 13.13 Ow). Deze moet zijn afgesloten voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld. Voor aanvang van een activiteit wordt vervolgens de verschuldigde kostenverhaalsbijdrage betaald op basis van de afgesloten anterieure overeenkomst.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee voldaan is aan de verplichting tot het verhalen van kosten.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijkeuitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het wettelijke vooroverleg (op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) vervallen. Echter is er wel een algemeen artikel opgenomen waarin staat dat bestuursorganen onderling moeten afstemmen (artikel 2.2 Ow). In dat kader wordt het vooroverleg door de verschillende bestuursorganen alsnog gehanteerd.

Het Rijk

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

Provincie Overijssel

Het plan wordt in het kader van vooroverleg aan de provincie Overijssel toegezonden.

Waterschap Drents Overijsselse Delta
Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing. Er worden geen verdere wijzigingen aangebracht binnen het plangebied. Het heeft dan ook geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond)wateroverlast in de omgeving van het plan. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met voorgenomen plan.

7.2 Participatie

Op grond van artikel 10.2, lid 2 van Omgevingsbesluit geldt een participatieverplichting bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan. In het vaststellingsbesluit moet staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat met de resultaten gedaan is.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de plannen de afgelopen jaren uitvoerig doorgesproken, er zijn geen naaste buren/omwonenden die onevenredig overlast zouden kunnen ondervinden met de voorgenomen ontwikkeling, sterker nog, met het inperken van de bedrijfsactiviteiten verbetert de situatie ter plaatse aanzienlijk. Er zijn geen bezwaren of negatieve reacties naar voren gekomen tijdens de participatie met omwonenden.

7.3 Zienswijzen

De wijziging van het omgevingsplan heeft met ingang van 3 oktober 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van de wijziging van het omgevingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen.