

Bestemmingsplan

# Buitengebied 2009 herziening Hallerweg 1 Hellendoorn

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

*Bestemmingsplan*  
*Buitengebied 2009 herziening Hallerweg 1 Hellendoorn*

Gemeente: Hellendoorn  
Plannaam: Buitengebied 2009 herziening Hallerweg 1 Hellendoorn  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0163.BPBUHALLERWEG1-VG01  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: Juni 2022



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Euclideslaan 265  
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66  
E: [info@biz.nu](mailto:info@biz.nu)  
I: [www.biz.nu](http://www.biz.nu)

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	9
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>10</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>GEWENSTE SITUATIE .....</b>	<b>11</b>
3.1	HET INITIATIEF.....	11
3.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>15</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>30</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	30
5.2	BODEMKWALITEIT.....	31
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.5	MILIEUZONERING .....	35
5.6	GEUR .....	37
5.7	ECOLOGIE.....	38
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	41
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	42
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>44</b>
6.1	ALGEMEEN .....	44
6.2	WATERPARAGRAAF .....	47
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....</b>	<b>48</b>
7.1	INLEIDING.....	48
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	48
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	50
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>51</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>52</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	52
9.2	INSPRAAK.....	52
9.3	ZIENSWIJZEN.....	52
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>53</b>	
BIJLAGE 1:	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	54
BIJLAGE 2:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	55

BIJLAGE 3:	QUICKSCAN ECOLOGIE .....	56
BIJLAGE 4:	WATERTOETSRESULTAAT .....	57

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

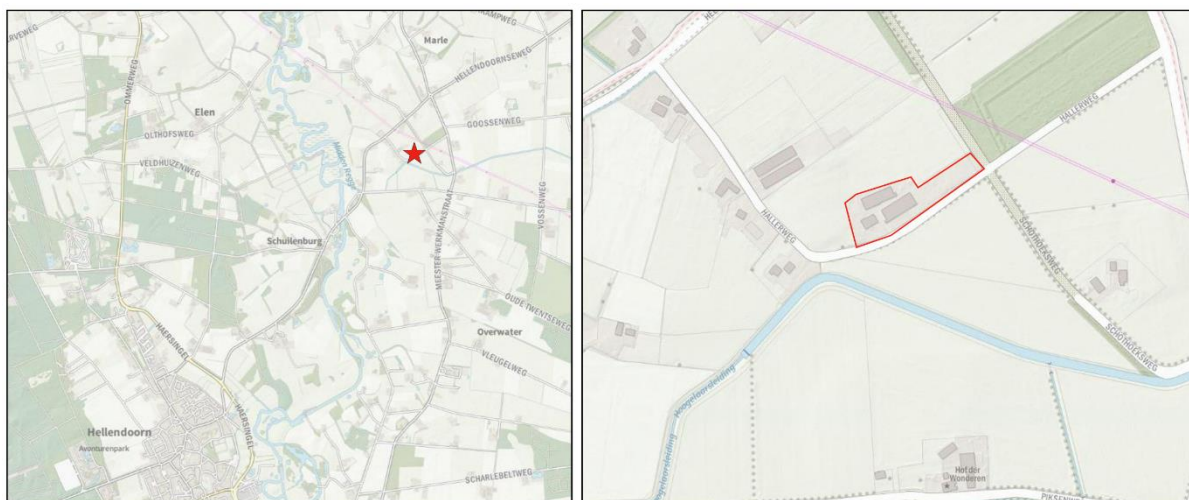
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Hallerweg 1 in het buitengebied van Hellendoorn. Op deze locatie bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het agrarische bedrijfsperceel zijn beëindigd. Ter plaatse zijn een (voormalige bedrijfs)woning met bijgebouw (oppervlakte van 98 m<sup>2</sup>) en een tweetal agrarische bedrijfsgebouwen (oppervlakte van 460 m<sup>2</sup> en 581 m<sup>2</sup>) aanwezig.

Het voornemen bestaat om de twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.041 m<sup>2</sup> te slopen en de sloopoppervlakte in te zetten in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling zoals deze is opgenomen in het gemeentelijke beleid ‘Nieuw Buitengebied’. De gezamenlijke sloopoppervlakte geeft het recht op het bouwen van één compensatiewoning naast de bestaande woning aan de Hallerweg 1.

De gemeente Hellendoorn heeft middels een principebesluit (7 december 2021) besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Om bovengenoemde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch planologisch kader en toont aan dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het perceel Hallerweg 1 te Hellendoorn, gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn (vanaf nu: plangebied). Het plangebied ligt circa 3 kilometer ten noordoosten van de kern Hellendoorn. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied indicatief met een rode ster en rode omlijning weergegeven ten opzichte van respectievelijk Hellendoorn en de directe omgeving.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Hellendoorn en de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009 herziening Hallerweg 1 Hellendoorn”, bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.BPBUHALLERWEG1-ON01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

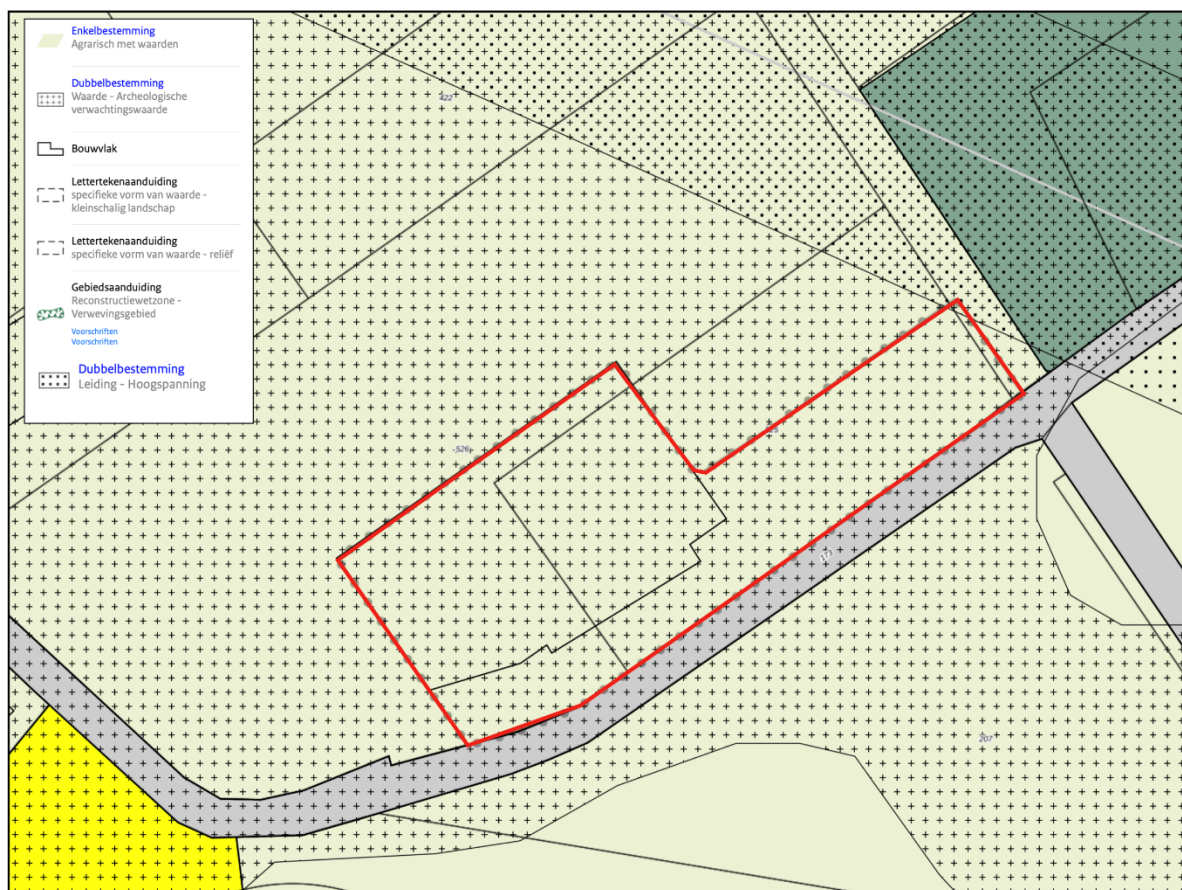
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

### 1.4 Huidig planologisch regime

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan “buitengebied 2009”. Dit bestemmingsplan is op 20 april 2009 door de gemeenteraad van Hellendoorn vastgesteld. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’. Het plangebied is grotendeels voorzien van een agrarisch bouwvlak. Het plangebied is iets groter, aangezien een deel van de kuilvoerplaten buiten het bouwvlak zijn gelegen. Op het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. Daarnaast geldt in het noordoostelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanning’. Verder geldt in het plangebied de lettertekenaanduidingen ‘specifieke vorm van waarde – kleinschalig landschap’ en ‘specifieke vorm van waarde – reliëf’. Tot slot geldt op het gehele plangebied de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Hierop is het plangebied indicatief weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. Aansluitend wordt kort ingegaan op de geldende bestemmingen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid en de instandhouding van de aldaar voorkomende landschaps- en natuurwaarden, in dit geval het 'kleinschalig landschap' en het 'reliëf'. Binnen het agrarisch bouwvlak mag één agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Binnen het huidige agrarische bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan en aanwezig (Hallerweg 1).

Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' worden mogelijk aanwezige archeologische waarden in de grond beschermd en geldt daarom een onderzoekspllicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 meter onder peil.

Voor een klein deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning'. De voor "Leiding - Hoogspanning" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bovengrondse hoogspanningsleiding en daarbij behorende voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "hartlijn leiding - hoogspanning".

#### 1.4.2 Strijdigheid

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk een extra woning aan de Hallerweg naast nummer 1 te realiseren, aangezien de benodigde bouw- en gebruiksregels ter plaatse ontbreken. De voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden door middel van een bestemmingsplanherziening, waarbij het slopen van de bebouwing wordt meegenomen, het inperken van de agrarische bedrijfsbestemming en de landschappelijke inpassing juridisch-planologisch wordt verankerd.



## 1.5 Leeswijzer

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

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn, ten noordoosten van de kern Hellendoorn. De ruimtelijk-functionele structuur van de directe omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door agrarische bedrijfspercelen, agrarische cultuurgronden en woonerven. Belangrijke structuurdragers in de omgeving betreffen de Hellendoornseweg en de middenloop van de Regge. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door agrarische cultuurgrond, aan de oostzijde door de Schotshoekweg en aan de zuid- en westzijde door de Hallerweg.

Op het perceel bevindt zich in de huidige situatie een (voormalige bedrijfs)woning met bijgebouw en twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn reeds beëindigd.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het perceel opgenomen. Het plangebied is hier met een rode omlijning weergegeven. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

## HOOFDSTUK 3      GEWENSTE SITUATIE

### 3.1      Het initiatief

Zoals in de inleiding reeds benoemd wil initiatiefnemer met toepassing van de Rood-voor-Rood-regeling een nieuwe woning realiseren aan de Hallerweg, naast de bestaande woning aan de Hallerweg 1. Om dit te kunnen bewerkstelligen wordt op het voormalige agrarische bedrijfsperceel 1.041 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan de sloopnorm van het Beleid Nieuw Buitengebied (1000 m<sup>2</sup>) om het recht te kunnen verkrijgen op het bouwen van de gewenste nieuwe woning. Zowel de bestaande als de nieuwe woning wordt verkocht aan inwoners uit de gemeente Hellendoorn. Er is specifiek gekozen om de woningen te verkopen aan lokale woningzoekenden.

Verder wordt aan de Hallerweg 1 alle overtollige erfverharding en voormalige kuilvoerplaten verwijderd. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouw krijgt een reguliere woonbestemming en wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken ter plaatse.

Door BIZ.nu is voor de locatie een ruimtelijk kwaliteitsplan gemaakt. Deze wordt hieronder nader uiteengezet. Het volledige ruimtelijke kwaliteitsplan is in bijlage 1 van deze toelichting opgenomen.

### 3.2      Landschappelijke inpassing

Het erf aan de Hallerweg 1 ligt in het oude hoevenlandschap (kampenlandschap). Dit is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant.

De historische analyse laat zien dat het gebied waarin het plangebied ligt al lang in agrarisch gebruik is. Hoge, droge koppen – in de buurt van erven- zijn in gebruik genomen als akkerbouwgronden. Het erf ligt van oudsher op een dekzandkop in het landschap. Ten westen van het erf is het veel natter en gaat het landschap over in het beekdallandschap van de Beneden Regge. De laagste gronden fungeerden als hooiland, op hogere gronden werd gewoond en werden gewassen verbouwd. De diversiteit van hoge en lage gronden werden door bewoners benut middels het potstalsysteem. De hoge droge gronden werden opgehoogd met mest uit de potstallen, waardoor de gronden als een bolling in het landschap te herkennen waren. De kleinschalige essen werden omzoomd met dichte heesterranden of houtsingels, solitaire bomen en erven met erfbeplanting. Het oude hoevenlandschap leverde een kleinschalig en afwisselend landschapsbeeld op, bestaande uit vele verschillende groenstructuren (ervenbosjes, lanen, singels en hagen), organische wegenpatronen, verstrooide erven en hoogteverschillen.

In afbeelding 3.1 is de ligging van het erf te zien in het oude hoevenlandschap. De verkaveling is duidelijk herkenbaar; onregelmatig en kleinschalig. Relicten van het kleinschalig agrarisch gebruik zijn in het landschap nog steeds zichtbaar en zijn op de luchtfoto terug te zien als bomenlanen, singels en houtwallen.



Afbeelding 3.1: Plangebied in het kleinschalige oude hoevenlandschap (Bron: Google Maps)

#### Stedenbouwkundig

Sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en splitsing van het erf betekent vaak dat de samenhang in het erf verloren gaat. Ook hier kan sloop een ongewenst gat in het erf slaan. Vanwege privacy is de neiging om de compensatiewoning zo ver mogelijk van de bestaande woning te plaatsen. Bij de nieuwe erfsituatie blijft compactheid van het erf echter altijd een belangrijk uitgangspunt. De compensatiewoning zal gebouwd moeten worden binnen de omtrek van de te slopen gebouwen.

De compensatiewoning met bijgebouw zal direct ten oosten van het bestaande erf gerealiseerd worden. Hierdoor ontstaat weer de gewenste ruimte tussen de gebouwen dat ingevuld wordt met groen. Het is kenmerkend in dit type landschap dat de gebouwen op het erf een verspreide situering kennen. Daarbij vormt de boerderij (aan de westzijde) het hoofdgebouw op het erf. Met de sloop van de stallen ontstaat er weer zicht op de boerderij. De compensatiewoning wordt uitgevoerd als een vrijstaande woning met een apart bijgebouw. Dit bijgebouw moet ruimtelijk op de woning aansluiten en hier qua architectuur en materialisatie onderdanig aan zijn. De compensatiewoning krijgt een eigen ontsluiting op de Hallerweg met een centraal erf om te keren/parkeren.

Beide erven zijn van voldoende omvang om te voldoen aan de parkeernormen. De keuze voor verharding en materialen van de compensatiewoning en bijgebouw moet in gedekte kleurstelling sober worden toegepast en in afstemming met elkaar. Opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Ook bestaande aanwezige exoten op het erf moeten worden verwijderd.



## Landschappelijk

Met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ontstaat er ruimte op het erf voor een nieuwe invulling. De bestaande bomenrij met eikenbomen langs de Hallerweg zal behouden blijven evenals de bestaande in- en uitritten. Hierdoor krijgen beide woningen een eigen in- en uitrit. De ruimte tussen de bestaande woning en de compensatiewoning wordt ingevuld met een houtsingel om privacy te creëren op beide woonpercelen. Daarnaast wordt langs de Hallerweg een houtsingel doorgetrokken. Ten noorden van de compensatiewoning worden twee solitaire Zomereiken aangeplant. Daarnaast wordt bij de bestaande woning en de compensatiewoning een solitaire walnotenboom aangeplant. Aan de voorzijde, om de perceelscheiding aan te geven, wordt een meidoornhaag aangeplant. Eindbeeld van deze meidoornhaag is een geschoren haag van circa 1 meter hoog. Op het voorerf van de compensatiewoning worden drie hoogstamfruitbomen aangeplant. Opgemerkt wordt dat de compensatiewoning en bijgebouwen indicatief zijn weergegeven.

Het erf aan de Hallerweg 1 is traditioneel ingericht. Van oorsprong kennen de erven een opbouw van 'wonen' voor en 'werken' achter. Aan de Hallerweg is dit nog steeds waarneembaar door de siertuin aan de voorzijde van de woning en de voormalige agrarische schuren met kuilvoerplaten aan de achterzijde. Het erf is begin 20<sup>e</sup> eeuw op deze locatie gebouwd. In de loop van de tijd is het agrarische perceel gegroeid waarbij er meer bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd. Het erf is door middel van twee in- en uitritten ontsloten op de Hallerweg. Voor het overige ligt het erf vrij onbegroeid in het landschap. Aan de voorzijde (westzijde) is enige houtopstand in de vorm van bomen en struiken. Langs de zuidzijde aan de Hallerweg staat een rij zomereiken. De overige zijden is het erf onbegroeid.

Door middel van het ruimtelijk kwaliteitsplan, zal waar kan het landschap versterkt moeten worden. Zoals eerder beschreven is een onregelmatige verkaveling en kleinschaligheid kenmerkend voor het oude hoevenlandschap, waarbij de erven van oorsprong op de hogere delen van het landschap lagen. De essen zelf waren open, de gebouwen stonden aan de rand en waren voorzien van groen. Vanuit deze cultuurhistorisch waardevolle structuur zal het erf opnieuw opgebouwd worden. Daarbij zijn de kwaliteiten van deze plek de uitgangspunten. Waar kan worden de landschappelijke kenmerken en groenstructuren versterkt of behouden.



Afbeelding 3.2: Erfinrichtingstekening met gewenste situatie (Bron: BIZ.nu)

### 3.3 Verkeer en parkeren

#### 3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkecijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kecijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kecijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voornoemde CROW-kecijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke Nota Parkeernormen (vastgesteld d.d. 30 oktober 2012). De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Hellendoorn.

De gemeente Hellendoorn hanteert een vaste norm per functie. Indien minimum en maximumnormen worden opgesteld, wordt in vrijwel alle situaties de minimumnorm als realisatienorm gehanteerd. Vorenstaande is overgenomen in de normering die is opgenomen in de Nota parkeernormen.

#### 3.3.2 Uitwerking

##### 3.3.2.1 Verkeersgeneratie

In dit geval komt er een agrarische functie te vervallen en wordt ter compensatie op het erf één extra woning gebouwd. Hiermee wordt een afname aan verkeersbewegingen verwacht, omdat de agrarisch gerelateerde bewegingen komen te vervallen. Het plangebied wordt, conform de huidige situatie, middels de twee bestaande in- en uitritten ontsloten op de Hallerweg. Deze zijn reeds veilig en overzichtelijk.

##### 3.3.2.2 Parkeren

Voor wat betreft parkeren geldt dat er voor een vrijstaande woning afgerond drie parkeerplaatsen benodigd zijn. Voor zowel de bestaande woning en de compensatiewoning, geldt dat op eigen terrein voldoende ruimte is om hierin te voorzien. In afbeelding 3.2 is dit tevens weergegeven.

#### 3.3.3 Conclusie

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

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.2.2 Vier prioriteiten

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

#### 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

#### 2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

#### 3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

#### 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

#### 4.1.2.3 Afwegingsprincipes

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

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

#### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

#### 4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De Novi laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien per saldo sprake is van een toevoeging van één woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.



## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### 4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen

te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

#### 4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

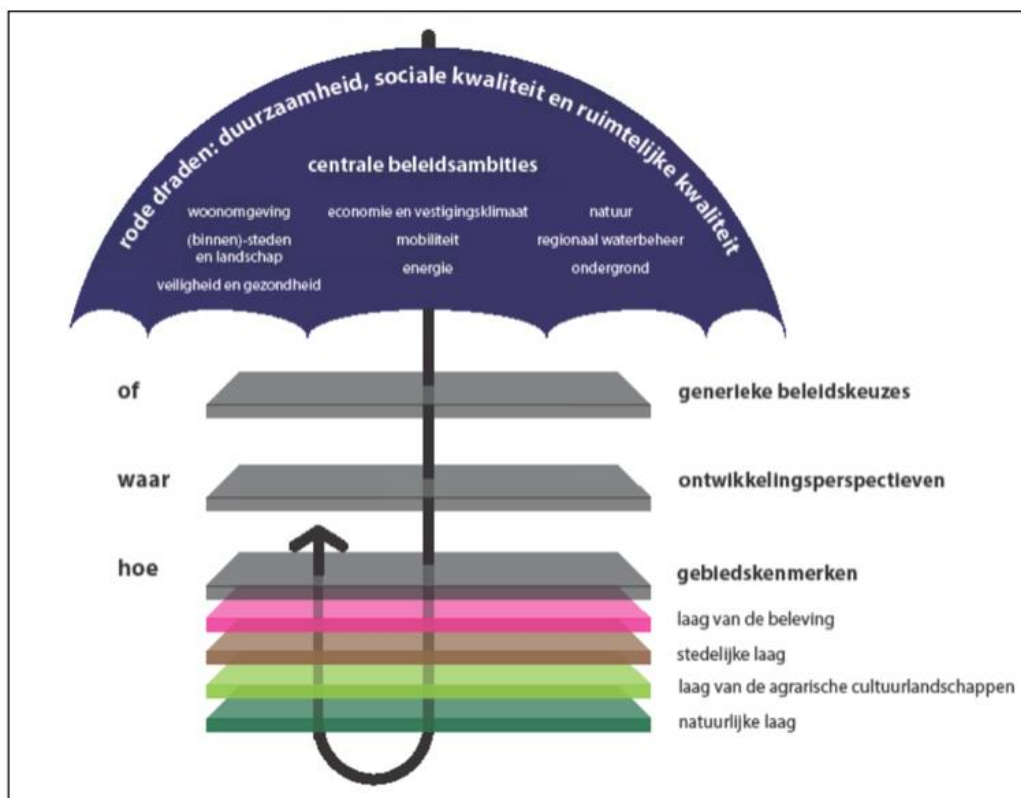
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

#### 4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

##### Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

*Lid 1:* Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;*

##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3*

Door het toepassen van de rood voor rood regeling neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af en wordt één compensatiewoning teruggebouwd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de groene omgeving, maar juist een afname. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op en aansluitend aan een bestaand erf. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

##### Artikel 2.1.5. Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

*Lid 1:* In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

*Lid 2:* In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

*Lid 3:* In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

*Lid 5:* In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

##### Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen

van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1*

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Hellendoorn. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- sloop van circa 1.041 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

Tevens wordt uitvoering gegeven aan het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel, past de ontwikkeling binnen het ontwikkelingsperspectief en is toepassing gegeven aan de vier-lagenbenadering. In de volgende paragrafen wordt hier verder op ingegaan.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Provincie Overijssel met betrekking tot de impuls in de groene omgeving. In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

#### Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

*Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2*

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een compensatiewoning op basis van de rood voor rood regeling. De woning voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale markt. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

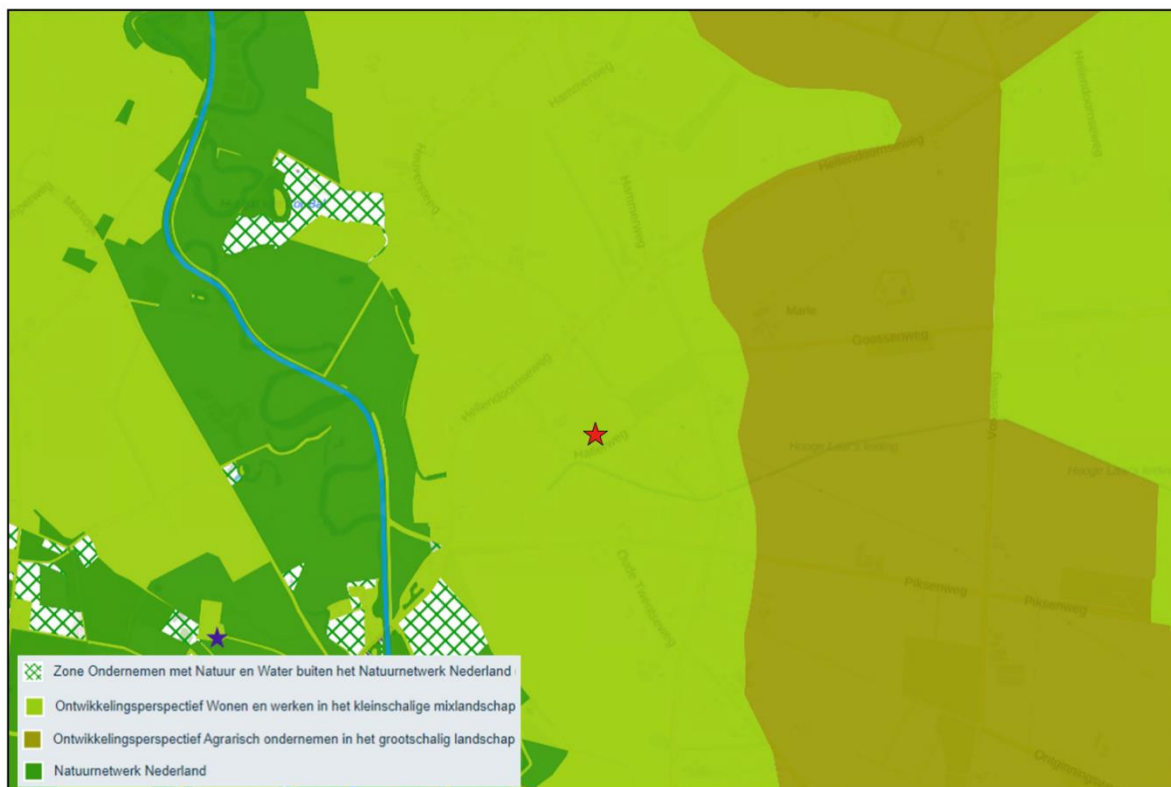
Bij de overige afwegingen in de eerste fase ‘Of - generieke beleidskeuzes’ zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

#### *4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven*

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het hoofdzakelijk om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied met rode ster is aangegeven.



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

#### **'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'**

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

#### *Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"*

In voorliggend geval wordt voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn gesloopt en wordt het recht op een compensatiekavel in het kader van de rood voor rood regeling verkregen. De voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Hallerweg 1 wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming. De woonfuncties worden als passend gezien in het mixlandschap. Met de ontwikkeling wordt door middel van landschappelijke inpassing van de locatie voorzien in een verbetering van het cultuurlandschap. Daarnaast is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven (zie paragraaf 5.5).

De gewenste ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

#### **4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken**

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

ruimtelijke ontwikkelingen. De "Stedelijke laag" en "Laag van beleving" kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze lagen van toepassing zijn.

### 1. De "Natuurlijke laag"

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3: De Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

#### "Dekzandvlakte en ruggen"

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

#### Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

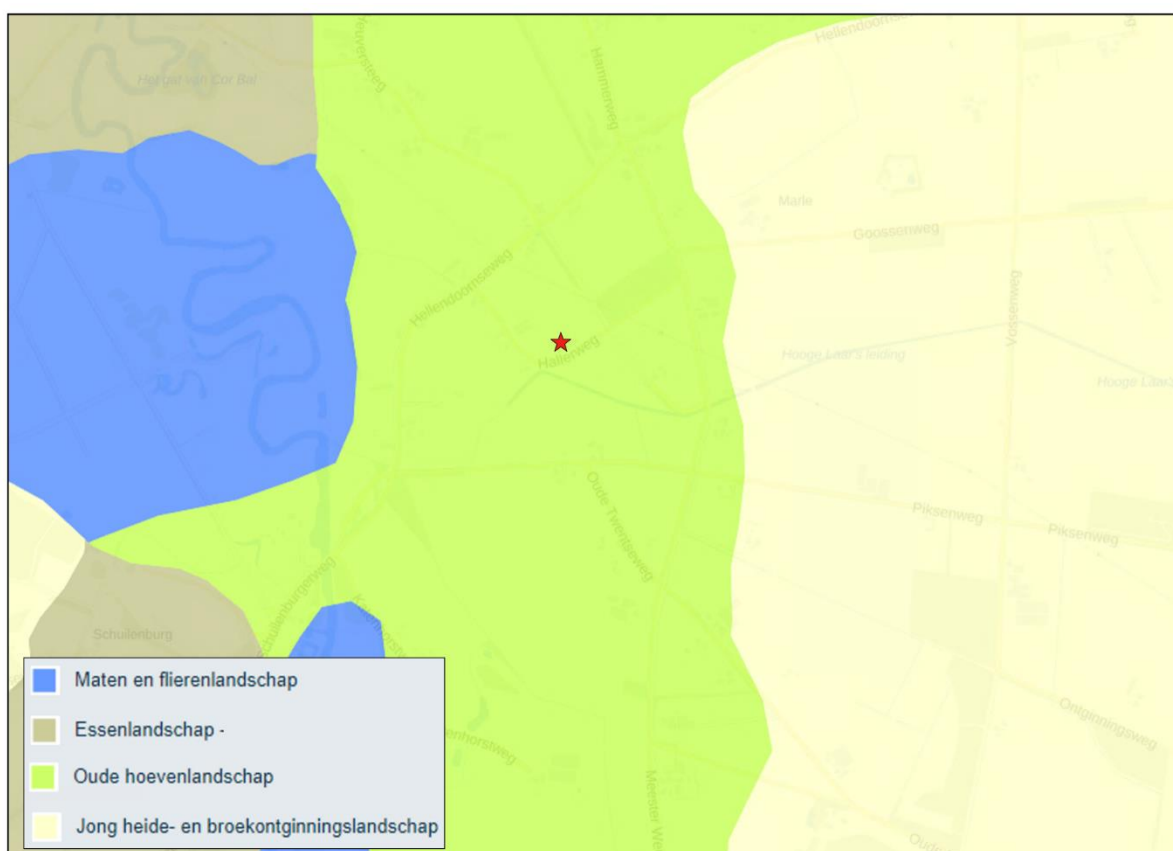
De gronden in het plangebied zijn in cultuur gebracht en ingericht als agrarisch erf met bedrijfsgebouwen. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. De aard en omvang van dit plan, die uitgaan van sloop van ontsierende gebouwen en het realiseren van een nieuw woonerf, met veel ruimte voor groen en landschap, zorgt juist voor een versterking van de natuurlijke laag.

Het nog aanwezige natuurlijke reliëf wordt met dit plan niet aangetast. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de ‘Natuurlijke laag’.

## 2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

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

Het plangebied is aangeduid met het gebiedstype “Oude hoevenlandschap”. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven



Afbeelding 4.4: De Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

### **‘Oude Hoevenlandschap**

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

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

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

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de percelen met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap van de verschillende landschapstypen versterkt. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

**4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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

**4.3 Gemeentelijk beleid**

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

**4.3.1 Beleid Nieuw Buitengebied***4.3.1.1 Algemeen*

De gemeente Hellendoorn heeft in juni 2020 de beleidsnotitie ‘Nieuw Buitengebied’ vastgesteld. Deze beleidsregel vervangt de eerdere beleidsnotitie ‘Vrijkomende gebouwen in het buitengebied’. De beleidsregel biedt de basis voor projecten in het kader van rood voor rood en de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO). De basis van het beleid is het stappenplan. Via dit stappenplan worden initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied op weg geholpen en mogen ze zelf aan de slag gaan met het vormgeven van die ontwikkelingen. Het stappenplan geeft richting aan de gebiedsgerichte aanpak. Door alle stappen zorgvuldig te doorlopen, zal een goede start gemaakt worden met het opzetten van een integraal plan. Op deze manier probeert de gemeente de initiatiefnemer te verleiden om nieuwe verbindingen te leggen en extra kansen te grijpen die er liggen, ook met betrekking tot toekomstige opgaven.

De stappen gaan achtereenvolgens in op verschillende karakteristieken en onderdelen van het landschap en de planontwikkeling. In de volgende subparagraaf wordt ingegaan op dit stappenplan.

*4.3.1.2 Stappenplan*

## 1. Gebiedskenmerken

Gebiedskenmerken voor de locatie zijn de ondergrond en het landschap. Op basis van de gebiedskenmerken wordt nagedacht over wat mogelijk is op deze plek. In welk gebied vinden ontwikkelingen plaats en wat zijn de kenmerken van deze plek? Veel van de bestaande waardevolle kenmerken van het gebied zijn te linken aan de ondergrond. Kunnen deze waardevolle kenmerken versterkt worden of teruggebracht worden?

## 2. Identiteit

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

## 3. Gebiedsopgaven

In Nederland zijn een paar belangrijke gebiedsopgaven van toepassing in het landelijk gebied. Dat is ook de aanleiding om deze stap toe te voegen aan het geheel. Door gebiedsopgaven en andere ontwikkelingen te koppelen kan kwaliteit en noodzaak met elkaar verbonden worden. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan belangrijke maatschappelijke opgaven. Grote opgaven voor het buitengebied van Hellendoorn zijn er op het gebied van energie, natuur en landschap, klimaat en landbouw



#### 4. Verbinden

Communicatie is een belangrijk middel om te zorgen dat ontwikkelingen verbonden worden. Verbonden worden met andere ontwikkelingen, maar ook met de omgeving, de burens of andere ondernemers. Een binding hebben met een ontwikkeling zorgt voor meer draagvlak en beleving.

#### 5. Wensen

Wanneer een plan gemaakt wordt, zijn er verschillende wensen en ideeën van betrokken partijen. Deze wensen moeten samen een plan gaan vormen. In deze stap is het de bedoeling om te laten zien dat de verschillende wensen samen een integraal en passend plan vormen voor de locatie.

#### 6. Balans

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

##### 4.3.1.2 Rood voor rood regeling

Onderdeel van het beleid is de rood voor rood regeling, waarbij in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit de mogelijkheid wordt geboden voor het realiseren van één of meerdere woningen.

Voor een compensatiewoning dient minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt te worden. Voor elke extra woning dient 1.500 m<sup>2</sup> per woning gesloopt te worden. Een sloopoppervlakte groter dan 300 m<sup>2</sup> komt in aanmerking voor deelname aan de regeling. De te slopen gebouwen dienen minimaal vijf jaar bedrijfsmatig in gebruik te zijn geweest. Uitgangspunt voor de slooplocatie is de sloop van het gehele complex met voormalige bedrijfsbebouwing, dus inclusief sleufsilos, mestkelders en overtollige erfverharding.

Het heeft de voorkeur dat de kavel(s) op (één van) de slooplocatie(s) worden gerealiseerd. Onder voorwaarde dat wordt voldaan aan het stappenplan, kan er worden gebouwd aan de rand van één van de kernen of buurtschappen, op een bestaand woonerf of als onderdeel van een bebouwingscluster.

De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van de bebouwing, maar ook door de verplichting de sloop- en bouwlocatie(s) landschappelijk in te passen.

##### 4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan het beleid Nieuw Buitengebied

Op het erf Hallerweg 1 is een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aanwezig. Op het perceel wordt al enige tijd geen agrarische bedrijf meer geëxploiteerd. De bedrijfsgebouwen zijn verouderd en doen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Initiatiefnemer is voornemens twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.041 m<sup>2</sup> te slopen wat recht geeft op het bouwen van een compensatiewoning aan de Hallerweg 1. Er is voor het perceel een erfinrichtingsplan gemaakt voor de landschappelijke inpassing. Er wordt dan ook voldaan aan de voorwaarden ten aanzien van de rood voor rood regeling.

Hierna wordt puntsgewijs ingegaan op het stappenplan:

**Stap 1:** Zoals uit hoofdstuk 3.2 blijkt wordt het plangebied landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. BJZ.nu heeft hier reeds een landschappelijke inpassing voor gemaakt. Deze is uitgewerkt in een ruimtelijk kwaliteitsplan (zie bijlage 1).

**Stap 2:** Het plangebied ligt binnen de identiteit 'Beleef de Regge'.

De rivier de Regge scheidt twee werelden: het gebied ten westen van de rivier waar de natuur domineert tegenover het gebied ten oosten van de rivier waar de agrarische functie domineert. Het gebied langs de

Regge is een overgangsgebied, waar ontwikkelingen worden gestimuleerd als daarbij de identiteit van dit gebied ‘de Regge’ wordt geïntegreerd. Hierdoor heeft het Reggedal een groot deel van zijn natuurlijke veerkracht verloren. Samen met verschillende partijen werkt de gemeente aan projecten waarin voor delen van het Reggedal op basis van een blauw-groene (water en natuurontwikkeling) inrichtingsvisie het oude meanderen wordt teruggebracht. Ook bij nieuwe ontwikkelingen kan deze meandering nog meer worden versterkt of beleefbaar worden gemaakt.

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

Door een landschapsontsierend perceel aan de Hallerweg te herontwikkelen naar duurzame toekomst bestendige woonpercelen wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van dit deel van de gemeente Hellendoorn. Daarnaast wordt het geheel landschappelijk ingepast waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande kenmerkende landschappelijke eigenschappen en kwaliteiten. Middels een erfinrichtingsplan worden deze kenmerken en kwaliteiten versterkt en waar mogelijk behouden (zie paragraaf 3.2).

Zoals uit hoofdstuk 5 blijkt, worden omliggende (agrarische) functies niet door de voorgenomen ontwikkeling belemmerd. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan bij de identiteit zoals deze geldt op basis van de Omgevingsvisie ‘Natuurlijk Avontuurlijk’.

Stap 3: De Rood-voor-Rood-ontwikkeling voorziet in de sloop van een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing aan de Hallerweg 1 in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Dit heeft een positieve impact op het landschap. Hiervoor in de plaats wordt één woning op hetzelfde perceel gerealiseerd. De nieuwe erven worden landschappelijk ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de geldende gebiedskenmerken ter plaatse. Door de sloop van de bebouwing wordt het verharde oppervlakte in het buitengebied minder, wat een positief effect heeft op de waterhuishouding. Al met al is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Hellendoorn.

Stap 4: Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden reeds geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen (zie hoofdstuk 9).

Stap 5: De bovenstaande vier stappen in combinatie met de wensen van initiatiefnemer hebben geresulteerd in voorliggend bestemmingsplan.

Stap 6: Zoals uit voorliggend bestemmingsplan blijkt, draagt voorliggend initiatief bij aan een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied door onder meer de sloop van een aanzienlijke hoeveelheid landschapsontsiierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de deelgebieden. Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en draagt bij aan de geldende gebiedsopgaven.

#### 4.3.2 ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’

##### 4.3.2.1 Algemeen

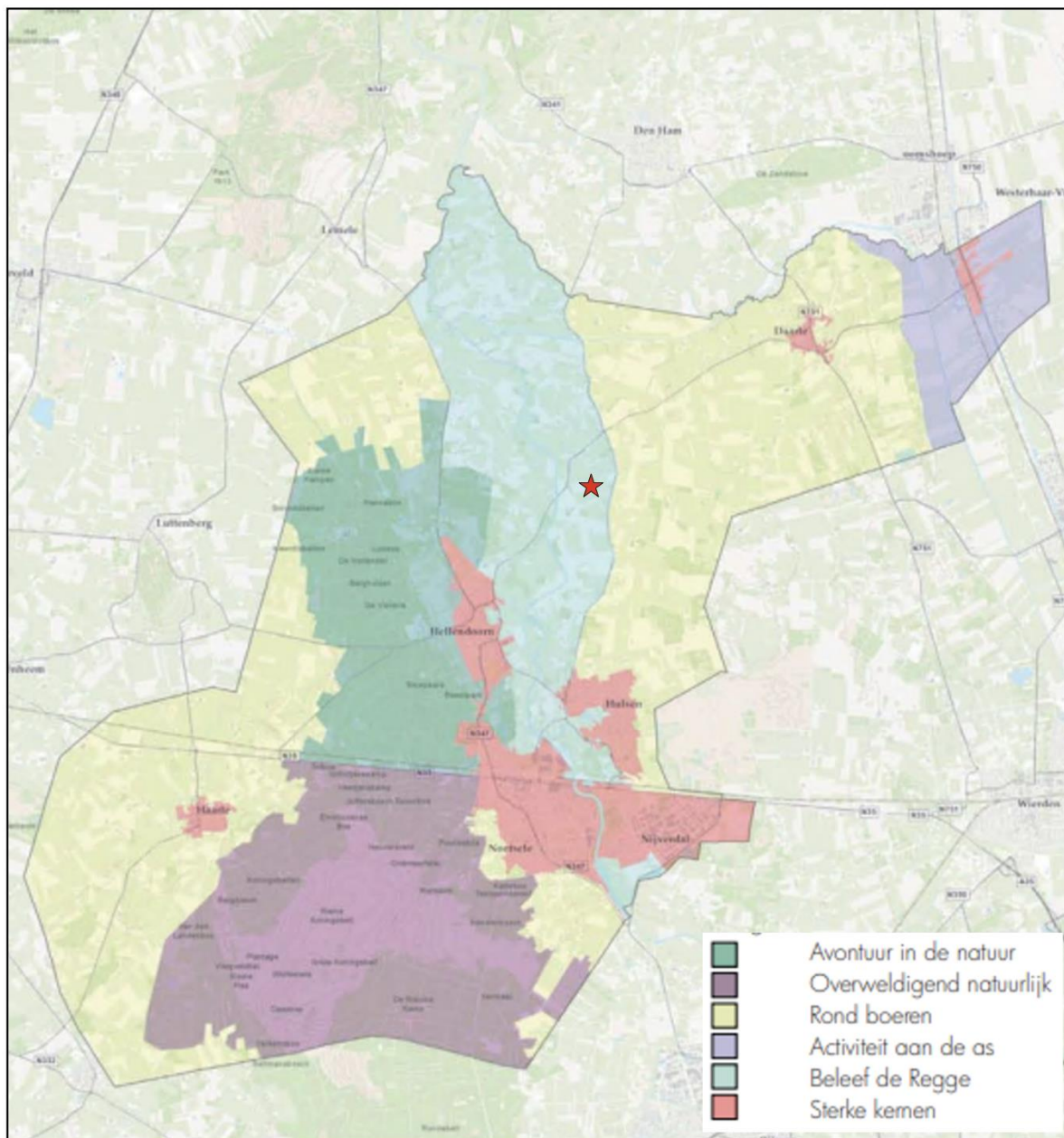
De ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’ (vastgesteld d.d. 12 februari 2014) bevat een brede visie op de toekomst en vormt het kader van alle ruimtelijke ontwikkelingen. De visie is opgebouwd in 3 lagen, namelijk identiteit, context en kernvisie:

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

#### 4.3.2.2 Identiteit, Context en Kernvisie

##### 4.3.2.2.1 Identiteit

De gemeente Hellendoorn is ingedeeld in zes identiteitsgebieden. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'Beleef de Regge'. In afbeelding 4.5 is een uitsnede van de identiteitskaart opgenomen. Hierna is een beschrijving van dit identiteitsgebied opgenomen.



Afbeelding 4.5: Uitsnede identiteitskaart structuurvisie (Bron: Gemeente Hellendoorn)

##### Identiteit: Beleef de Regge

De rivier de Regge scheidt twee werelden: het gebied ten westen van de rivier waar de natuur domineert tegenover het gebied ten oosten van de rivier waar de agrarische functie domineert. Het gebied langs de Regge is een overgangsgebied, waar ontwikkelingen worden gestimuleerd als daarbij de identiteit van dit gebied 'de Regge' wordt geïntegreerd. Hierdoor heeft het Reggedal een groot deel van zijn natuurlijke veerkracht verloren. Samen met verschillende partijen werkt de gemeente aan projecten waarin voor delen

van het Reggedal op basis van een blauw-groene (water en natuurontwikkeling) inrichtingsvisie het oude meanderen wordt teruggebracht. Ook bij nieuwe ontwikkelingen kan deze meandering nog meer worden versterkt of beleefbaar worden gemaakt.

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

Plan-ingredienten:

- Vergroten van de beleefbaarheid van de Regge waarbij de natuurlijke omgeving overheersend blijft in het beeld (nieuwe functies gaan op in de omgeving en dragen bij aan het onderhoud en beheer van de natuur)
- Aanwezige cultuurhistorisch erfgoed betrekken bij planvorming.

#### 4.3.2.2 Context

##### *Wonen*

Woningbouw vindt plaats binnen de in ontwikkeling zijnde gebieden en op inbreidingslocaties (bijvoorbeeld door transformatie). In de komende jaren zal, afhankelijk van de (woning)marktontwikkeling de contouren van woongebied-in ontwikkeling doorontwikkeld worden of dat er tot een afronding wordt overgegaan. Naast deze gebieden, zijn er enkele zoekgebieden aangewezen. Deze zoekgebieden komen pas in beeld indien:

- er geen inbreidingslocaties in een betreffende kern beschikbaar zijn/in aanmerking komen en/of
- het inbreiding voor uitbreiding principe in de bredere context geen oplossing kan bieden danwel geen maatwerkoplossing kan leveren, Buiten deze zoekgebieden om zijn er geen andere nieuwe uitleggebieden. Op het vlak van wonen, heeft de gemeente een aparte beleidsnota.

##### *Buitengebied*

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

#### 4.3.2.3 Kernvisie

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

##### *4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’*

De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsdoelen zoals verwoord in de ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’. Gesteld wordt dat de ontwikkelingsrichting zoals opgenomen in de omgevingsvisie geen rekening houdt met de huidige ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied. Het plangebied betreft in dit geval een voormalig agrarisch erf.

Voorliggende ontwikkeling zal niet direct bijdragen aan het ontwikkelen van de cultuurhistorie, maar zal bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Ter plaatse wordt namelijk landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Er wordt een compensatiewoning gebouwd en de bestaande bedrijfswoning wordt bestemd als reguliere woning. De compensatiewoning wordt gebouwd voor de concrete lokale behoefte en vormt daarmee geen belemmering voor de

woningbouwprogrammering. Hiermee is de herontwikkeling als passend aan te merken en is de ontwikkeling niet in strijd met de beleidsdoelen zoals opgenomen in de omgevingsvisie. Overigens worden als gevolg van het plan omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Voor en nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragrafen 5.5 en 5.6.

#### **4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

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

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Wettelijk kader

##### 5.1.1.1 Algemeen

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De geplande woning ligt in “buitenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Hallerweg en Schothoeksweg.

De gemeente Hellendoorn beschikt over een eigen geluidbeleid, het ‘Gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Hellendoorn’. Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van kansen om voor de verschillende gebieden binnen de gemeente de geluidskwaliteit te verbeteren. kansen om voor de verschillende gebieden binnen de gemeente de geluidskwaliteit te verbeteren. De gemeente is hiertoe opgedeeld in verschillende gebieden. In regionaal verband is gekozen voor de gebiedsindeling volgens de MILO-systematiek. De MILO-systematiek houdt bij de gebiedsindeling rekening met het functioneel ruimtegebruik van een gebied. Op basis van het functioneel gebruik van de ruimte is de gemeente Hellendoorn onderverdeeld in 8 gebiedssoorten. Het plangebied ligt in het buitengebied, dat wordt aangemerkt als ‘verwevings- & extensiveringsgebied’. De ambitiewaarde hier bedraagt 43 dB. De bovengrens bedraagt 52 dB.

Deze Hallerweg en Schothoeksweg kennen echter een zeer lage verkeersintensiteit aangezien slechts bestemmingsverkeer van deze wegen gebruik maakt. Gezien het aantal huizen dat aan deze wegen gelegen zijn wordt verwacht dat er sprake is van een zeer lage verkeersintensiteit. Hierdoor kan redelijkerwijs worden

verwacht dat aan de voorkeurswaarde en aan de doelstellingen van het gemeentelijk geluidbeleid zal worden voldaan. Een akoestisch onderzoek kan achterwege blijven.

#### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat het plangebied zich niet bevindt binnen de wettelijke geluidszone van een spoorweg.

#### 5.1.2.3 Industrielawaai

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

### 5.1.3 Conclusie

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

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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

In dit geval is door Kruse Milieu BV een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. Het gehele onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. De belangrijkste conclusies worden in de volgende paragraaf uiteengezet.

### 5.2.2 Situatie plangebied

In het grondwater (PB 1) is een lichte verontreiniging aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het onderzoeksrapport. In de bovengrond (BG I, BG II en BG III) en in de ondergrond (OG) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

De bovengrond ter plekke van de overkapping (inspectiegaten 4, 41A en 41B) is sterk asbesthoudend. De omvang van de verontreiniging is in het nader asbestonderzoek in voldoende mate in kaart gebracht. De omvang wordt geschat op circa  $50 \text{ m}^2 \times 0.30 \text{ meter} = 15 \text{ m}^3$ .

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het terreindeel is sanering van de verontreiniging noodzakelijk. Er dient voorkomen te worden dat er vermenging ontstaat met de schone grond. De sterk verontreinigde grond mag niet worden verminderd of verplaatst zonder toestemming van het bevoegd gezag (provincie Overijssel). Voorafgaande aan de sanering dient een BUS-melding of saneringsplan opgesteld te worden en goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag. Een sanering mag alleen door hiervoor erkende bedrijven worden uitgevoerd.

#### Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er, na sanering van de asbestverontreiniging, geen bezwaar tegen de voorgenomen herontwikkeling, aangezien de overige vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de

volksgezondheid opleveren. De bodem wordt na sanering geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

### 5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt, na sanering van de asbestverontreiniging, geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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



### 5.3.2 Beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van één compensatiewoning. Een dergelijke ontwikkeling is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Overigens zal de luchtkwaliteit fors verbeteren door het vervallen van de mogelijkheden tot het uitoefenen van een intensieve veehouderij.

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

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

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

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

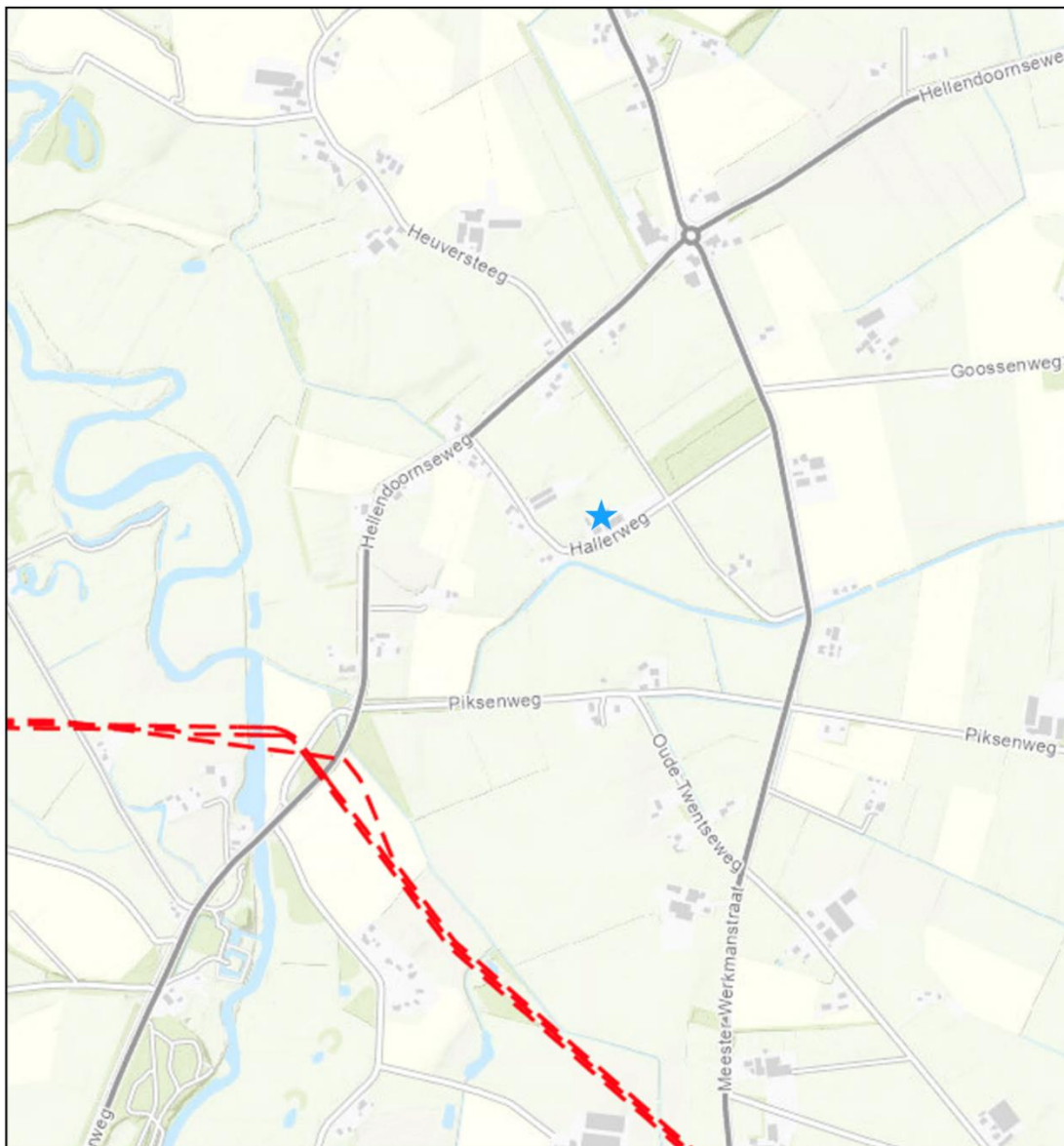
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

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

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

### 5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

#### Buisleidingen Nederlandse Gasunie B.V.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich drie buisleidingen van de Nederlandse Gasunie B.V. Het betreft de aardgasleidingen A508, A528 en A648. In onderstaande tabel is de diameter en maximale werkdruk weergegeven.

Naam	Diameter in mm	Werkdruk in bar
A508	457	66,20
A528	457	66,20

A648	915	79,90
------	-----	-------

Voor dergelijke leidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op respectievelijk 240 meter, 240 meter en 470 meter. De 100% letaliteitsgrens ligt op respectievelijk 110 meter, 110 meter en 190 meter. De gewenste compensatiewoning ligt op circa 630 meter van de leidingen. De leidingen liggen daarmee op voldoende afstand van het plangebied.

Opgemerkt wordt dat ten noordoosten in het plangebied een bovengrondse hoogspanningsleiding loopt. De leiding is voorzien van een dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning'. Binnen deze dubbelbestemming mogen alleen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de hoogspanningsleiding. In voorliggend geval wordt er niet binnen de dubbelbestemming 'leiding – Hoogspanning' gebouwd, de dubbelbestemming is overgenomen op de planverbeelding van het bestemmingsplan.

### 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

### 5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied ligt in het rustige buitengebied. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk".

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Gesteld kan worden dat er sprake is van een forse verbetering van het woon- en leefklimaat van omliggende functies, aangezien een intensieve veehouderij komt te vervallen.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en omgekeerd.

Hieronder zal de hinder van bestaande functies in de omgeving worden beschreven. Opgemerkt wordt dat bij veehouderijen, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand

geldt voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

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

Adres	Functie	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand (bouwvlak – bestemmingsvlak)
Hallerweg 2/2a	Grondgebonden veehouderij	3.2	30 m (stof en geluid)	58 m
Hellendoornseweg 47	Grondgebonden veehouderij	3.2	30 m (stof en geluid)	220 m
Hellendoornseweg 49	Hondendressuurterreinen	3.1	50 m (geluid)	186 m
Meester Werkmanstraat 30	Grondgebonden veehouderij (intensief planologisch toegestaan)	4.1	50 m (geluid)	320 m

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

#### 5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

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

### 5.6.2 Situatie plangebied

Zoals in de paragraaf 5.5 (milieuzonering) is aangegeven, bevinden zich nabij het plangebied aan de Hallerweg 2 en Hellendoornseweg 47 en 49 (de planologische) mogelijkheid tot exploiteren van grondgebonden veehouderij, hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter.

Aan de Meester Werkmanstraat 30 bevindt zich een intensieve veehouderij. Deze intensieve veehouderij ligt op een afstand van circa 320 meter van het plangebied.

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

*Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:*

- *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*
- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

*ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.*

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

Gelet op artikel 14 lid 2 van de Wgv moet in het kader van dit plan voldaan worden aan een afstand van 50 meter tot omliggende agrarische bedrijven. De afstand tussen emissiepunten van het de relevante dierenverblijven en het plangebied bedraagt respectievelijk 58 meter, 186 en 220 meter voor respectievelijk de Hallerweg 2, Hellendoornseweg 49 en Hellendoornseweg 47. De afstand van het plangebied tot het bouwvlak van de intensieve veehouderij (Meester Werkmanstraat 30) bedraagt 320 meter.

Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand en wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Tevens wordt opgemerkt dat omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

## 5.7 Ecologie

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

## 5.7.1 Gebiedsbescherming

### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

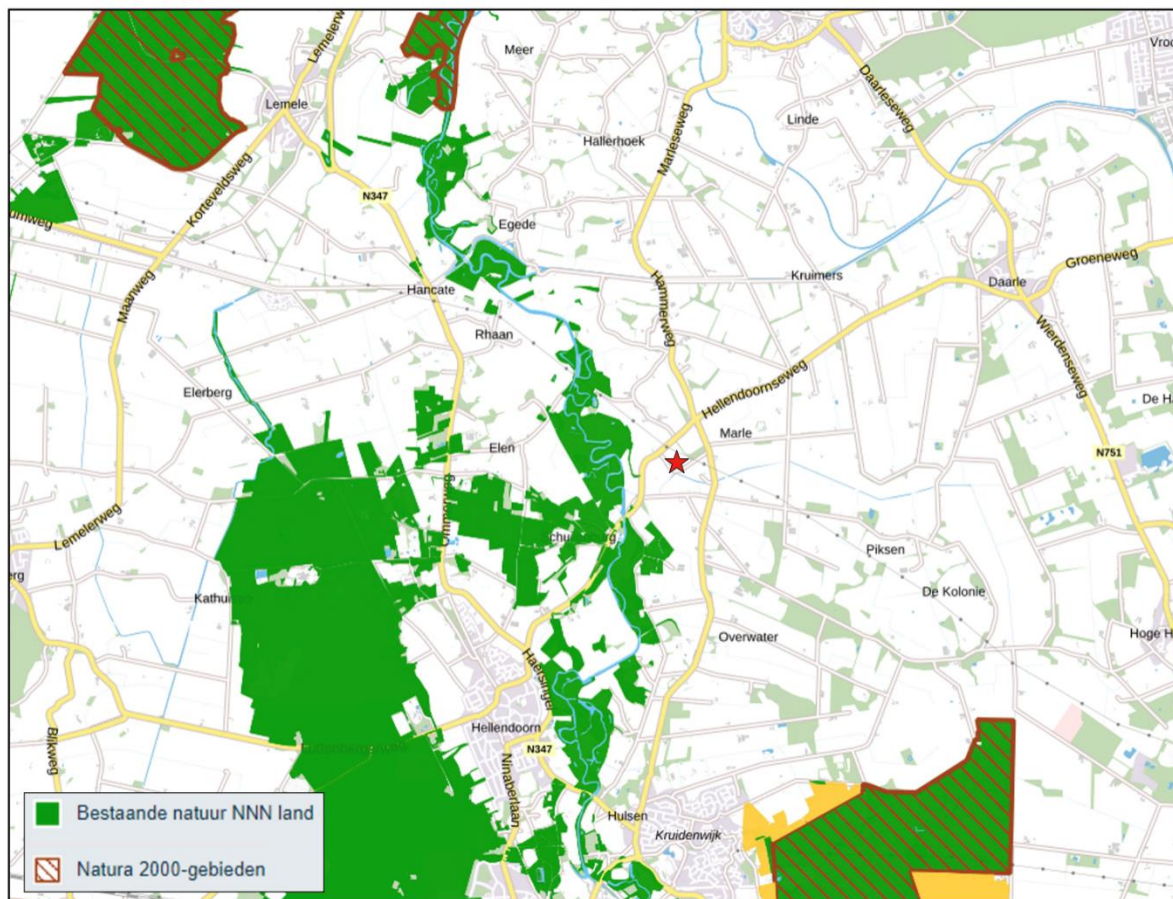
Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied in het kader van de Wet natuurbescherming. In voorliggend geval ligt het plangebied op circa 4,2 kilometer afstand van het ‘Wierdense Veld’ en 4,9 kilometer afstand van het ‘Vecht en Beneden Reggegebied’. Als gevolg van de wijziging van de agrarische bestemming naar woonbestemming en de realisatie van een gasloze compensatiewoning wordt er geen significante toename in verkeer of stikstofuitstoot uit de toekomstige woning verwacht. In het huidige gebruik van de locatie is sprake van de mogelijkheid van het exploiteren van een agrarisch bedrijf. Deze activiteiten stoppen op het perceel aan de Hallerweg 1. Als gevolg van de toekomstige woonfunctie (met compensatiewoning zonder gasaansluiting) zal het aantal vervoersbewegingen afnemen en wordt het bedrijfsmatig houden van dieren ter plaatse gestaakt. Gelet op het vorenstaande wordt een afname van stikstofuitstoot verwacht, hetgeen een positief effect heeft op het nabijgelegen Natura 2000-gebied.

### 5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Zoals is te zien in afbeelding 5.2 is het plangebied niet gelegen binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 450 meter van het plangebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten de NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.





Afbeelding 5.2: Uitsnede kaart Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (Bron: Provincie Overijssel)

### 5.7.2 Soortenbescherming

In dit geval is er door Natuurbank Overijssel een Quickscan ecologie uitgevoerd. Het volledige plan is opgenomen in bijlage 3. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de kapschuur gesloopt wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.



Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

### 5.7.3 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

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

#### 5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Hellendoorn heeft de archeologische verwachtingswaarde doorvertaald in de dubbelbestemmingen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’.

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt voor het plangebied een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. Op basis van deze dubbelbestemming geldt bij bodemingrepen die groter zijn dan 2.500 m<sup>2</sup> en de grond dieper dan 0,3 meter verstoren, een onderzoeksplicht. De nieuwe bebouwing overschrijdt deze oppervlakte niet. Een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

### 5.8.2 Cultuurhistorie

#### 5.8.2.1 Algemeen

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

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

#### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

### 5.8.3 Conclusie

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

## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

### 5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

### 5.9.2 Situatie plangebied

#### 5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Zoals is aangegeven in paragraaf 5.7.2.1 ligt het plangebied op (zeer) ruime afstand van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (ten minste 4,2 kilometer). Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

#### 5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien

activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts één grondgebonden woning in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Daarnaast wordt in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn bebouwing gesloopt. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### 5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Algemeen

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

#### 6.1.1 Beleidskader

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

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 Vechtstromen

### Watervisie 2050

De drie belangrijkste opgaven voor waterschap Vechtstromen zijn de toenemende droogte en overlast als gevolg van klimaatverandering, de waterkwaliteit die onder druk staat en de transitie naar een duurzame ontwikkeling. Maar deze opgaven bieden ook kansen.

De Watervisie van Vechtstromen benoemt zeven hoofdlijnen, maakt een doorkijk naar 2050, richt het denken en werken van de waterschapsorganisatie en biedt belanghebbenden duidelijkheid hoe we het gesprek over de leefomgeving insteken en we moeilijke keuzes niet willen ontwijken.

De zeven hoofdlijnen:

1. Het aanpassen van de waterhuishouding op de inrichting en het gebruik van de ruimte bereikt zijn grenzen.  
*“De aanpassingen aan het watersysteem die zorgen voor waterafvoer en wateraanvoer, hebben een keerzijde: een onnatuurlijk waterregime met verlies aan ecologische waarden. Bovendien hebben we ons te veel gefocust op het voorkomen van wateroverlast. Aangewakkerd door de klimaatverandering gaan we voor meer balans tussen droge voeten enerzijds en het beperken van droogte anderzijds. Dit betekent dat we niet overal alle functies en grondgebruik kunnen en willen bedienen wanneer deze niet goed aansluiten bij de natuurlijke kenmerken van het watersysteem: water is een leidend principe voor het inrichten van onze leefomgeving.”*
2. Het grootste en meest geschikte reservoir om water in te bergen is de bodem.  
*“Vergroting van de grondwatervoorraad is nodig om in perioden van droogte meer water beschikbaar te hebben voor landbouw, natuur en drinkwater. Dit betekent minder diepe en snelle ontwatering en meer aandacht voor het vasthouden van water in de bodem bij de inrichting en het beheer van het watersysteem. Ook vanuit dit belang zijn er daarom grenzen aan het realiseren van de gewenste waterstanden op alle plekken, voor alle functies en grondgebruik.”*
3. Ons water moet, zowel ecologisch als chemisch, van goede kwaliteit zijn. Schoon water is de basis voor een veilige leefomgeving en drager van natuur- en landschapskwaliteit.  
*“Schoon water realiseren we alleen samen met inwoners, bedrijven en andere overheden. Wij signaleren waar waterkwaliteitsproblemen optreden en spreken onze partners daarop aan. Het voorkomen van watervervuiling bij de bron, stimuleren we door voorlichting en controle op het naleefgedrag. Waar dit nodig is, zuiveren we ons afvalwater verdergaand. Voor een goede ecologische kwaliteit zorgen we daarnaast, in afstemming met de grondgebruikers, voor een natuurvriendelijke inrichting en beheer van onze waterlopen.”*
4. Waterschap Vechtstromen is een op duurzame ontwikkeling gerichte partner.  
*“Samen met onze partners gaan we aan de slag met onze wateropgaven en werken we aan een aantrekkelijke leefomgeving en duurzame ontwikkeling. Daarbij willen we in 2030 energieneutraal zijn en brengen we de uitstoot van broeikasgassen zo sterk mogelijk terug. Daar waar we nog geen oplossingen hebben, investeren we samen in kennis en innovatie. Alleen als onze assets op orde zijn, kunnen we als betrouwbare partner werken aan duurzame ontwikkeling. Daar zorgen we voor met assetmanagement.”*
5. Zuiveringsinstallaties worden knooppunten voor circulair watergebruik en de productie van energie en grondstoffen.  
*“Gezuiverd afvalwater, dat terugvloeit in het watersysteem, moet schoon en veilig zijn. Op deze manier worden kringlopen hersteld. Zuiveringsinstallaties ontwikkelen we waar nodig tot hoogwaardige installaties die ook microverontreinigingen, zoals medicijnresten, verdergaand verwijderen. Kansen in de energietransitie en de ontwikkeling naar een circulaire economie worden verkend en verantwoord benut.”*

6. Regenwater is geen afvalwater, maar een bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.  
*"Vergaande scheiding van hemelwater en afvalwater is noodzakelijk in het streven naar een robuust watersysteem. Met de gemeenten als onze belangrijkste partner in deze, is het belangrijk dat er op termijn geen kostbaar hemelwater via rioleringsystemen met ander water wordt vermengd en onnodig wordt getransporteerd."*
7. Een aantrekkelijke leefomgeving, waar genieten van water mag, vergroot het waterbewustzijn.  
*"Water, als bouwsteen voor een aantrekkelijke leefomgeving, is ook om van te genieten. Het waterschap zet zich daarom in om, in samenwerking met onze partners, de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren."*

## 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, geïnfilteerd 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.

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

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

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

### 6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is. De bijbehorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Het hemelwater wordt op eigen erf in de bodem geïnfiltreerd. Op het erf is hier voldoende ruimte voor, meer zelfs dan in de huidige situatie het geval is. Er wordt immers een groot oppervlakte aan verharding gesaneerd. Het afvalwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

##### *Begrippen (Artikel 1)*

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

##### *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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



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

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

#### 7.2.4 Algemene regels

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

##### *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*

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

##### *Algemene bouwregels (Artikel 7)*

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

##### *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*

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

##### *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*

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

##### *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*

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

##### *Overige regels (Artikel 11)*

In dit artikel zijn bepalingen omtrent omgevingsvergunningen voor werkzaamheden en een regeling die voorziet in voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

#### **Agrarisch (Artikel 3)**

De bestemming ‘Agrarisch’ is opgenomen ter plaatse van de gronden binnen het voormalig agrarische bedrijfsperceel die buiten de woonkavels vallen. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor agrarische bedrijvigheid en de instandhouding van de daar voorkomende landschapselementen. Daarnaast zijn niet-agrarische nevenactiviteiten, voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, watergangen, waterpartijen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen, toegestaan.

#### **Wonen (Artikel 4)**

De bestemming ‘Wonen’ is opgenomen ter plaatse van de compensatiekavel en de bestaande woning. Het perceel is verdeeld in twee bestemmingsvlakken, waarbinnen tenminste één hoofdgebouw en bijgebouwen mogen worden gebouwd. De regels sluiten zoveel mogelijk aan bij de systematiek voor de bestemming ‘Wonen’ van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012”. Wel zijn er enkele specifieke bepalingen opgenomen. Voor de bestaande woning geldt de bestaande maatvoering. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting voor de sloop, bodemsanering en landschappelijke inpassing opgenomen. Tot slot kan van zowel bouw- en gebruiksregels op ondergeschikte punten worden afgeweken en kan middels een wijzigingsbevoegdheid een bestemmingsvlak onder voorwaarden worden vergroot.

#### **Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 5)**

De bestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ is conform het geldende bestemmingsplan opgenomen ter plaatse van de gronden waar een archeologische verwachting is gelegen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden beschermt de verwachte archeologische waarden.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Het Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van het wettelijke vooroverleg is overleg gepleegd met de provincie Overijssel. De provincie heeft daarbij aangegeven dat het plan past binnen hun ruimtelijk beleid.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Deze toets resulteerde in een 'korte procedure'. Het waterschap adviseert daarmee positief.

### 9.2 Inspraak

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

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend.

De zienswijze heeft betrekking op de hoogspanningsleiding ten noordoosten van de Hallerweg 1. Naar aanleiding van de zienswijze is de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' opgenomen conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

**Bijlage 1: Ruimtelijk kwaliteitsplan**

**Bijlage 2:      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3: Quickscan ecologie**



**Bijlage 4: Watertoetsresultaat**