

Bestemmingsplan

# Buitengebied 2009, veegplan agrarisch naar wonen 2022

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

**December 2022**

**Status: Vastgesteld**

Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RC Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle  
Dr. van Wiechenweg 2  
8025 BZ Zwolle

E [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)

Vestiging Utrecht  
Wattbaan 51  
3439 ML Nieuwegein

## Bestemmingsplan

### Buitengebied 2009, veegplan agrarisch naar wonen 2022

Gemeente: Hellendoorn  
Plannaam: Buitengebied 2009, veegplan agrarisch naar wonen 2022  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0163.BPBUAGRNRWONEN22-VG01  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: December 2022



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Wattbaan 51  
3439 ML NIEUWEGEIN

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

## TOELICHTING

**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 .....                | 6         |
| 1.4                                      | HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME .....                       | 7         |
| 1.5                                      | LEESWIJZER .....                                       | 16        |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                       | <b>HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE .....</b>     | <b>17</b> |
| 2.1                                      | HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....                      | 17        |
| 2.2                                      | GEWENSTE SITUATIE PLANGEBIED.....                      | 26        |
| 2.3                                      | VERKEER EN PARKEREN .....                              | 28        |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                       | <b>BELEIDSKADER .....</b>                              | <b>29</b> |
| 3.1                                      | RIJKSBELEID .....                                      | 29        |
| 3.2                                      | PROVINCIAAL BELEID .....                               | 30        |
| 3.3                                      | GEMEENTELIJK BELEID .....                              | 35        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                       | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>              | <b>39</b> |
| 4.1                                      | GELUID (WET GELUIDHINDER).....                         | 39        |
| 4.2                                      | BODEMKWALITEIT .....                                   | 39        |
| 4.3                                      | LUCHTKWALITEIT .....                                   | 40        |
| 4.4                                      | EXTERNE VEILIGHEID .....                               | 41        |
| 4.5                                      | MILIEUZONERING .....                                   | 42        |
| 4.6                                      | GEUR.....                                              | 43        |
| 4.7                                      | ECOLOGIE .....                                         | 44        |
| 4.8                                      | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....                    | 45        |
| 4.9                                      | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....                    | 46        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                       | <b>WATERASPECTEN .....</b>                             | <b>49</b> |
| 5.1                                      | ALGEMEEN .....                                         | 49        |
| 5.2                                      | WATERPARAGRAAF.....                                    | 52        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                       | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b> | <b>53</b> |
| 6.1                                      | INLEIDING .....                                        | 53        |
| 6.2                                      | OPZET VAN DE REGELS.....                               | 53        |
| 6.3                                      | VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....                      | 54        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b>                       | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>57</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b>                       | <b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>      | <b>58</b> |
| 9.1                                      | VOOROVERLEG.....                                       | 58        |
| 9.2                                      | INSPRAAK .....                                         | 58        |
| 9.3                                      | ZIENSWIJZEN .....                                      | 58        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b> | <b>59</b>                                              |           |
| BIJLAGE 1                                | ERFINRICHTINGSPLAN RAAMSWEG 15, HAARLE .....           | 60        |
| BIJLAGE 2                                | HISTORISCH BODEMONDERZOEK BATHEMERWEG 26, HAARLE ..... | 61        |
| BIJLAGE 3                                | HISTORISCH BODEMONDERZOEK RAAMSWEG 15, HAARLE .....    | 62        |

|            |                                                                      |    |
|------------|----------------------------------------------------------------------|----|
| BIJLAGE 4  | HISTORISCH BODEMONDERZOEK TUNNELWEG 2A, HAARLE .....                 | 63 |
| BIJLAGE 5  | HISTORISCH BODEMONDERZOEK VELDHUISWEG 8, HAARLE.....                 | 64 |
| BIJLAGE 6  | HISTORISCH BODEMONDERZOEK MEESTER WERKMANSTRAAT 26, HELLEDOORN.....  | 65 |
| BIJLAGE 7  | HISTORISCH BODEMONDERZOEK HAMMERWEG 13, HELLEDOORN .....             | 66 |
| BIJLAGE 8  | HISTORISCH BODEMONDERZOEK HELLEDOORNSEWEG 55, HELLEDOORN .....       | 67 |
| BIJLAGE 9  | HISTORISCH BODEMONDERZOEK KATHUIZENWEG 1, HELLEDOORN.....            | 68 |
| BIJLAGE 10 | HISTORISCH BODEMONDERZOEK OMMERWEG 107A, HELLEDOORN.....             | 69 |
| BIJLAGE 11 | HISTORISCH BODEMONDERZOEK REEFHUISWEG 3, HELLEDOORN .....            | 70 |
| BIJLAGE 12 | HISTORISCH BODEMONDERZOEK SCHUILENBURGERWEG 44A, HELLEDOORN.....     | 71 |
| BIJLAGE 13 | HISTORISCH BODEMONDERZOEK ZUIDELIJKE KANAALDIJK 12, HELLEDOORN ..... | 72 |
| BIJLAGE 14 | HISTORISCH BODEMONDERZOEK RIJSSENSESTRAAT 280, NIJVERDAL.....        | 73 |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Op 20 april 2009 is het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” van de gemeente Hellendoorn vastgesteld. Dit bestemmingsplan ziet toe op het volledige buitengebied van Hellendoorn. Er zijn in het buitengebied de afgelopen jaren verschillende agrarische bedrijven gestopt. Ondanks dat er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden zijn deze voormalige agrarische bedrijfspercelen nog wel voorzien van een agrarische bestemming met een bouwvlak en zijn in feite in gebruik voor reguliere bewoning. Dit geeft problemen in geval van verbouwwensen van eigenaren en soms ook bij het financieren van een dergelijke locatie in geval van overdracht aan een nieuwe eigenaar.

De wens bestaat om de feitelijke situatie en het juridisch-planologisch regime met elkaar in overeenstemming te brengen. De gemeente Hellendoorn wil op 13 locaties in het buitengebied de bedrijfsbestemmingen, op verzoek van de eigenaren, wijzigen in de bestemming ‘Wonen’. Voor het omzetten van de huidige bestemmingen naar de bestemming ‘Wonen’ dient het bestemmingsplan te worden herzien. In dit geval is sprake van een zogenaamd ‘veegplan’. Hiermee worden alle deelnemende ontwikkelingen gebundeld in één bestemmingsplan. Voorliggend veegplan 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

In totaal ziet dit veegplan toe op 13 locaties in het buitengebied van Hellendoorn. De deelgebieden hebben op één na allemaal een agrarische bestemming met een bouwvlak. Het deelgebied aan de Ommerweg 107a te Hellendoorn heeft een bedrijfsbestemming.

Het plangebied heeft concreet betrekking op de volgende locaties:

- Haarle, Bathemerweg 26
- Haarle, Raamsweg 15
- Haarle, Tunnelweg 2a
- Haarle, Veldhuisweg 8
- Hellendoorn, Meester Werkmanstraat 26
- Hellendoorn, Hammerweg 13
- Hellendoorn, Hellendoornseweg 55
- Hellendoorn, Kathuizenweg 1
- Hellendoorn, Ommerweg 107a
- Hellendoorn, Reefhuisweg 3
- Hellendoorn, Schuilenburgerweg 44a
- Hellendoorn, Zuidelijke Kanaaldijk 12
- Nijverdal, Rijssensestraat 280

De begrenzing van de deelgebieden is in beginsel het agrarische bouwvlak en de grens van de bedrijfsbestemming (Ommerweg 107a). Voor de exacte begrenzing van de betreffende deelgebieden, wordt verwezen naar de verbeeldingen behorende bij dit bestemmingsplan.

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, veegplan agrarisch naar wonen 2022”, bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.BPBUAGRNWONEN22-VG01) en een renvoi;
- 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

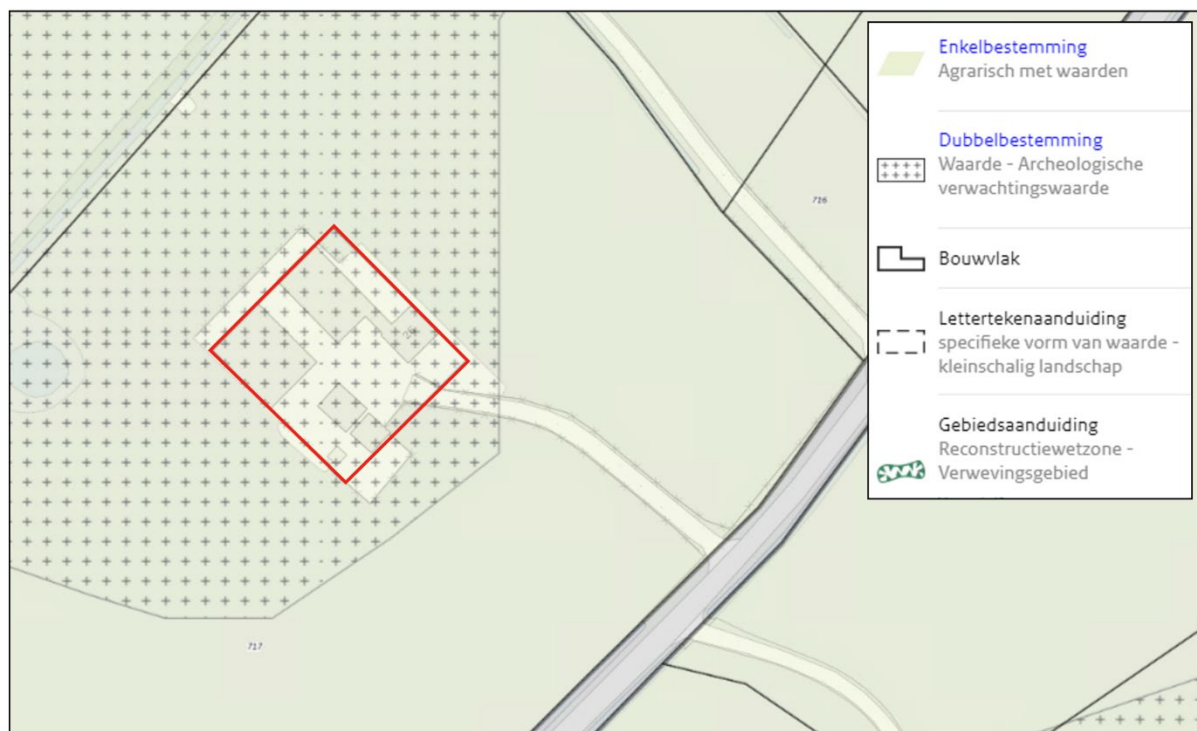
### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2009”. Dit bestemmingsplan is op 20 april 2009 door de gemeenteraad van Hellendoorn vastgesteld. Nadien zijn de regels van dit bestemmingsplan op enkele onderdelen herzien middels het bestemmingsplan “Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012”.

Hierna wordt beknopt op de geldende bestemmingen per locatie ingegaan. Zoals in 1.2 reeds is genoemd, is op de locatie aan de Ommerweg 107a te Hellendoorn sprake van een reguliere bedrijfsbestemming. De overige locaties betreffen agrarische bestemmingen met een bouwvlak. In afbeelding 1.1 tot en met afbeelding 1.13 zijn uitsneden van de verbeelding van betreffende deelgebied uit het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009” opgenomen. De deelgebieden zijn hierop indicatief aangeduid met de rode omlijningen.

#### 1.4.1 Haarle, Bathemerweg 26

Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit deelgebied voorzien van de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ met een agrarisch bouwvlak. Voor het gehele deelgebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. Verder geldt de lettertekenaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – kleinschalig landschap’. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verweingsgebied’.

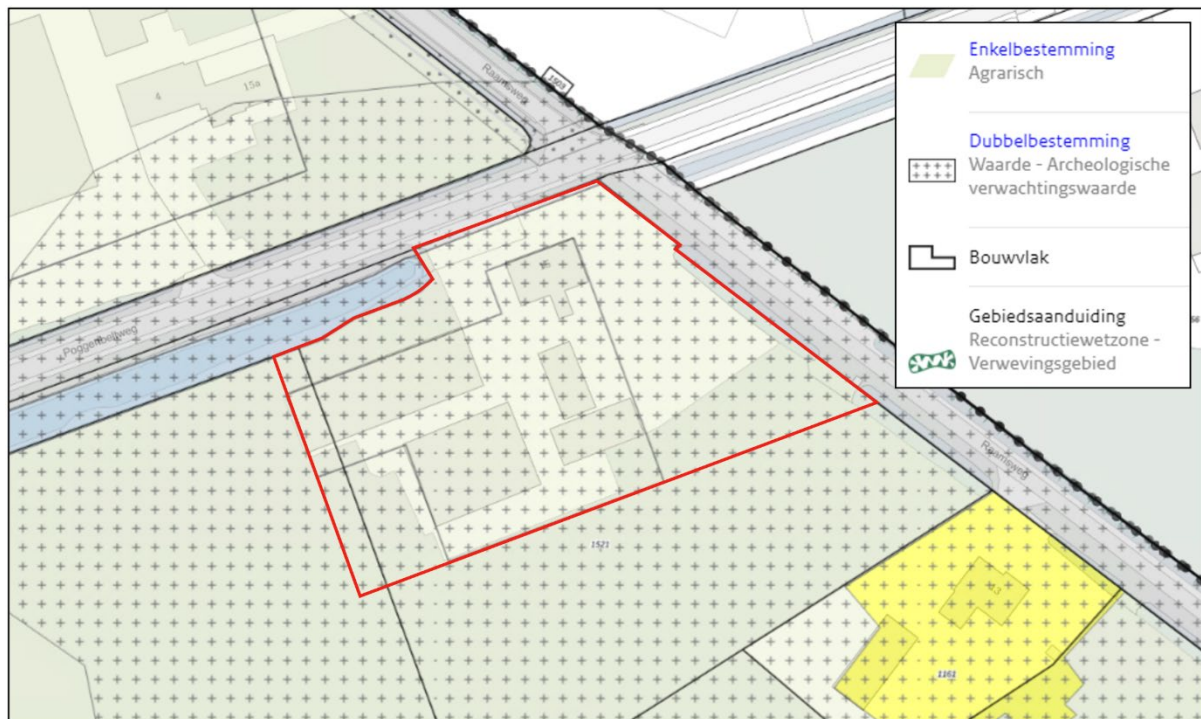


Afbeelding 1.1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2009” ter plaatse van deelgebied Bathemerweg 26 (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.2 Haarle, Raamsweg 15

Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit deelgebied voorzien van de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met een agrarisch bouwvlak. Voor het gehele deelgebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde –

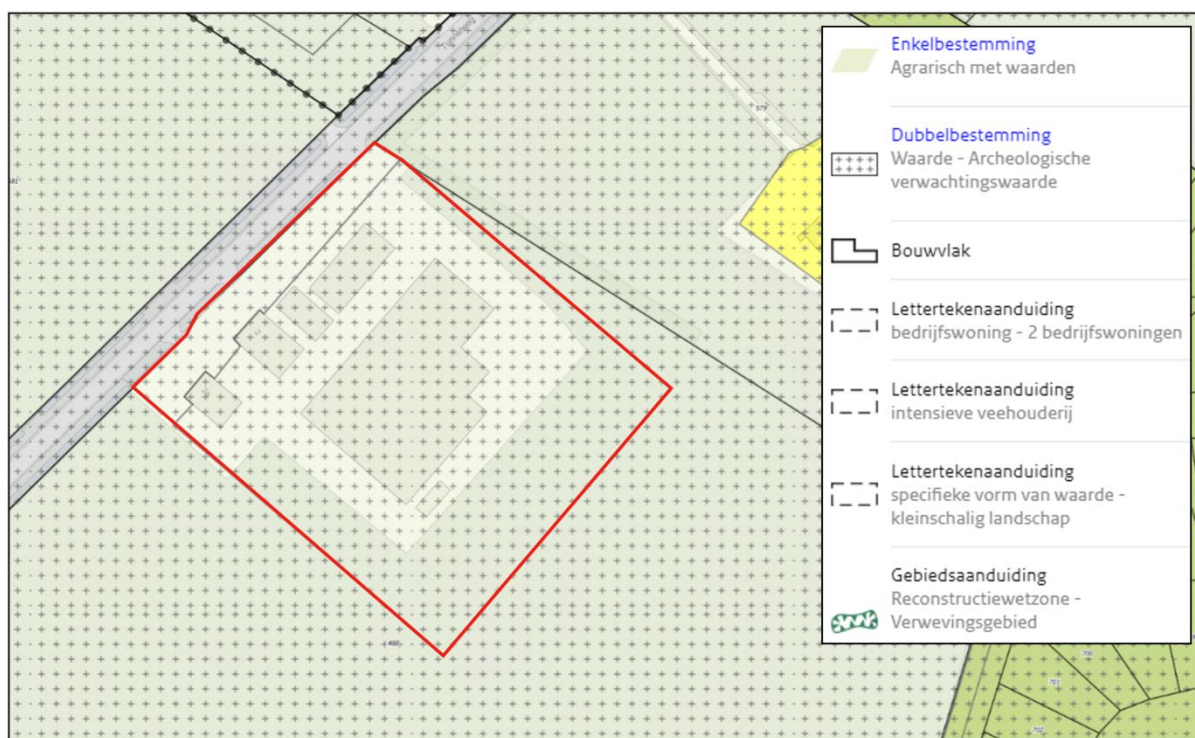
Archeologische verwachtingswaarde’. Verder geldt de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2009” ter plaatse van deelgebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.3 Haarle, Tunnelweg 2a

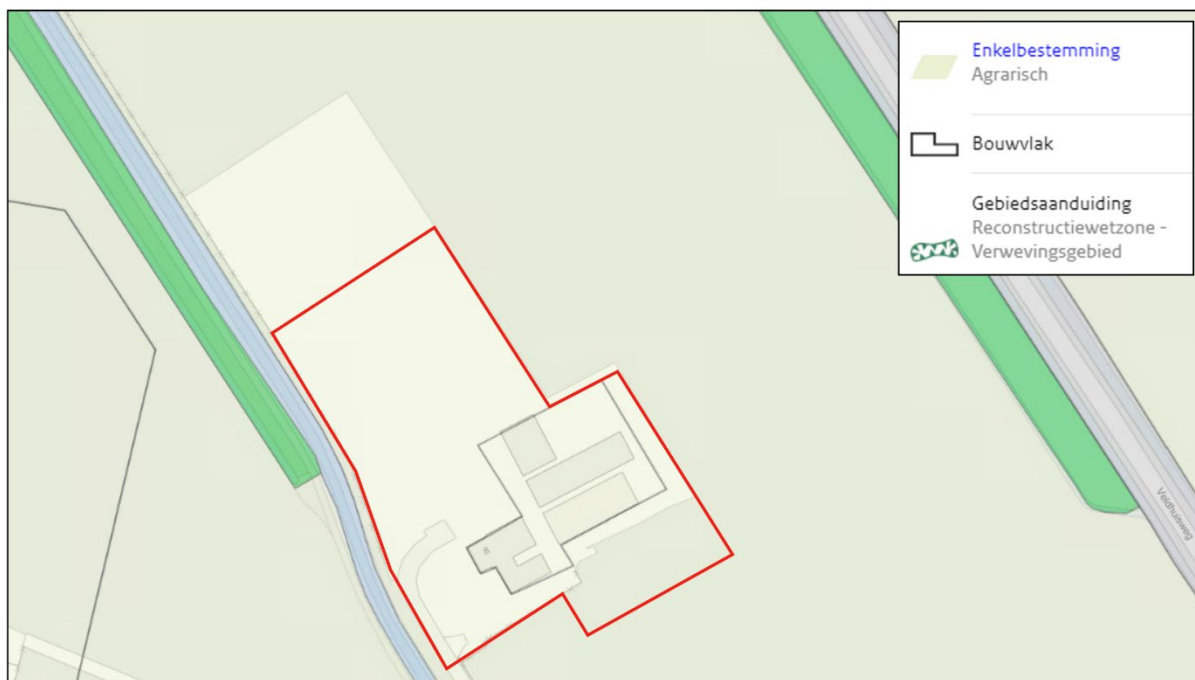
Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit deelgebied voorzien van de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ met een agrarisch bouwvlak. Voor het gehele deelgebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. Verder gelden op de locatie de lettertekenaanduidingen ‘bedrijfswoning - 2 bedrijfswoningen’, ‘intensieve veehouderij’ en ‘specifieke vorm van waarde – kleinschalig landschap’. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2009” ter plaatse van deelgebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.4 Haarle, Veldhuisweg 8

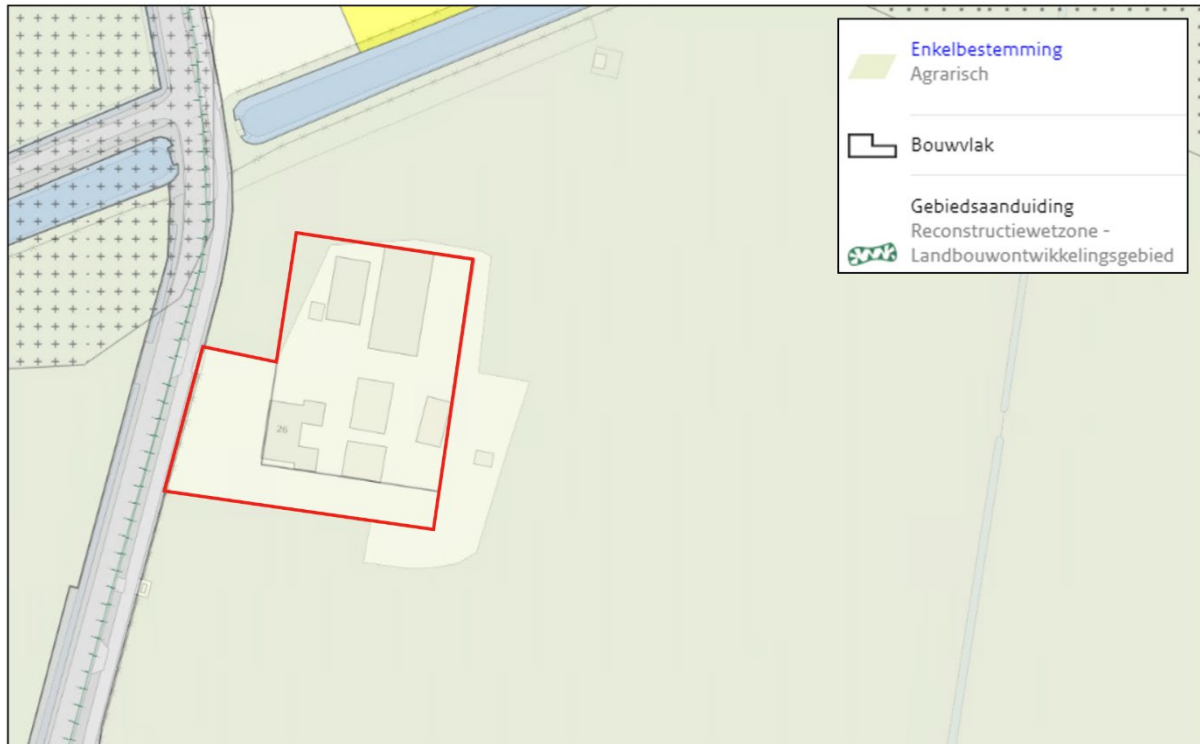
Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit deelgebied voorzien van de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met een agrarisch bouwvlak. Verder geldt de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verweingsgebied’.



Afbeelding 1.4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2009” ter plaatse van deelgebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.5 Hellendoorn, Meester Werkmanstraat 26

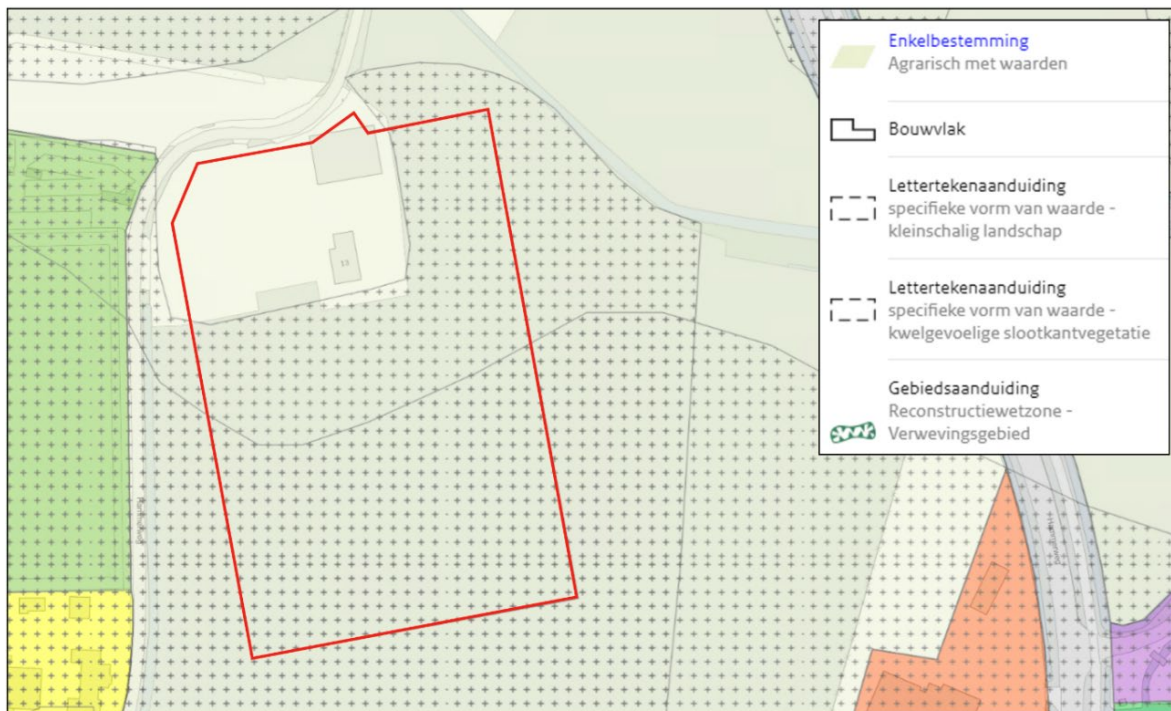
Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit deelgebied voorzien van de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met een agrarisch bouwvlak. Verder geldt de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied’.



Afbeelding 1.5: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2009” ter plaatse van deelgebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.6 Hellendoorn, Hammerweg 13

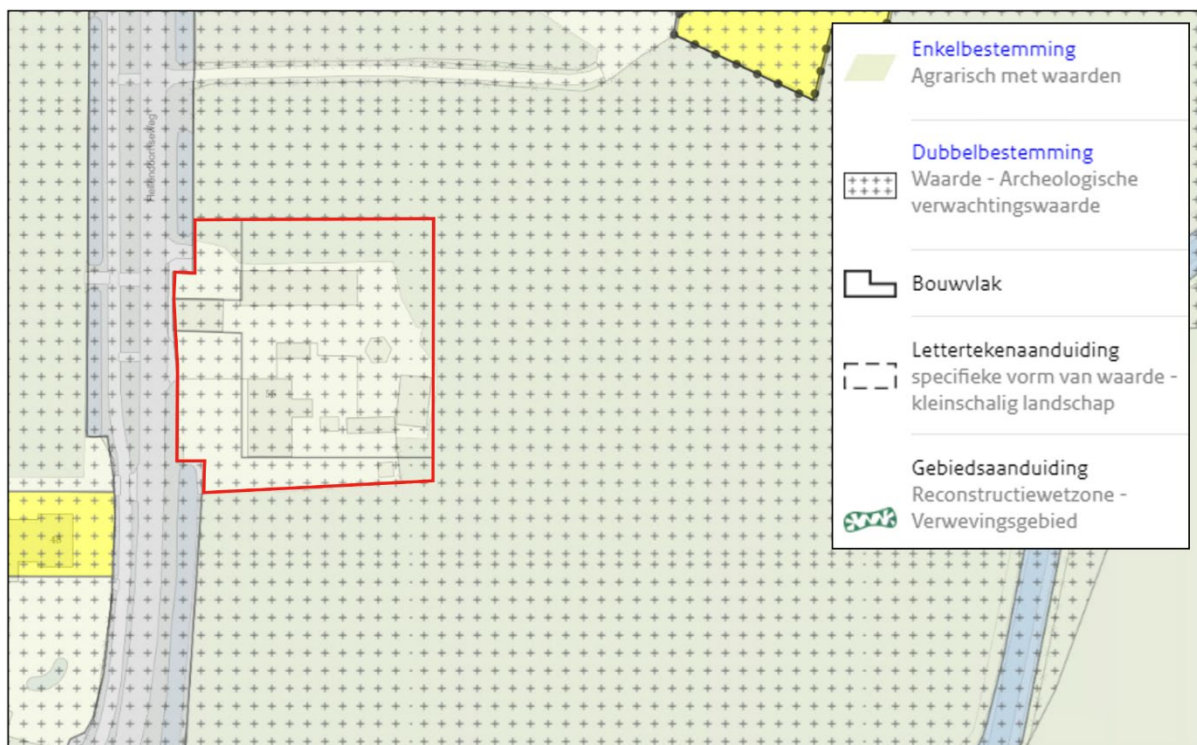
Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit deelgebied voorzien van de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ met een agrarisch bouwvlak. Voor de gronden buiten het bouwvlak geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. Verder gelden op deze locatie de lettertekenaanduidingen ‘specifieke vorm van waarde – kleinschalig landschap’ en ‘specifieke vorm van waarde – kwelgevoelige slootkantvegetatie’. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verweingsgebied’.



Afbeelding 1.6: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2009” ter plaatse van deelgebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.7 Hellendoorn, Hellendoornseweg 55

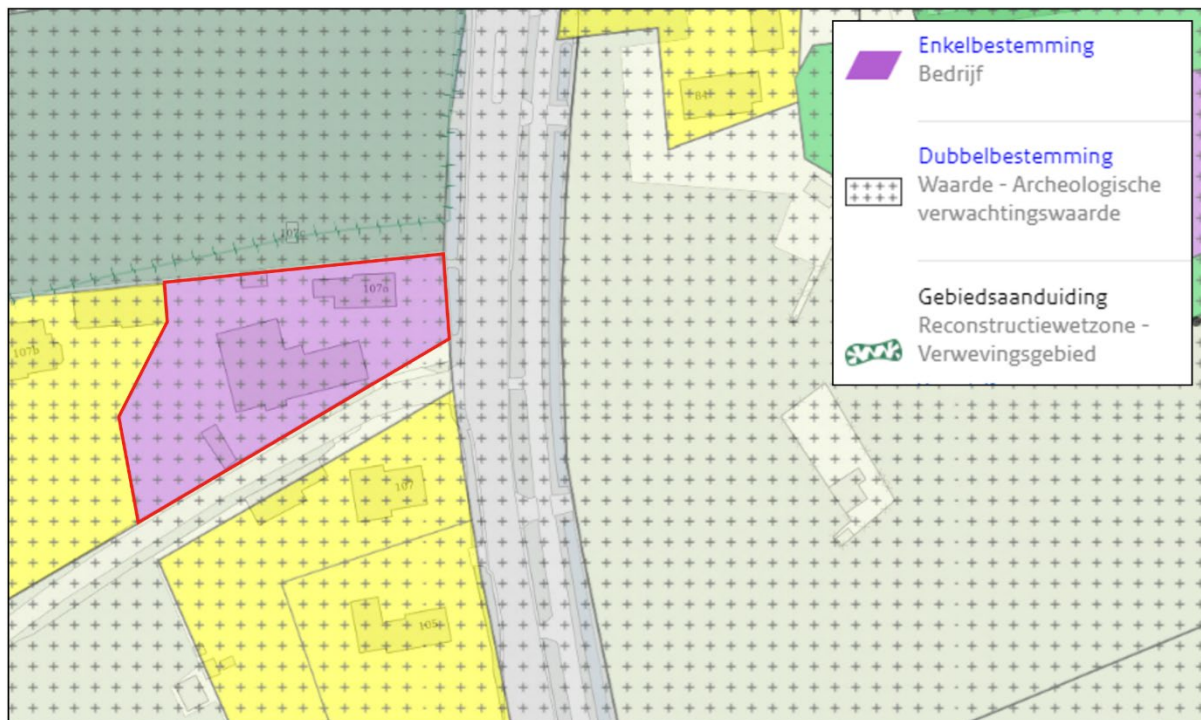
Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit deelgebied voorzien van de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ met een agrarisch bouwvlak. Voor het gehele deelgebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. Verder geldt de lettertkenaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – kleinschalig landschap’. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’.



Afbeelding 1.7: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2009” ter plaatse van deelgebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.8 Hellendoorn, Ommerweg 107a

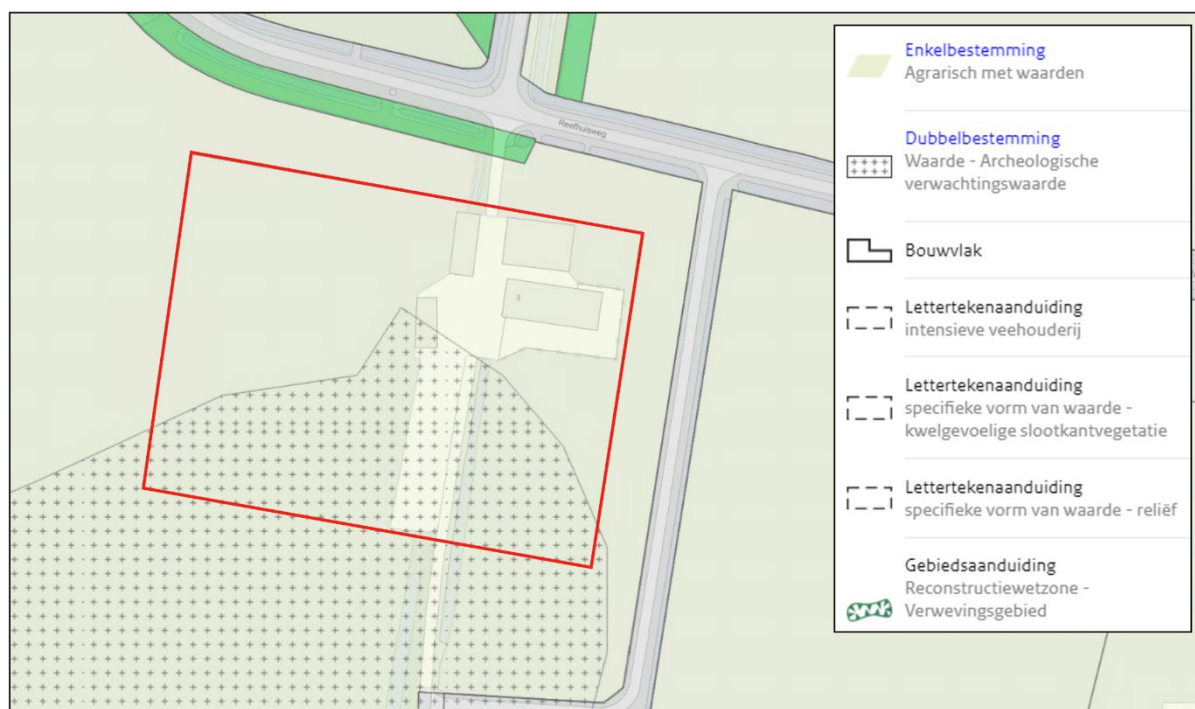
Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit deelgebied voorzien van de enkelbestemming 'Bedrijf'. Voor het gehele deelgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Verder geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Afbeelding 1.8: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied 2009" ter plaatse van deelgebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.9 Hellendoorn, Reefhuisweg 3

Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit deelgebied voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met een agrarisch bouwvlak. Voor een deel van dit deelgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Verder gelden op deze locatie de lettertekenaanduidingen 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van waarde – kleinschalig landschap' en 'specifieke vorm van waarde – reliëf'. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Afbeelding 1.9: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2009” ter plaatse van deelgebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.10 Hellendoorn, Schuilenburgerweg 44a

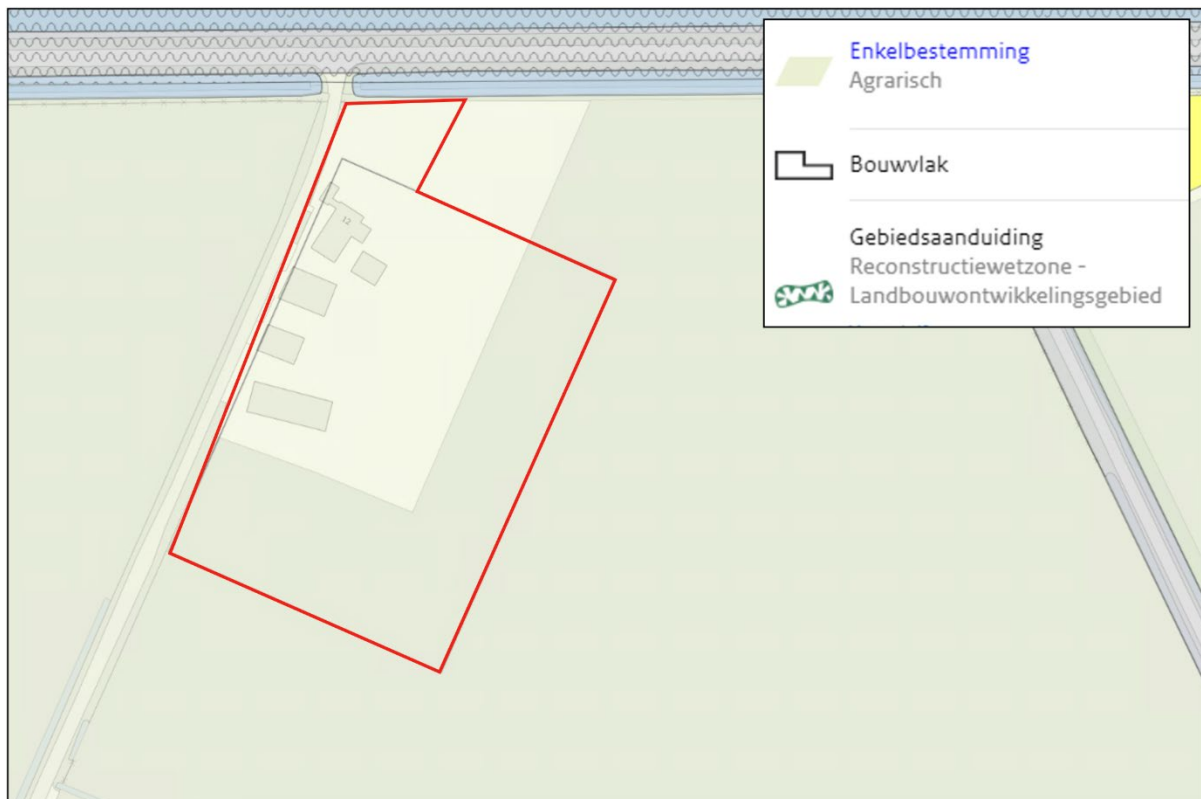
Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit deelgebied voorzien van de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ met een agrarisch bouwvlak. Voor een deel van dit deelgebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. Verder gelden op deze locatie de lettertekanaanduidingen ‘specifieke vorm van waarde – kleinschalig landschap’ en ‘specifieke vorm van waarde – kwelgevoelige slootkantvegetatie’. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verweingsgebied’.



Afbeelding 1.10: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2009” ter plaatse van deelgebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.11 Hellendoorn, Zuidelijke Kanaaldijk 12

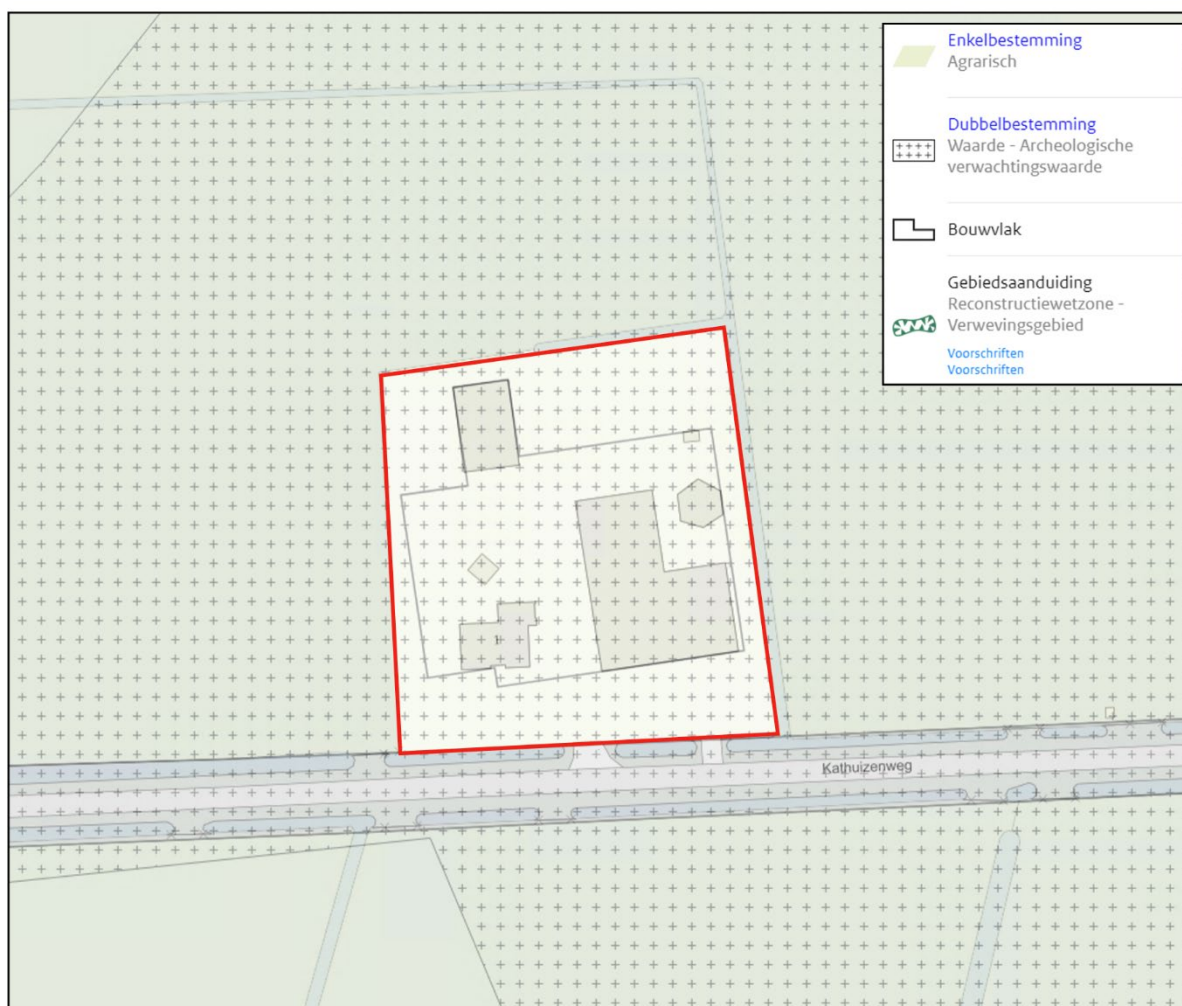
Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit deelgebied voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch' met een agrarisch bouwvlak. Verder geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.



Afbeelding 1.11: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied 2009" ter plaatse van deelgebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.12 Hellendoorn, Kathuizenweg 1

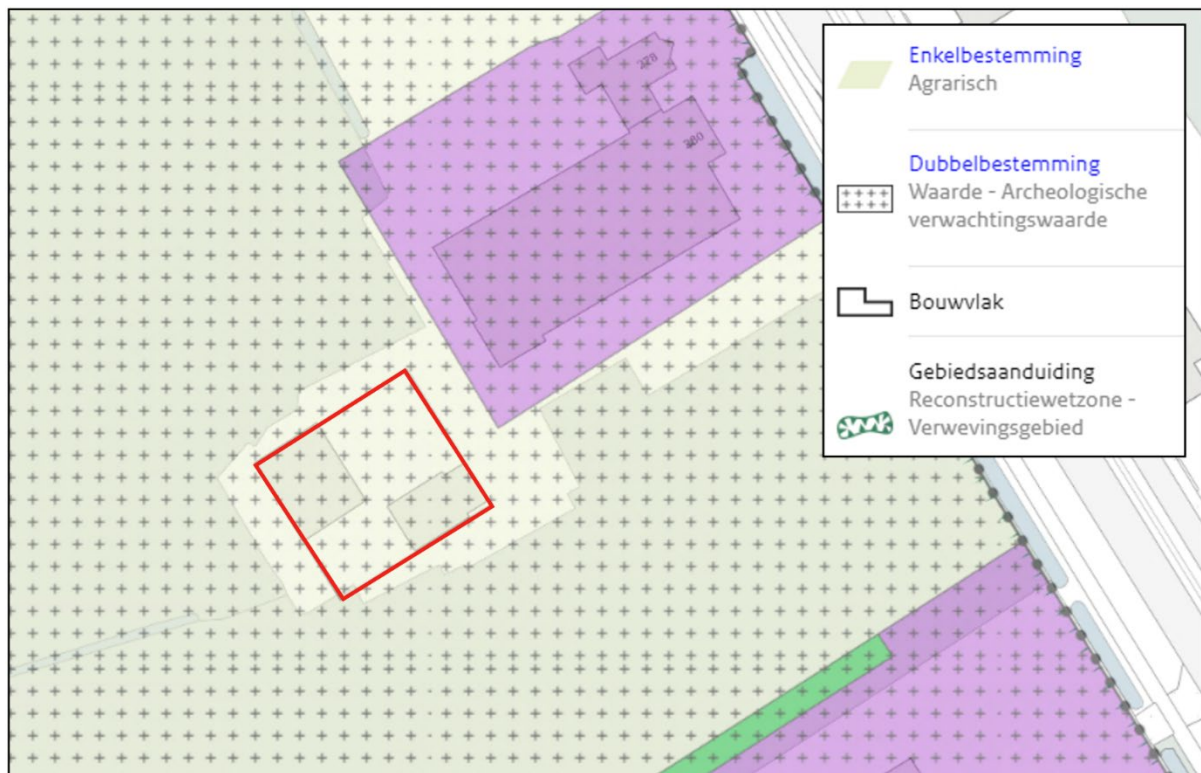
Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit deelgebied voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch' met een agrarisch bouwvlak. Voor het gehele deelgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Verder geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Afbeelding 1.12: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied 2009" ter plaatse van deelgebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.13 Nijverdal, Rijssensestraat 280

Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit deelgebied voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch' met een agrarisch bouwvlak. Voor het gehele deelgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Verder geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Afbeelding 1.13: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2009” ter plaatse van deelgebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.4.2 Strijdigheid

Op basis van het geldende bestemmingsplan is reguliere bewoning niet toegestaan binnen de agrarische bestemmingen en de bedrijfsbestemming. Verder dienen de agrarische bouwvlakken te worden verwijderd. Aan de woonerven op de deelgebieden wordt een reguliere woonbestemming toegekend. De voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden door middel van een bestemmingsplanherziening.

## 1.5 Leeswijzer

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

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie plangebied

Zoals in de aanleiding reeds is beschreven bestaat het plangebied uit 13 deelgebieden in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Het gaat, met uitzondering van het bedrijfsperceel aan de Ommerweg 107a uitsluitend om voormalige agrarische bedrijfspercelen. De bedrijfsvoering is reeds gestaakt. De deelgebieden bestaan uit de agrarisch erven met voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. In de volgende paragrafen wordt beknopt op de huidige situatie in deelgebieden beschreven.

#### 2.1.1 Haarle, Bathemerweg 26

Het perceel Bathemerweg te Haarle is al jaren in gebruik als een regulier woonperceel. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen maken als schuren onderdeel uit van het woonerf. Tussen de gebouwen is erfverharding aanwezig. Het erf heeft één woning en wordt ontsloten middels een eigen in- en uitrit op de Bathemerweg. De omgeving van dit deelgebied wordt gekenmerkt door agrarische (cultuur)gronden.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie van dit deelgebied met een luchtfoto weergegeven. De begrenzing van dit deelgebied betreft het agrarische bouwvlak.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto deelgebied Bathemerweg 26 (Bron: topotijdreis.nl)

#### 2.1.2 Haarle, Raamsweg 15

Het deelgebied aan de Raamsweg 15 te Haarle betreft eveneens een voormalig agrarisch erf. Op deze locatie zijn verschillende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Aan de noordzijde is de woonboerderij gesitueerd. Tussen de gebouwen is erfverharding aanwezig. Ten noorden van het perceel loopt de Poggenbeltweg. De Raamsweg zelf ligt ten noordoosten van het deelgebied. De omgeving van het deelgebied wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven en woonpercelen.

In afbeelding 2.2 is de huidige situatie van het deelgebied met een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto deelgebied Raamsweg 15 (Bron: topotijdreis.nl)

### 2.1.3 Haarle, Tunnelweg 2a

Deelgebied Tunnelweg 2a te Haarle heeft betrekking op een voormalige intensieve veehouderij. De bedrijfsmatige activiteiten zijn reeds gestaakt. Op de locatie zijn twee bedrijfswoningen en de stallen van het voormalige agrarische bedrijf aanwezig. Ten noordoosten van het perceel loopt de Tunnelweg. Op grotere afstand ten zuiden van het deelgebied loopt de provinciale Almeloseweg (N35). De omgeving van het deelgebied wordt eveneens gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven en woonpercelen.

In afbeelding 2.3 is de huidige situatie van het deelgebied met een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.3: Luchtfoto deelgebied Tunnelweg 2a (Bron: topotijdreis.nl)

#### 2.1.4 Haarle, Veldhuisweg 8

Het deelgebied Veldhuisweg 8 te Haarle heeft betrekking op een voormalig agrarisch erf. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen maken als schuren onderdeel uit van het woonerf. Tussen de gebouwen is erfverharding aanwezig. Het erf heeft één woning en wordt ontsloten middels een in- en uitrit op de Veldhuisweg. In de bestaande situatie is bij dit agrarische perceel boerderijcamping 't Spikkie gevestigd. De camping heeft 25 kampeerplaatsen. Ten zuiden van het woonerf is een paardenbak aangelegd. De omgeving van dit deelgebied wordt gekenmerkt door agrarische (cultuur)gronden en verspreid liggen woonerven en agrarische bedrijven. De camping blijft gehandhaafd.

In afbeelding 2.4 is de huidige situatie van het deelgebied met een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.4: Luchtfoto deelgebied Veldhuisweg 8 (Bron: topotijdreis.nl)

#### 2.1.5 Hellendoorn, Meester Werkmanstraat 26

Het deelgebied aan de Meester Werkmanstraat 26 betreft eveneens een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Op deze locatie zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen nog aanwezig. Aan de noordzijde is de woonboerderij gesitueerd. Tussen de gebouwen is erfverharding aanwezig. De directe omgeving van het deelgebied wordt gekenmerkt door agrarische (cultuur)gronden. Op verdere afstand liggen verspreid enkele agrarische bedrijven en woonpercelen. Ten westen van het deelgebied loopt de Meester Werkmanstraat.

In afbeelding 2.5 is de huidige situatie van het deelgebied met een luchtfoto weergegeven. Het deelgebied betreft grotendeels de begrenzing van het agrarische bouwvlak met een deel van de tuin.



Afbeelding 2.5: Luchtfoto deelgebied Meester Werkmanstraat 26 (Bron: topotijdreis.nl)

#### 2.1.6 Hellendoorn, Hammerweg 13

Het deelgebied aan de Hammerweg 13 te Hellendoorn heeft betrekking op een voormalig agrarisch bouwvlak. De locatie is voorzien van een fors bouwvlak. Op dit perceel zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen al gesloopt. Deze nieuwe woning is gesitueerd aan de zuidzijde van het woonerf. Ten westen van dit deelgebied liggen de velden en de accommodatie van de plaatsse voetbalvereniging. Verder wordt de omgeving van het deelgebied gekenmerkt door agrarische (cultuur)gronden. Op verdere afstand liggen verspreid enkele agrarische bedrijven en woonpercelen.

In afbeelding 2.6 is de huidige situatie van het deelgebied met een luchtfoto weergegeven. Opgemerkt wordt dat de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen reeds gesloopt zijn, dit is nog niet zichtbaar op de luchtfoto. Het deelgebied betreft de begrenzing van het agrarische bouwvlak.



Afbeelding 2.6: Luchtfoto deelgebied Hammerweg 13 (Bron: topotijdreis.nl)

### 2.1.7 Hellendoorn, Hellendoornseweg 55

Het deelgebied aan de Hellendoornseweg 55 te Hellendoorn betreft eveneens een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Op deze locatie zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen nog aanwezig. Aan de zuidzijde is de woonboerderij met daarin twee wooneenheden gesitueerd. Tussen de gebouwen is erfverharding aanwezig. De directe omgeving van het deelgebied wordt gekenmerkt door agrarische (cultuur)gronden. Op verdere afstand liggen verspreid enkele agrarische bedrijven en woonpercelen. Ten westen van het deelgebied loopt de Hellendoornseweg.

In afbeelding 2.7 is de huidige situatie van het deelgebied met een luchtfoto weergegeven. De begrenzing van dit deelgebied komt overeen met de ligging van het bouwvlak met een deel van de tuin.



Afbeelding 2.7: Luchtfoto deelgebied Hellendoornseweg 55 (Bron: topotijdreis.nl)

### 2.1.8 Hellendoorn, Ommerweg 107a

Het perceel Ommerweg 107a te Hellendoorn heeft betrekking op een voormalig bedrijfsperceel. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd. De voormalige bedrijfsgebouwen maken als schuren onderdeel uit van het woonerf. Tussen de gebouwen is erfverharding aanwezig. Het erf heeft één woning en wordt ontsloten middels een eigen in- en uitrit op de Ommerweg (347) die ten oosten van het deelgebied loopt. De omgeving van dit deelgebied wordt aan de noordzijde gekenmerkt door bos. Aan de zuidzijde zijn reguliere woonpercelen aanwezig. Op verdere afstand liggen verspreid enkele agrarische bedrijven en woonpercelen.

In afbeelding 2.8 is de huidige situatie van het deelgebied met een luchtfoto weergegeven. De begrenzing van dit deelgebied betreft de grens van het huidige bedrijfsbestemmingsvlak.



Afbeelding 2.8: Luchtfoto deelgebied Ommerweg 107a (Bron: topotijdreis.nl)

### 2.1.9 Hellendoorn, Reefhuisweg 3

Het deelgebied aan de Reefhuisweg 3 te Hellendoorn betreft eveneens een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met omliggende gronden. Op deze locatie zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen nog aanwezig. Er is één bedrijfswoning aanwezig. Tussen de gebouwen is erfverharding aanwezig. De directe omgeving van het deelgebied wordt gekenmerkt door agrarische (cultuur)gronden. Het deelgebied wordt ontsloten aan de noordzijde op de Reefhuisweg.

In afbeelding 2.9 is de huidige situatie van het deelgebied met een luchtfoto weergegeven. Het deelgebied betreft de begrenzing van het agrarische bouwvlak.



Afbeelding 2.9: Luchtfoto deelgebied Reefhuisweg 3 (Bron: topotijdreis.nl)

#### 2.1.10 Hellendoorn, Schuilenburgerweg 44a

Deelgebied Schuilenburgerweg 44a te Hellendoorn heeft betrekking op een voormalige veehouderij. De bedrijfsmatige activiteiten zijn reeds gestaakt. Op deze locatie is een bedrijfswoning met de stal van het voormalige agrarische bedrijf aanwezig. Ten noorden van het perceel loopt de Schuilenburgerweg. Op deze weg wordt het perceel ontsloten. De gronden ten noordoosten van het deelgebied behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De omgeving van het deelgebied wordt gekenmerkt door bospercelen en agrarische gronden, met eveneens verspreid liggende agrarische bedrijven en woonpercelen.

In afbeelding 2.10 is de huidige situatie van het deelgebied met een luchtfoto weergegeven. De begrenzing van dit deelgebied komt overeen met de ligging van het bouwvlak met een deel van de tuin.



Afbeelding 2.10: Luchtfoto deelgebied Schuilenburgerweg 44a (Bron: topotijdreis.nl)

#### 2.1.11 Hellendoorn, Zuidelijke Kanaaldijk 12

Het deelgebied aan de Zuidelijke Kanaaldijk te Hellendoorn betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel van een intensieve veehouderij met omliggende agrarische gronden. Op deze locatie zijn verschillende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Er is sprake van één bedrijfswoning. Tussen de gebouwen is erfverharding aanwezig. Verder is op deze locatie een paardenbak aanwezig ten behoeve van hobbymatig houden van paarden. De directe omgeving van het deelgebied wordt gekenmerkt door agrarische (cultuur)gronden. Het deelgebied wordt aan de noordzijde ontsloten op de Zuidelijke Kanaaldijk.

In afbeelding 2.10 is de huidige situatie van het deelgebied met een luchtfoto weergegeven. De begrenzing van dit deelgebied komt overeen met de ligging van het bouwvlak met een deel van het omliggende erf.



Afbeelding 2.11: Luchtfoto deelgebied Zuidelijke Kanaaldijk 12 (Bron: topotijdreis.nl)

#### 2.1.12 Hellendoorn, Kathuizenweg 1

Het deelgebied aan de Kathuizenweg 1 te Hellendoorn betreft eveneens een voormalig agrarisch erf. Op deze locatie is een voormalige agrarische bedrijfswoning met enkele schuren aanwezig. Aan de zuidwestzijde is de voormalige bedrijfswoning gesitueerd. Tussen de gebouwen is erfverharding aanwezig. Ten zuiden van het perceel loopt de Kathuizenweg. De omgeving wordt gekenmerkt door verspreid liggende woonpercelen en agrarische bedrijfspercelen.

In afbeelding 2.12 is de huidige situatie van het deelgebied met een luchtfoto weergegeven. De begrenzing van dit deelgebied komt overeen met de kadastrale situatie.



Afbeelding 2.12: Luchtfoto deelgebied Kathuizeweg 1 (Bron: topotijdreis.nl)

### 2.1.13 Nijverdal, Rijssensestraat 280

Het deelgebied aan de Rijssensestraat 280 te Nijverdal betreft eveneens een voormalig agrarisch erf. Op de locatie is een voormalige agrarische bedrijfswoning en een schuur aanwezig. Aan de noordoostzijde is de woonboerderij gesitueerd. Tussen de gebouwen is erfverharding aanwezig. Ten noordoosten van het perceel loopt de Rijssensestraat. De omgeving van het deelgebied wordt aan de noordoostzijde gekenmerkt door de aanwezigheid van de Expert elektronicazaak en de lintbebouwing aan de Rijssensestraat. Ten zuidwesten liggen agrarische gronden en verspreid liggende agrarische bedrijven en woonpercelen.

In afbeelding 2.13 is de huidige situatie van het deelgebied met een luchtfoto weergegeven. De begrenzing van dit deelgebied komt overeen met de ligging van het bouwvlak.



Afbeelding 2.13: Luchtfoto deelgebied Rijssensestraat 280 (Bron: topotijdreis.nl)

## 2.2 Gewenste situatie plangebied

### 2.2.1 Algemeen

Zoals reeds is vermeld in subparagraaf 2.1 zijn op alle percelen in het plangebied de bedrijfsmatige activiteiten reeds gestaakt. In de feitelijke situatie worden de percelen regulier bewoond. Ondanks dat er geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden zijn deze voormalige agrarische bedrijfspercelen nog wel voorzien van een agrarische bestemming met een bouwvlak. Dit geldt ook voor het bedrijfsperceel aan de Ommerweg 107a. Dit geeft problemen in geval van verbouwwensen van eigenaren en soms ook bij het financieren van een dergelijke locatie, in geval van overdracht aan een nieuwe eigenaar. Reguliere bewoning is niet toegestaan binnen agrarische bestemmingen en bedrijfsbestemmingen.

De locaties in het plangebied worden daarom omgezet naar een reguliere woonbestemming. De woonerven worden voorzien van de bestemming ‘Wonen’. Verder worden de agrarische bouwvlakken verwijderd. De gronden rondom de woonerven blijven bestemd met de agrarische bestemming die al geldt op basis van het huidige bestemmingsplan.

Er is in beginsel geen sprake van fysieke ingrepen. Dat wil zeggen dat er ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan geen sprake is van een sloop- en/of bouwwerkzaamheden. Het gaat uitsluitend om een functiewijziging van bestaande gebouwen. De nieuwe woonbestemmingen worden op een logische manier vormgegeven, waarbij alle bestaande bebouwing binnen de woonbestemming wordt betrokken. Opgemerkt wordt dat het deelgebied aan de Raamsweg 15 te Haarle niet alle bebouwing binnen de woonbestemming wordt betrokken, aangezien een deel van deze voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in de toekomst wordt gesloopt in het kader van een rood-voor-rood ontwikkeling elders in het buitengebied van Hellendoorn. Deze rood-voor-rood ontwikkeling valt buiten de scope van dit bestemmingsplan. Het moment van slopen is nog niet bekend. Wel wordt dit perceel (na sloop) landschappelijk ingepast. In paragraaf 2.2.1 wordt specifiek op de ontwikkeling aan de Raamsweg 15 ingegaan. Voor de overige deelgebieden in het plangebied verandert er vanuit fysiek oogpunt niets.

### 2.2.1 Raamsweg 15, Haarle

De ontwikkeling in dit deelgebied ziet naast het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming concreet toe op de sloop van 815 m<sup>2</sup>. De te slopen gebouwen worden ingebracht in de sloopbewijsregeling. De sloop zal naar verwachting in augustus 2022 plaatsvinden. Verder wordt dit perceel (na sloop) landschappelijk ingepast, waarbij de nadruk ligt op het inpassen van de te renoveren ligboxenstal.

Hiertoe is door N+L Landschapsontwerpers een erfinrichtingsplan opgesteld om te komen tot een goede landschappelijke inpassing. In afbeelding 2.14 is een uitsnede van de dit erfinrichtingsplan opgenomen. Verder wordt voor deze landschappelijke inpassing verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 2.14 Landschappelijke inpassing Raamsweg 15 (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

De voorgenomen ontwikkeling van het erf ziet toe op de volgende aspecten:

- A. bestaande woning (voormalige boerderij);
- B. deels te behouden en te renoveren schuur. Deels te slopen in ruil voor kleine aansluitende kas;
- C. te behouden schuur. Schuur wordt landschappelijk ingepast;
- D. te slopen opstallen;
- E. erfverharding. Aan de voorzijde rondom de woning grind, elders elementverharding;
- F. bestaande houtopstand, zomereiken;
- G. bestaande houtopstand, berken;
- H. bestaande bomen in tuin waaronder beuk en vederesdoorn;
- I. tuinbeplanting;
- J. bestaande fruitboomgaard. Aan zuidzijde uit te breiden met twee bomen voor de inpassing van het erf;
- K. bestaande boom, walnoot;
- L. nieuwe secundaire aanrijroute van het erf. De route is ondergeschikt (hooguit een karrespoor), maar zorgt ervoor dat het erf weer (veilig) ontsloten wordt aan de Raamsweg;
- M. bloemrijk en/of kruidenrijk;
- N. bestaande beukenhaag;

- O. nieuw aan te planten hagen;
- P. ruimte voor mantelzorgwoning (vergunningvrij, indicatief);
- Q. te vellen bomen;
- R. aanplant van meerdere bomen solitair, walnoot of zomerlinde;
- S. aanplant bomen op scheiding, zomerlinde;
- T. bereikbaarheid met grasbetonkeien;
- U. nieuw aan te planten houtsingel;
- V. gras/gazon;
- W. moestuin en/of ruimte voor compostering.

## 2.3 Verkeer en parkeren

### 2.3.1 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 parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voorgenoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke Nota Parkeernormen – herziene uitgave 2021 (vastgesteld d.d. september 2021). Deze 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 uit de Nota Parkeernormen – herziene uitgave 2021.

### 2.3.2 Uitwerking

In dit plan komt op alle deelnemende percelen de agrarische bedrijfsfunctie permanent te vervallen. Er is in beginsel uitsluitend sprake van een functiewijziging. Er is geen sprake van het toevoegen van nieuwe woningen of functies. Hierdoor is sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen en vermindering in de parkeerbehoefte. De deelgebieden worden, conform de huidige situatie, middels de bestaande in- en uitritten ontsloten. Deze zijn reeds veilig en overzichtelijk. Aan de Raamsweg 15 te Haarle wordt aanvullend een nieuwe ondergeschikte overzichtelijke ontsluiting toegevoegd op de Raamsweg.

Alle deelgebieden zijn verder van voldoende omvang en blijven in voldoende mate voorzien in de bestaande parkeerbehoefte van de betreffende woningen. In de regels van dit bestemmingsplan wordt bovendien een regeling opgenomen dat in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien.

### 2.3.3 Conclusie

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

## HOOFDSTUK 3 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.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 3.1.1.1 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.

##### 3.1.2.2 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 hoofdenrgiesysteem 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.

### 3.1.2.3 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.

### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is bij besluit van 28 augustus 2012 toegevoegd en per 1 oktober 2012 in werking getreden.

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).

### 3.1.3 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.

Dit bestemmingsplan ziet toe op een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er is in principe geen sprake van het toevoegen van woningen en/of het oprichten van nieuwe bebouwing. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

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

### 3.2.1 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.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Daarbij gaat het erom 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.

### 3.2.3 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.

#### 3.2.3.1 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.

### 3.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

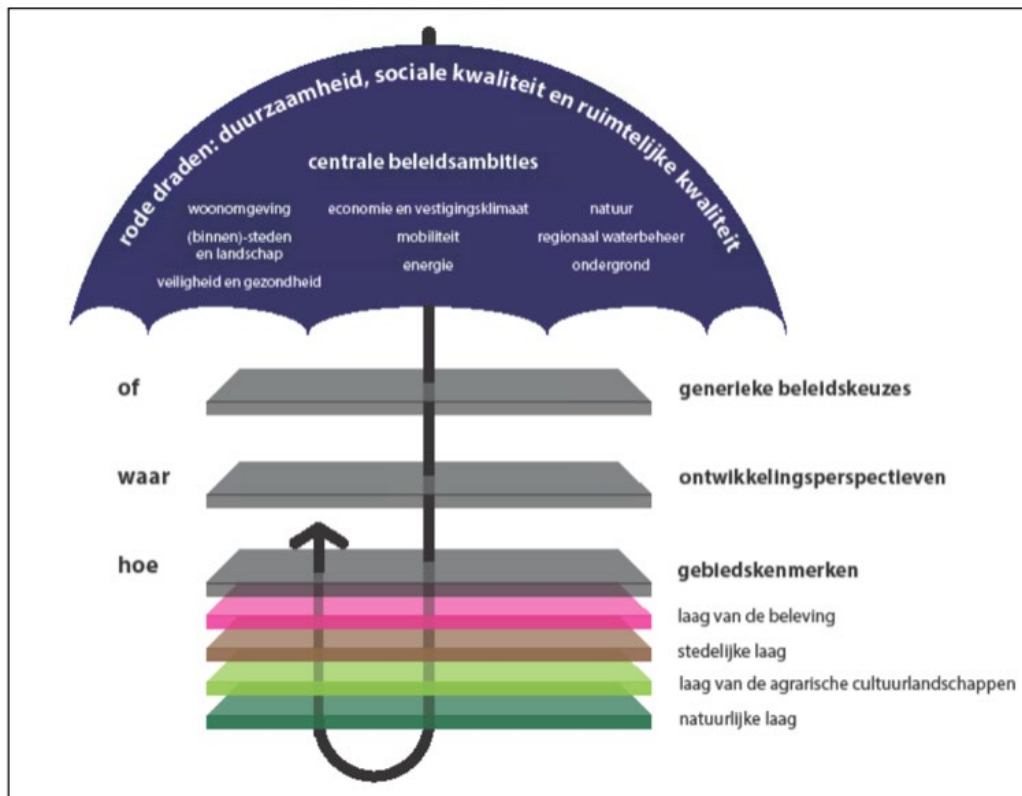
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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.

### 3.2.3.3 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 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### 3.2.4 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.

### 3.2.4.1 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 verhardten 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*

In dit geval gaat het om functiewijzing van voormalige (agrarische) bedrijfspercelen naar regulier wonen. Er is geen sprake van ontwikkelingen die voorzien in extra ruimtebeslag in de groene omgeving. De huidige agrarische bouwvlakken worden met dit bestemmingsplan bovendien verwijderd. Geconcludeerd wordt 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.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5*

In dit geval gaat het om functiewijzing van voormalige (agrarische) bedrijfspercelen naar regulier wonen. Er is geen sprake van ontwikkelingen die voorzien in fysieke ingrepen. Tevens past de ontwikkeling binnen het ontwikkelingsperspectief van de vier-lagenbenadering. In de volgende paragrafen wordt hier verder op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in artikel 2.1.5.

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

### 3.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval gelden voor de deelgebieden verschillende ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving. 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.

De deelgebieden kennen op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel allemaal het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’, met uitzondering van het deelgebied Zuidelijke Kanaaldijk 12. Voor dit deelgebied geldt het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’.

#### **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.

#### **Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap**

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie ‘Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

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

#### *Toetsing van het initiatief aan de ontwikkelingsperspectieven*

Het concrete voornemen voorziet in het wijzigen van een (agrarische) bedrijfsbestemmingen naar reguliere woonbestemmingen. De woonfuncties passen binnen het mixlandschap. De bestemmingswijzigingen zijn niet van invloed op het landschap en brengen geen extra belemmeringen met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Hiervoor wordt ook verwezen naar hoofdstuk 4, waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de geldende ontwikkelingsperspectieven op de hier betreffende locaties.

### 3.2.4.3 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 huidige (agrarische) bedrijfsbestemmingen worden in voorliggend geval

omgezet naar een reguliere woonbestemming. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap en het watersysteem. Het gaat immers om een functiewijziging zonder fysieke ingrepen. De bestaande beplanting en structuren blijven behouden. Dit is reeds passend binnen het voorkomende landschapstypen van de deelgebieden. Geconcludeerd wordt dat het plan niet van invloed is op de geldende gebiedskenmerken.

### 3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

## 3.3 Gemeentelijk beleid

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

### 3.3.1 Beleid Nieuw Buitengebied

#### 3.3.1.1 Algemeen

De gemeente Hellendoorn heeft in juni 2020 de beleidsnotitie ‘Nieuw Buitengebied’ vastgesteld. Die de eerdere beleidsnotitie ‘Vrijkomende gebouwen in het buitengebied’ vervangt. Deze 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.

#### 3.3.1.2 Stappenplan

##### Stap 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?

##### Stap 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.

##### Stap 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.

##### Stap 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.

**Stap 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.

**Stap 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.

*3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het beleid Nieuw Buitengebied*

In dit geval gaat het, met uitzondering van deelgebied Raamsweg 15 te Haarle, om functiewijziging van bestaande bebouwing in het buitengebied. Er is geen sprake van fysieke ingrepen. Hierna wordt puntsgewijs ingegaan op het stappenplan.

Stap 1: Gebiedskenmerken

Voor het deelgebied Raamsweg 15 te Haarle geldt het landschapstype ‘Essenlandschap’. Het perceel wordt landschappelijk ingepast volgens de geldende gebiedskenmerken. Hiervoor wordt ook verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting. Voor de overige deelgebieden geldt dat er geen sprake is van fysieke ingrepen. Vanuit het ruimtelijke oogpunt wijzigt er verder niets. Waardevolle kenmerken van en rondom deze deelgebieden worden daarom niet aangetast.

Identiteit

In paragraaf 3.3.2 worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsvisie ‘Hellendoorn Natuurlijk Avontuurlijk’. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen past binnen de identiteit van Hellendoorn.

Gebiedsopgaven

De komende jaren zullen de veranderingen in ons landschap in een stroomversnelling komen. De overstap naar hernieuwbare energie (warmtetransitie), het aanpassen aan klimaatverandering, veranderende woningbouwbehoefte, verduurzamen en circulair maken van de landbouw en een veranderend, meer biodivers landschap; al deze opgaven hebben een effect op het landschap en hoe de gemeente ermee omgaat. De grote opgaven voor het buitengebied van Hellendoorn zijn terug te herleiden naar vier thema's, te weten ‘Energie’, ‘Klimaat’, ‘Landbouw’ en ‘Natuur en Landschap’. Voor voorliggende ontwikkeling is met name het thema ‘Natuur en Landschap’ van belang.

Het landelijk gebied staat bekend om prachtige natuur en waardevolle landschappen. Het is een waardevolle plek om te wonen en voor toeristen een prachtig decor voor een vakantie of bezoek. Biodiversiteit en kwaliteit van het landschap verdienen extra aandacht zodat we ook in de toekomst ons landschap gezond en aantrekkelijk houden. Biodiversiteit betekent zoveel als verschil en verscheidenheid in leven, soorten en ecosystemen. Het landschap speelt hierin een belangrijke rol doordat elk landschapstype andere (specifieke) ecosystemen en soorten bevat die allemaal een eigen plek en taak hebben en elkaar in balans houden.

Het natuurnetwerk in de gemeente is enorm en goed ontwikkeld. De gemeente Hellendoorn heeft nu al een gastvrij landschap voor fauna en flora en wat moet worden behouden en waar mogelijk worden versterkt, dit kan de gemeente waar mogelijk integreren in het landschapsgebruik.

Bij de functiewijziging van het perceel van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming zal zuinig en zorgvuldig omgegaan worden met natuur en milieu. Er zal geen nieuwbouw plaatsvinden, maar uitsluitend worden gesloopt op het perceel aan de Raamsweg 15. Daarnaast worden in dat deelgebied landschapsmaatregelen genomen na de sloop van de gebouwen (terugbrengen oude beplanting/singels), passend bij het aanwezige landschap ter plaatse. Tot slot wordt opgemerkt dat ten gevolge van het plan het niet meer mogelijk is om hier een agrarisch bedrijven te exploiteren. Dit heeft positieve gevolgen op omliggende natuurgebieden door onder andere de afname van stikstofdepositie.

Geconcludeerd kan worden dat de functiewijzigingen bijdragen aan de gebiedsopgaven zoals geformuleerd in het stappenplan.

#### Verbinden, Wensen en Balans

Stap 4, 5 en 6 uit het stappenplan gaan de koppeling van het voornemen met de directe omgeving. In feite veranderd er vanuit ruimtelijk oogpunt in beginsel niets. Het gaat om functiewijzigingen van bestaande bebouwing.

Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en draagt bij aan de geldende gebiedsopgaven.

### **3.3.2 ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’**

#### *3.3.2.1 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.

#### *3.3.2.2 Identiteit, Context en Kernvisie*

##### Identiteit

De gemeente is ingedeeld in zes identiteitsgebieden: ‘Avontuur in de natuur’, ‘Overweldigend natuurlijk’, ‘Rond boeren’, ‘Activiteit aan de as’, ‘Beleef de Regge’ en ‘Sterke kernen’. De deelgebieden liggen verspreid door het buitengebied van de gemeente. Omdat er geen fysieke ingrepen plaatsvinden op de percelen is het niet nodig om voor elk deelgebied afzonderlijk te toetsen aan de identiteitsgebieden. Het gaat immers uitsluitend om functiewijzigingen naar regulier wonen. Die functie is niet belemmerend voor de identiteit en is niet van negatieve invloed op de omgeving. Voor wat betreft de ontwikkeling aan de Raamsweg 15 wordt hierna welk kort ingegaan op de identiteit, aangezien hier vanuit fysiek oogpunt wel het een en ander wijzigt. Dit deelgebied bevindt zich in het identiteitsgebied ‘Rond Boeren’.

##### **Identiteit: Rond Boeren**

Het deelgebied Raamsweg 15 bevindt zich in het identiteitsgebied ‘Rond Boeren’. Het agrarisch gebruik geeft identiteit aan dit gebied. Niet zozeer een identiteit die juist voor deze gemeente bijzonder is, maar wel maatschappelijk gezien van belang. De kleine kernen zijn sterk verweven met het buitengebied. De gebruikers, voornamelijk agrariërs, zijn bepalend (geweest) voor de verschijningsvorm van het landschap. Bij de ontwikkeling van cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Mensen zijn echter het landschap in de loop der tijd wel gaan waarderen om zijn ruimtelijke kwaliteiten. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het landschap een inspiratiebron zijn.

Door toenemende schaalvergroting en de verstedelijking zijn mensen steeds verder van de voedselproductie en ‘het agrarisch bedrijf’ af komen te staan. Voor veel mensen vormt alleen nog de bebouwing de uiting van het bestaan van de agrarische sector. Om de afstand tot deze bedrijfstak te verkleinen, liggen er kansen om bewoners of bezoekers kennis te laten maken met het agrarisch bedrijf. Daarbij kan gedacht worden aan een betere zichtbaarheid van de agrarische activiteiten (open stalvormen, situering van het erf et cetera), open dagen, rondleidingen, verkoop van streekproducten en de integratie van andere functies bij het agrarisch bedrijf (bijvoorbeeld op recreatief vlak). Nieuwe functies zijn alleen toegestaan als deze in ruimtelijk opzicht een relatie hebben met de agrarische sector. Voorgaande vertaalt zich in de volgende ‘plan-ingrediënten’:

- niet-agrarische functies koppelen aan de agrarische sector (in functioneel of ruimtelijk opzicht);
- beleefbaarheid van agrarische activiteiten of van het bedrijf vergroten.

### 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.

### 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.

#### *3.3.2.3 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 de deelgebieden. De deelgebieden betreffen een voormalig agrarisch erf en een voormalig bedrijfsperceel (Ommerweg 107a).

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 van deelgebied Raamsweg 15 wordt bovendien landschapsontsierende bebouwing gesloopt en voorzien in landschappelijke inpassing. De bestaande voormalige bedrijfswoningen in de deelgebieden worden bestemd als reguliere woningen. 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 4.5 en 4.6.

### **3.3.3 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 4 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.

### 4.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 4.1.1 Wettelijk kader

##### 4.1.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï 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.

#### 4.1.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in het omzetten van bestaande voormalige bedrijfswoningen naar reguliere woningen. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de gehanteerde (grens)waarden. Hieronder valt het omzetten van een (agrarische) bedrijfswoning naar een reguliere woning.

De aspecten rail-, wegverkeers- en industrielawaai kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

#### 4.1.3 Conclusie

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

### 4.2 Bodemkwaliteit

#### 4.2.1 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 Dumea voor de deelgebieden een historisch uitgevoerd om een inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit. Er is geen sprake van nieuwbouw van gebouwen waarbij sprake is van langdurig verblijf. De onderzoeksrapportages zijn in bijlage 2 tot en met 14 bij deze toelichting gevoegd. De belangrijkste conclusie wordt in de volgende paragraaf uiteengezet.

#### 4.2.2 Situatie plangebieden

Gegeven het historische gebruik van de locatie en de resultaten van onderhavig historisch onderzoek kan, bij ruimtelijke ontwikkelingen een verkennend onderzoek (NEN5740 & NEN5707) noodzakelijk worden geacht. Daarnaast moeten de aangetroffen deellocaties (indien aanwezig binnen het plangebied) separaat onderzocht worden.

Voor een uitgebreidere conclusie per deelgebied wordt verwezen naar bijlage 2 tot en met 14 van deze toelichting.

#### 4.2.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 4.3 Luchtkwaliteit

#### 4.3.1 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);

##### 4.3.1.1 *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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 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.

##### 4.3.1.2 *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.

#### 4.3.2 Beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische wijziging van bestaande woningen. Er is geen sprake van het toevoegen van nieuwe verkeersaantrekkende functies. 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 agrarische bedrijven, waaronder 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.

#### 4.3.3 Conclusie

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

### 4.4 Externe veiligheid

#### 4.4.1 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.

#### 4.4.2 Beoordeling

In dit geval is er geen sprake van het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten. De bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere woningen. De personendichtheid in de deelgebieden neemt niet toe. Bovendien wordt de mogelijkheid voor het exploiteren van agrarisch bedrijf, met de bijbehorende aanwezigheid van bijvoorbeeld werknemers, beëindigd. Per saldo zal daarom de personendichtheid in de deelgebieden afnemen. Nadere toetsing aan de wet en regelgeving inzake externe veiligheid kan achterwege blijven.

#### 4.4.3 Conclusie

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

## 4.5 Milieuzonering

### 4.5.1 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.

### 4.5.2 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 |

#### 4.5.3 Situatie plangebied

##### 4.5.3.1 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).

##### 4.5.3.2 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 de mogelijkheid voor exploiteren van (agrarische) bedrijvigheid ter plaatse van de deelgebieden permanent komt te vervallen.

##### 4.5.3.3 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.

Voor alle deelgebieden geldt dat hier reeds sprake is van normale bewoning in de bedrijfswoning. Er is geen sprake van het toevoegen van een milieugevoelig object of het toestaan van extra milieugevoelige functies. Het gaat om het omzetten van bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Omliggende bedrijven worden door de bestemmingsplanherziening dan ook niet in hun bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. De bestaande bedrijfswoningen zijn immers reeds milieugevoelig en daarmee maatgevend. Het beschermingsniveau van de woningen wijzigt niet. Er zijn verder geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse.

#### 4.5.4 Conclusie milieuzonering

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

### 4.6 Geur

#### 4.6.1 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.*

#### 4.6.2 Situatie plangebied

In dit geval is er geen sprake van het toevoegen van geurgevoelige objecten. De bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere burgerwoningen. Het gaat hier om een planologische omzetting van agrarische erven en een bedrijfsperceel naar reguliere woonerven. De reeds aanwezige bedrijfswoningen zijn reeds bestaande geurgevoelige objecten. In de nieuwe situatie blijft dit onveranderd. Het beschermingsniveau blijft onveranderd en omliggende bedrijven worden door de bestemmingsplanherziening dan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Het omzetten van de bedrijfswoningen naar een reguliere woning heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Omgekeerd worden omliggende veehouderijen door de bestemmingsplanherziening dan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

#### 4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

### 4.7 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.

#### 4.7.1 Gebiedsbescherming

##### 4.7.1.1 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. Als gevolg van de wijziging van de agrarische bestemmingen en de bedrijfsbestemming naar woonbestemming is geen sprake van enige toename in verkeer of stikstofuitstoot. Het gaat immers om het omzetten van

bestaande (agrarische) bebouwing ten behoeve van woondoeleinden. In het huidige gebruik van de deelgebieden is sprake van de mogelijkheid van het exploiteren van een (agrarisch) bedrijf. Deze mogelijkheid komt permanent te vervallen in alle deelgebieden. Gelet op het vorenstaande is er geen sprake van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

#### 4.7.1.2 *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.

De deelgebieden liggen niet binnen de begrenzing van het NNN. 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.

#### 4.7.2 Soortenbescherming

Algemeen Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in het wijzigen van agrarische bedrijfsbestemmingen en een bedrijfsbestemming (Ommerweg 107a) in reguliere woonbestemmingen. Met deze wijziging zijn geen ingrepen als sloop of het verwijderen van groenstructuren gemoeid. Van enige vorm van aantasting van beschermde flora en/of fauna als gevolg van vaststelling van dit bestemmingsplan is dan ook geen sprake.

Ten aanzien van de te slopen schuren ter plaatse van de Raamsweg 15 wordt opgemerkt dat de start van de sloop naar verwachting in augustus 2022 plaatsvindt. Voor de sloop van deze gebouwen zal aangetoond worden dat het een en ander in overeenstemming is met de Wet natuurbescherming. Opgemerkt wordt dat de zorgplicht ten alle tijden in acht wordt genomen.

#### 4.7.3 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

#### 4.8.1 Archeologie

##### 4.8.1.1 *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 relicten 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.

#### 4.8.1.2 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 overgrote deel van deelgebieden (deels) 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. Er is geen sprake van nieuwe bodemingrepen in de deelgebieden. Een archeologisch onderzoek is niet nodig.

### 4.8.2 Cultuurhistorie

#### 4.8.2.1 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.

#### 4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in de deelgebieden 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.

### 4.8.3 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.

## 4.9 Besluit milieueffectrapportage

### 4.9.1 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 gevalsdefinities (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.

#### 4.9.2 Situatie plangebied

##### 4.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

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.

##### 4.9.2.2 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 2.000 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 in beginsel uit van functiewijzigingen van bestaande bebouwing. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt. Er is geen sprake van nieuwbouw. Uitsluitend ter plaatse van deelgebied Raamsweg 15 worden in de toekomst schuren gesloopt. 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.

#### **4.9.3 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 5 WATERASPECTEN

### 5.1 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.

#### 5.1.1 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.”*

### Beleid waterschap Drents Overijsselse Delta

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

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeheerplan 2016-2021 opgesteld. Hierin aangegeven hoe uitvoering wordt gegeven de wettelijke waterschaptaken als zorgen:

- Een goede bescherming tegen hoog water;
- Een goed functionerend regionaal watersysteem;
- Het zuiveren van afvalwater.

### 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’ anticipeert 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 andere disciplines die de leefomgeving bepalen zoals groen en inrichting van de openbare ruimte. De gemeente plaatst het plan ook in andere bredere ontwikkelingen zoals de discussie over de energietransitie (duurzaamheid) en klimaatadaptatie.

#### Afvalwaterzorgplicht

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

#### Hemelwaterzorgplicht

Daarnaast heeft de gemeente Hellendoorn een zorgplicht voor de doelmatige inzameling van hemelwater. De gemeentelijke zorg heeft betrekking op het afvloeiende hemelwater (of smeltwater) van het openbare terrein. De gemeente hoeft niet altijd het hemelwater van particulier terrein af te voeren. Dit geldt alleen als het niet

redelijk is te verwachten dat de perceel eigenaar het afvloeiende hemelwater zelf verwerkt of afvoert. Dit geldt bijvoorbeeld als er geen oppervlaktewater in de buurt is of als infiltratie niet mogelijk is door de bodemopbouw. Om aan de zorgplicht hemelwater te voldoen onderhoudt de gemeente een systeem van gemengde riolering, regenwaterriolering, infiltratievoorzieningen en straatkolken. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar de zuivering. Bij voorkeur maakt de gemeente zo min mogelijk gebruik van gemengde riolering voor de inzameling van regenwater. Dit komt omdat bij gemengde riolering ongezuiverd afvalwater op het oppervlaktewater kan worden geloosd via de overstorten als het rioolstelsel vol zit. Dit is niet goed voor de waterkwaliteit. Daarnaast wordt de rioolwaterzuivering onnodig belast met ‘schoon’ regenwater. Naast de riolering, onderhoudt de gemeente Hellendoorn ook zelf een deel van het oppervlaktewatersysteem, de kleinere watergangen in het systeem.

#### *Grondwaterzorgplicht*

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

## **5.2 Waterparagraaf**

### **5.2.1 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).

### **5.2.2 Watertoetsproces**

Dit bestemmingsplan ziet in beginsel toe op functiewijziging van bestaande bebouwing. De hoeveelheid verhard oppervlak neemt niet toe en er is geen sprake van het dempen- of aanleggen van oppervlaktewater. Daarnaast worden geen activiteiten of functies toegevoegd die een negatief effect kunnen hebben op de grondwaterkwaliteit. De verwerking van afvalwater blijft zoals de bestaande situatie.

Er is daarom geen sprake van waterschapsbelang.

## HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 6.1 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.

### 6.2 Opzet van de regels

#### 6.2.1 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.

#### 6.2.2 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.

#### 6.2.3 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.

#### 6.2.4 Algemene regels

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

##### *Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)*

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 9)*

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

##### *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*

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 11)*

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 12)*

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

##### *Overige regels (Artikel 13)*

In dit artikel zijn bepalingen omtrent omgevingsvergunningen voor werkzaamheden en een regeling die voorziet in voldoende parkeergelegenheid en regels met betrekking tot landen en lossen opgenomen.

#### 6.2.5 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.

### 6.3 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. De regels sluiten aan bij de systematiek voor de bestemming ‘Wonen’ van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012”.

### Agrarisch (Artikel 3)

De bestemming ‘Agrarisch’ is toegekend aan de gronden van het voormalig agrarische bouwvlak die buiten de woonerven vallen. In feite is voor deze gronden uitsluitend het bouwvlak verwijderd. 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 openlucht recreatie, watergangen, waterpartijen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen, toegestaan. Tot slot wordt opgemerkt dat bestaande paardenbakken binnen de bestemming ‘Agrarisch’ zijn toegestaan.

Op gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, zoals mestplaten en mestsilo's, en kuilvoeropslag, andere silo's en windmolens.

### Agrarisch met waarden (Artikel 4)

De bestemming ‘Agrarisch met waarden’ is toegekend aan de gronden binnen het voormalig agrarische bouwvlak die buiten de woonerven vallen. In feite is voor deze gronden uitsluitend het bouwvlak verwijderd, de agrarische bestemming is reeds toegekend aan deze gronden op basis van het huidige bestemmingsplan. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor agrarische bedrijvigheid en de instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder hier in ieder geval zijn begrepen de landschaps- en natuurwaarden die hierna zijn aangegeven, ter plaatse van de daarbij vermelde aanduidingen op de verbeelding:

| landschaps- en natuurwaarden        | ter plaatse van de aanduiding                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| kleinschalig landschap              | specifieke vorm van waarde - kleinschalig landschap              |
| kwelafhankelijke slootkantvegetatie | specifieke vorm van waarde - kwelafhankelijke slootkantvegetatie |
| reliëf                              | specifieke vorm van waarde - reliëf                              |

Daarnaast zijn voorzieningen ten behoeve van extensieve openlucht recreatie, watergangen, waterpartijen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen, toegestaan. Tot slot wordt opgemerkt dat bestaande paardenbakken binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ zijn toegestaan.

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, zoals mestplaten en mestsilo's, en kuilvoeropslag, andere silo's en windmolens.

### Wonen (Artikel 5)

De bestemming ‘Wonen’ is opgenomen ter plaatse van de woonerven. Binnen elk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan één of in voorkomend geval niet meer dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien die meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt. De goothoogte en bouwhoogte van een woning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 10 meter of niet meer dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

Verder is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing van het deelgebied Raamsweg 15 te Haarle. Aan dit deelgebied is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' toegekend om (na de sloop) de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in opgenomen Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan.

### Waarde – Archeologie (Artikel 6)

De bestemming ‘Waarde – Archeologie’ 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.

**Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 7)**

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. Hoofdregel 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 zijn overeenkomsten gesloten tussen de eigenaren van de deelnemende percelen en de gemeente Hellendoorn. 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 de provincie Overijssel geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De provincie heeft gereageerd en stelt vast dat dit plan in het provinciaal ruimtelijk beleid past.

#### **9.1.3 Waterschap Vechtstromen**

Het plan is in het kader van het wettelijke vooroverleg aan het waterschap toegezonden. In paragraaf 6.2.2 is reeds uiteengezet dat er geen sprake is van waterschapsbelang.

### **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 vanaf 24 september 2022 tot en met 5 november 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Erfinrichtingsplan Raamsweg 15, Haarle**

**Bijlage 2      Historisch bodemonderzoek Bathemerweg 26, Haarle**

**Bijlage 3      Historisch bodemonderzoek Raamsweg 15, Haarle**

**Bijlage 4      Historisch bodemonderzoek Tunnelweg 2a, Haarle**

**Bijlage 5      Historisch bodemonderzoek Veldhuisweg 8, Haarle**

**Bijlage 6      Historisch bodemonderzoek Meester Werkmanstraat 26, Hellendoorn**

**Bijlage 7      Historisch bodemonderzoek Hammerweg 13, Hellendoorn**

**Bijlage 8      Historisch bodemonderzoek Hellendoornseweg 55, Hellendoorn**

**Bijlage 9      Historisch bodemonderzoek Kathuizenweg 1, Hellendoorn**

**Bijlage 10      Historisch bodemonderzoek Ommerweg 107a, Hellendoorn**

**Bijlage 11      Historisch bodemonderzoek Reefhuisweg 3, Hellendoorn**

**Bijlage 12      Historisch bodemonderzoek Schuilenburgerweg 44a, Hellendoorn**

**Bijlage 13      Historisch bodemonderzoek Zuidelijke Kanaaldijk 12, Hellendoorn**

**Bijlage 14      Historisch bodemonderzoek Rijssensestraat 280, Nijverdal**