

GEMEENTE HELLEDOORN

Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2009, Hellendoornseweg 36

Vastgesteld, 12 december 2017



GEMEENTE HELLEDOORN

**Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2009,
Hellendoornseweg 36**

TOELICHTING

Plannaam: Herziening bestemmingsplan
Buitengebied 2009, Hellendoornseweg 36
IMRO-nr: NL.IMRO.0163.BPBUHDOORNSEWEG36-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: 12 december 2017

*Opgesteld door: Countus accountants + adviseurs
Postbus 10055
8000 GB ZWOLLE
Tel: 038 – 455 26 00*

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.4	DOEL VAN HET PLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
2	ONTSTAANSWIJZE EN ONTWIKKELING	8
3	BESCHRIJVING VAN HET PLAN(GEBIED).....	10
3.1	LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR.....	10
3.2	BESCHRIJVING VAN HET INITIATIEF	11
3.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	13
4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.2.1	<i>Omgevingsvisie</i>	15
4.2.2	<i>Reconstructieplan Salland-Twente</i>	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
4.3.1	<i>Bestemmingsplan</i>	19
4.3.2	<i>Welstand</i>	21
5	MILIEUTECHNISCHE EN RUIMTELIJKE AANDACHTSPUNTEN	22
5.1	MILIEUZONERING	22
5.2	GEUR.....	22
5.3	GELUID.....	23
5.4	LUCHTKWALITEIT.....	23
5.5	BODEMKWALITEIT.....	23
5.6	VERKEER.....	24
5.7	VEILIGHEID	24
5.8	ECOLOGIE.....	24
5.8.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	25
5.8.2	<i>Soortenbescherming</i>	26
5.9	WATERPARAGRAAF	26
5.10	ARCHEOLOGIE	28
6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	29
6.1	ALGEMEEN	29
6.2	VERBEELDING	29
6.3	DE REGELS	30
6.4	NADERE TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN.....	30
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32

8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
	Bijlage A: Besluit B&W nav principeverzoek	34
	Bijlage B: Digitale Watertoets	41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

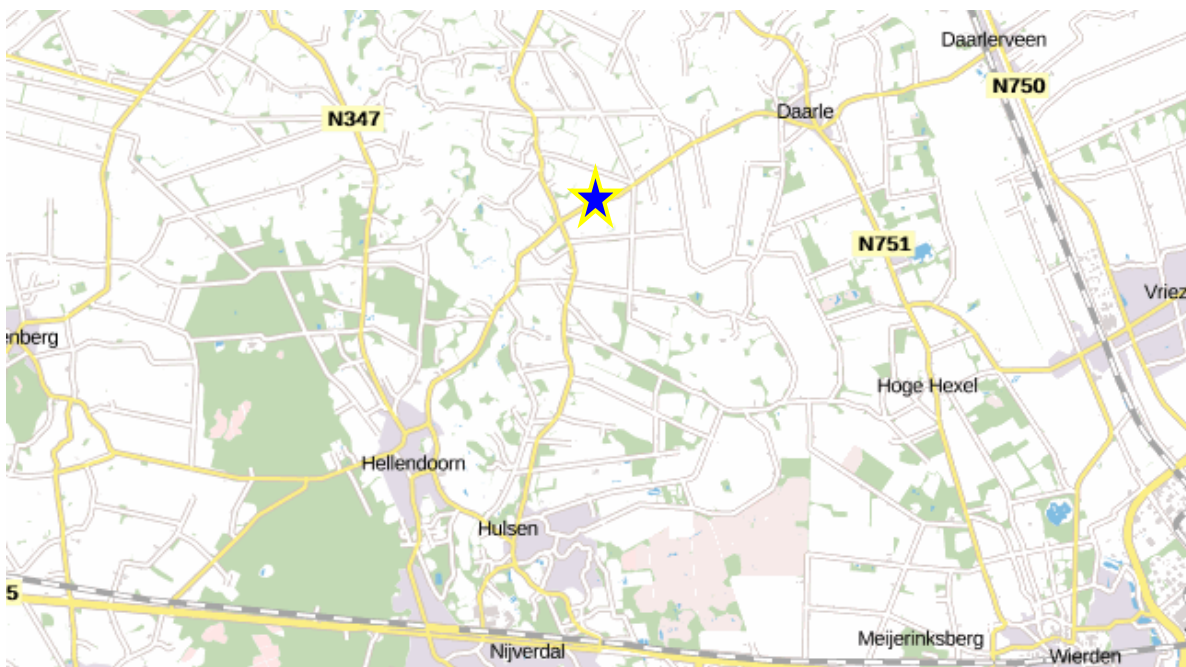
Deze toelichting heeft betrekking op de locatie Hellendoornseweg 36 te Hellendoorn. De locatie betreft een voormalige boerderij met diverse opstallen, waaronder een kookhuisje. Opdrachtgever is voornemens om zich op onderhavige locatie te vestigen. Aangezien er geen sprake meer is en zal zijn van agrarische bedrijvigheid, wenst onze cliënt de agrarische bestemming om te zetten naar wonen.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Hellendoorn heeft in artikel 32.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming om te kunnen zetten naar 'wonen'. De wensen van de opdrachtgever passen echter niet geheel binnen de vastgestelde kaders voor een dergelijke omzetting. De gemeente Hellendoorn heeft per brief van 12 januari 2017 (met kenmerk 17UIT00301) aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan een buitenplanse wijziging.

Voorliggende toelichting beschrijft het plan en de gemaakte afwegingen op basis waarvan geacht wordt dat deze in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn (zie figuur 1). Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Hellendoorn, sectie X, nr 343.

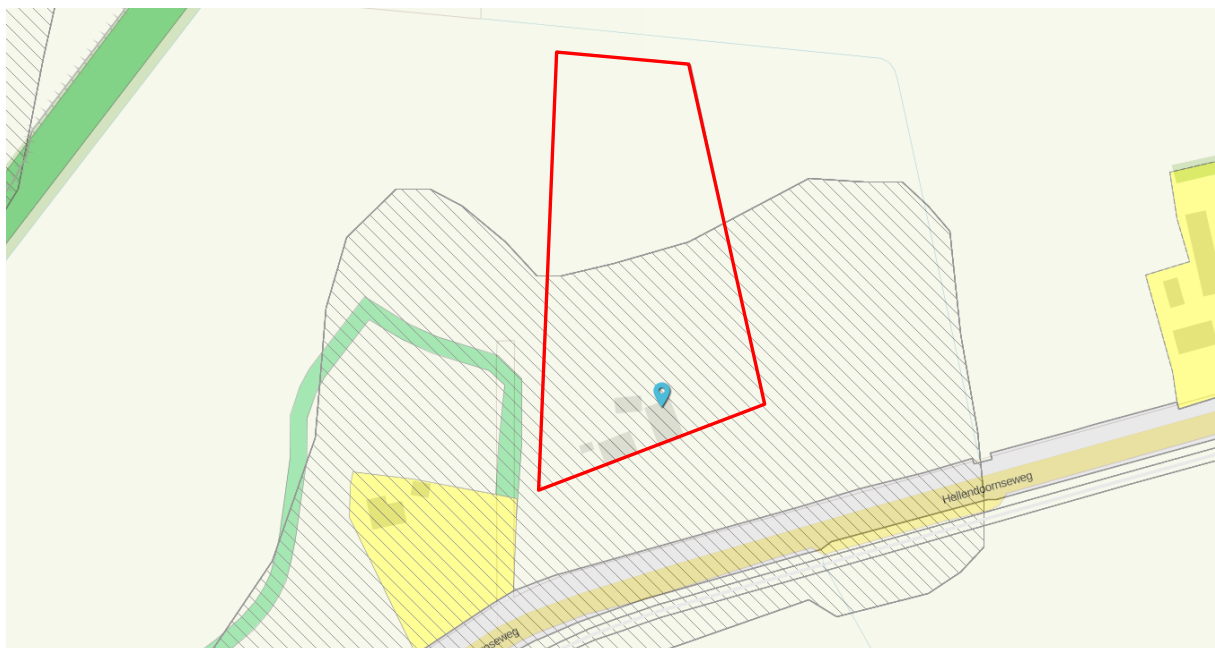


Figuur 1: Ligging projectlocatie (★) in de gemeente Hellendoorn

1.3 Huidig planologisch regiem

De locatie valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Hellendoorn. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. Op 15 juni 2011 is het plan onherroepelijk geworden.

In figuur 2 is een gedeelte van de bijbehorende plankaart weergegeven, met in rood het vigerende bouwvlak.



Figuur 2: Schematische projectlocatie op de plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' gemeente Hellendoorn

De locatie heeft de aanduiding 'agrarisch' (lichtgroen). Tevens geldt voor (een gedeelte van) het bouwvlak de dubbelbestemming 'Waarde- archeologische verwachtingswaarde' (arcering) en is de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone-Landbouwontwikkelingsgebied' van toepassing.

Aangezien het bedrijfsmatig agrarisch gebruik is beëindigd en ook niet zal worden hervat, is de vigerende bestemming niet in overeenstemming met het huidige en toekomstige gebruik.

In art. 32.4 van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om (onder voorwaarden) na beëindiging van het agrarische bedrijf, de bestemming om te kunnen zetten naar 'wonen'. Aangezien de gewenste erfindeling met rijbak, paddocks en voortuin (zie paragraaf 3.2) niet geheel past binnen de vastgestelde kaders voor een binnenplanse wijziging, is sprake van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.4 Doel van het plan

Het voorliggende voorziet in de herziening van het bestemmingsplan van agrarisch naar wonen in combinatie met een gedeeltelijke verschuiving van het bouwvlak. Tevens wordt tegelijkertijd geregeld dat de inhoud van de woonruimte wordt vergroot tot de totale inhoud van de voormalige boerderij (woonruimte met aangrenzende deel).

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting maakt onderdeel uit van het plan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2009, Hellendoornseweg 36'. Naast de toelichting bevat het plan een verbeelding en planregels.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting komt de historie van het plangebied aan de orde. Tevens wordt ingegaan op het vrijkomen van agrarische bebouwing in het buitengebied. Hoofdstuk 3 beschrijft het plan(gebied). De functionele en ruimtelijke structuur komen aan de orde. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de landschappelijke inpassing van het plan. Hoofdstuk 4 gaat in op het beleidskader; zowel het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel als de gemeente Hellendoorn worden beschreven. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld. Hoofdstuk 6 beslaat de juridische aspecten en planverantwoording en hoofdstuk 7 en 8 gaan in op respectievelijk de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 Ontstaanswijze en ontwikkeling

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van het buurtschap Marle, tussen de plaatsen Hellendoorn en Daarle. Het maakt onderdeel uit van het zogenoemde 'oostelijk landbouwgebied' van de gemeente Hellendoorn. Dit gebied kan worden omschreven als een open/ kleinschalig landbouwgebied, met verspreide bebouwing, essen en overige landbouwgronden. De essen worden afgewisseld met open veengebieden, zoals het Daarler Flier, dat waardevol is voor weidevogels.

Op een topografische kaart uit 1850 is de boerderij te zien (zie figuur 3). Op een latere kaart uit 1935 zien we voor het eerst één van de twee schuren ingetekend. Sinds 1965 herleiden we op de topografische kaarten ook de aanwezigheid van het kookhuisje en de tweede schuur op deze locatie. Door de jaren heen is de bebouwde situatie op het erf nauwelijks gewijzigd.



Belangrijk voor de geschiedenis van het gebied, vormt de vorming van de Sallandse Heuvelrug in de IJstijd. Al in de Jonge Steentijd (5300-2000 voor Chr.) woonden er mensen in het gebied van de Sallandse Heuvelrug. Voor die tijd probeerde men zich in leven te houden door jacht, visserij en het verzamelen van voedsel. Door het verbouwen van gewassen en het houden van vee werd de afhankelijkheid van de natuur kleiner. Men kon gedurende het hele jaar op dezelfde plek blijven wonen.



De eerste vaste nederzettingen ontstonden op de hoger gelegen, drogere zandgronden, die op een redelijke afstand van water lagen. De hellingen van de Sallandse Heuvelrug bleken ideaal: ze waren hoog genoeg om droog te wonen en akkers aan te leggen, maar lagen ook nabij drinkwater (zoals de Regge).



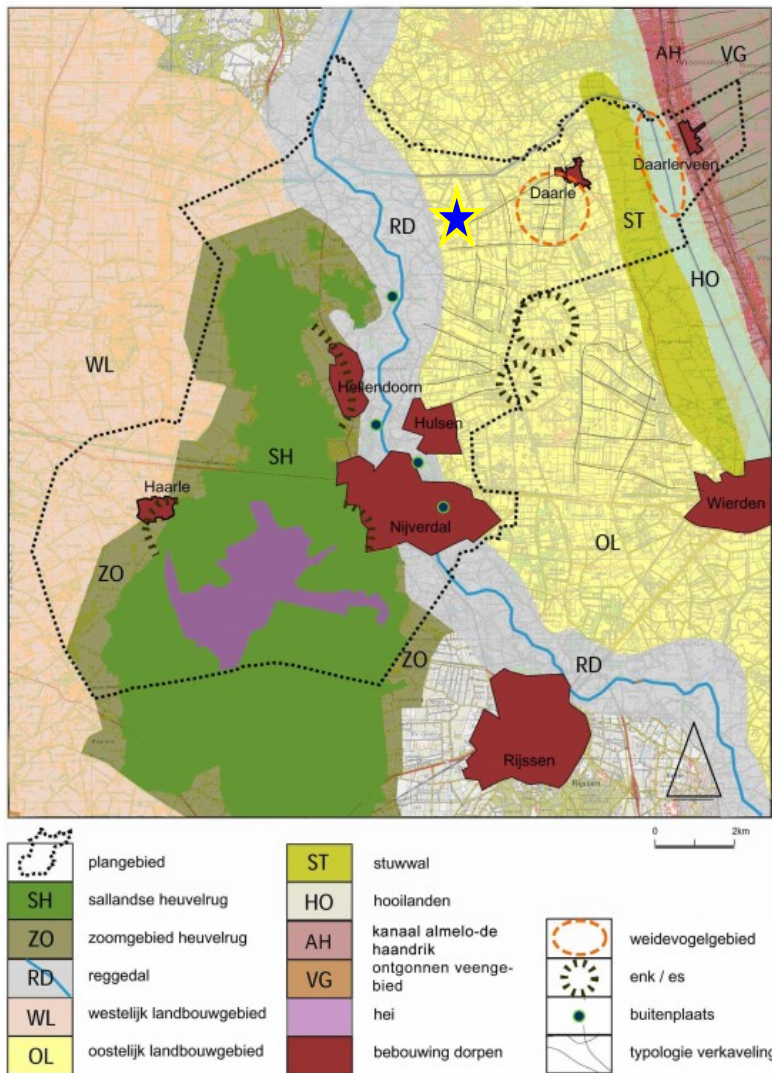
Figuren 3 t/m 5: Weergave plangebied op toptografische kaarten uit ca. 1850, 1935 en 1965, bron: www.topotijdreis.nl/

Inmiddels is sprake van een sterk dalend aantal landbouwbedrijven, met als direct gevolg een toename van de hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied. Het geven van een nieuwe invulling aan dergelijke locaties, voorkomt leegstand en verpaupering. Het is niet voor niets dat de gemeente Hellendoorn in haar bestemmingsplan buitengebied wijzigingsbevoegdheden heeft opgenomen die bijvoorbeeld een omzetting naar 'wonen' mogelijk maakt.

3 Beschrijving van het plan(gebied)

3.1 Landschappelijke structuur

Figuur 6 toont een grove indeling van het Hellendoornse landschap in zeven deelgebieden. De centrale structuur wordt gevormd door de Sallandse Heuvelrug (SH) en het parallel gelegen dal van de Regge (RD). Aan weerszijden zijn afwisselend open en meer gevarieerde/kleinschalige landbouwgebieden aanwezig: het westelijk gelegen landbouwgebied (WL) en het oostelijke landbouwgebied (OL), waarin ook onderhavig plangebied is gelegen.



Figuur 6: Lokaal landschap en ligging plangebied (★), bron: Toelichting bij bestemmingsplan Buitengebied 2009

Verder inzoomend op de locatie (zie figuur 7), zien we een open, agrarisch gebied met her en der een houtwal. De erven liggen verspreid in het landschap, op (voormalige) dekzandkopjes. De ordening vanuit de erven hebben geleid tot de 'organische' vormen van het landschap, ook wel 'spinragstructuur' genoemd.



Figuur 7: Verspreidliggende erven in een open agrarisch gebied met her en der een houtwal.

3.2 Beschrijving van het initiatief

Na herziening van het bestemmingsplan is het de bedoeling om de voormalige woonruimte met aangrenzende 'deel' (zie gebouw A in figuur 8) opnieuw in te richten als woonruimte. De inhoud van de woning zal dan ca. 810 m³ beslaan. Naast het opknappen van de voormalige boerderij, zal het kookhuisje (gebouw B in figuur 8) worden ingericht als een zogenaamd plattelandsappartement (ca. 25 m²). De overige twee opstallen met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 358 m² (gebouwen C en D in figuur 8) zullen worden gesloopt en worden vervangen door één nieuw gebouw (ca. 258 m²). De nieuwbouw is bedoeld voor het stallen van zo'n 4 á 5 paarden en de daarvoor benodigde opslag van voer en strooisel. De gedachten zijn er om de vervangende nieuwbouw te voorzien van een verdiepingsvloer en deze, naast het kookhuisje, eveneens in te richten ten behoeve van verblijfsrecreatie.

Ten behoeve van de paarden en het hobbymatig beoefenen van de paardensport bestaat de wens om enkele paddocks en een buitenrijbak (20 x 40 meter) aan te leggen.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

- A. Woning met deel
- B. Kookhuisje
- C. Schuur (toekomstig te slopen)
- D. Schuur/ berging (toekomstig te slopen)

Figuur 8: Huidige situatie erfindeling.

3.3 Landschappelijke inpassing

Stefan Jaspers Tuin en Landschap heeft voor onderhavige locatie een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld (d.d. 7-04-2017) welke is opgenomen in bijlage C.

Figuur 9 toont het inrichtingsplan zoals opgenomen onder paragraaf 3.3 van het ruimtelijk kwaliteitsplan.



Figuur 9: Inpassingsplan

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. De SVIR vormt daarmee het kader voor thematische en gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR zijn drie rijksdoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht, door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan.

De opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Overijssel en Gelderland) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de Mainports Rotterdam en Schiphol.
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma ten behoeve van het formuleren van een integrale strategie voor het riviereengebied. In Oost-Nederland gaat het deelprogramma Rivieren over de Waal, Neder-Rijn, Lek, IJssel en IJssel-Vechtdelta;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet en het buisleidingennetwerk.

Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

De Provinciale Staten van Overijssel hebben op 21 oktober 2015 een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. De partiële herziening betrof implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) voor de planperiode 2016-2021.

In de Omgevingsvisie staan de ambities en doelstellingen ten aanzien van de fysieke leefomgeving van de provincie, met het vizier op 2030. De algemene ambitie wordt als volgt geformuleerd:

'De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.'

Ten aanzien van de woonomgeving ambieert de provincie aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Naast de woonmilieus in steden en dorpen is er ruimte voor ontwikkeling van aanvullende woonmilieus in het buitengebied onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Er is in onderhavige situatie zeker sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik'. Van agrarische bedrijvigheid op de locatie Hellendoornseweg 36 is geen sprake meer. Tevens zijn de opstallen op basis van de huidige maatstaven, niet geschikt voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Om verpaupering tegen te gaan, is het dan ook wenselijk om de locatie te herbestemmen naar 'wonen'.

Ontwikkelingsperspectieven

De provincie heeft een spectrum van 6 ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. De locatie Hellendoornseweg 36 valt onder het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie'. Hieronder vallen de gebieden voor landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van grote open cultuurlandschappen en gebieden waar plek is voor de intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden).

Voorliggende wijziging betreft het omzetten van een agrarische - naar een woonbestemming, in een gebied die primair is aangewezen voor de landbouw. De omgevingsvisie van de provincie verzet zich ondanks het ontwikkelingsperspectief echter niet tegen deze wijziging. De ontwikkelingsperspectieven zijn niet normstellend, maar richtinggevend. Wél is het van belang dat omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig worden belemmerd. In onderhavige situatie is daarvan geen sprake. We gaan hier in hoofdstuk 5 'Milieutechnische- en ruimtelijke aandachtspunten' nader op in.

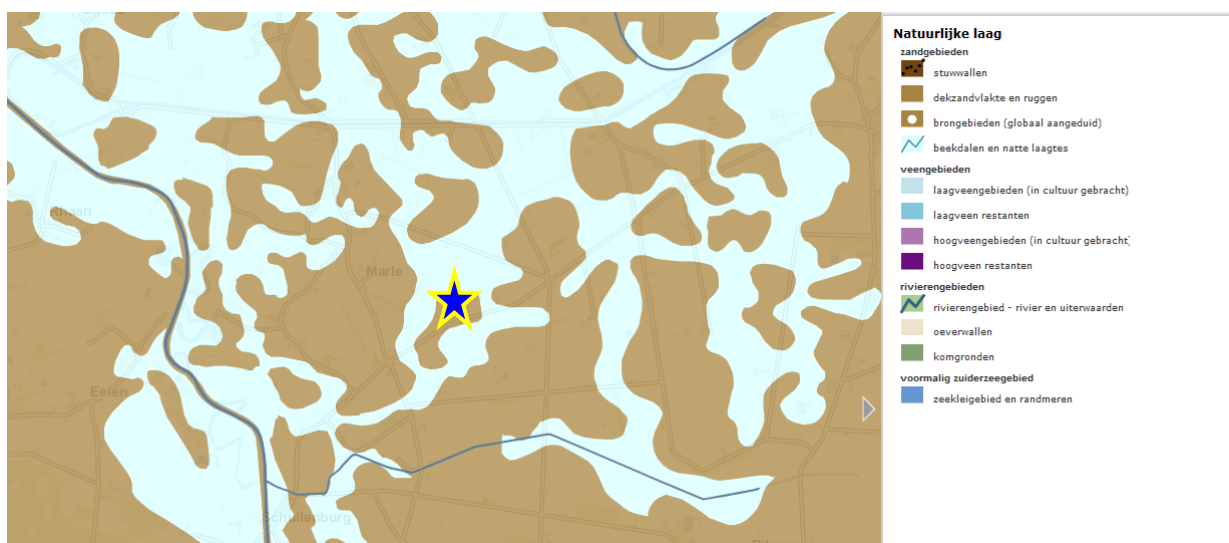
Gebiedskenmerken

De provincie Overijssel realiseert de ruimtelijke kwaliteit door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De gebiedskenmerken van provinciaal belang die hierbij als uitgangspunt dienen, zijn onderverdeeld in 4 lagen:

- Natuurlijke laag (in en op de bodem);
- Laag van het agrarische cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- Lust & Leisurlaag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen).

Natuurlijke laag:

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.



Figuur 10: Ligging plangebied in de gebiedskenmerkenkaart 'natuurlijke laag' behorende bij de omgevingsvisie Overijssel

★ = projectlocatie

De ambitie van de provincie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

De geplande ontwikkeling aan de Hellendoornseweg 36 beslaat naast herbouw van één van de opstallen geen fysieke ingrepen. Aanwezige hoogteverschillen in het landschap worden hierdoor niet aangetast.

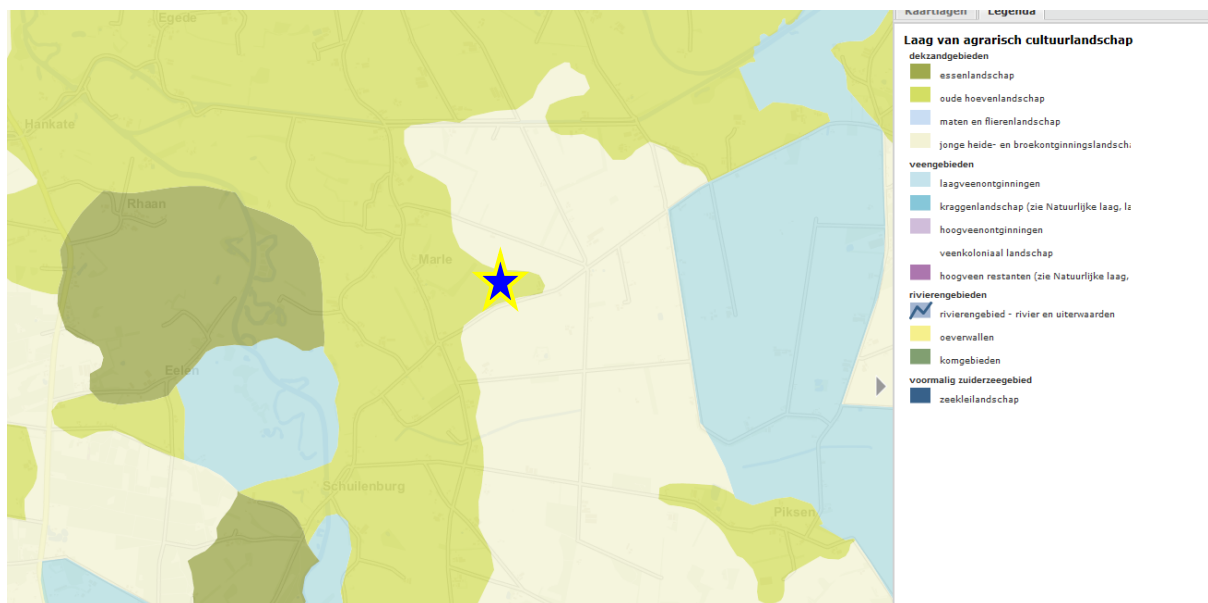
Laag van het agrarisch cultuurlandschap:

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'laag van het agrarische cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap' (zie figuur 11 op de volgende pagina).

De ambitie van de provincie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreidliggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. De erven behorende bij deze laag bieden volgens de provincie veel ruimte voor landbouw, wonen, werken en recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

De geplande ontwikkeling aan de Hellendoornseweg 36 beslaat geen fysieke ingrepen in het landschap. Er zal sprake zijn van herbouw van één van de opstallen op het bestaande erf in een vergelijkbare omvang.

Door de realisatie van een of meerdere plattelandskamers/ appartementen is sprake van de ontwikkelingsimpuls recreatie die de provincie de erven wil geven.



Figuur 11: Ligging plangebied in de gebiedskenmerkenkaart 'agrarisch cultuurlandschap' behorende bij de omgevingsvisie Overijssel
 ★ = projectlocatie

Stedelijke laag

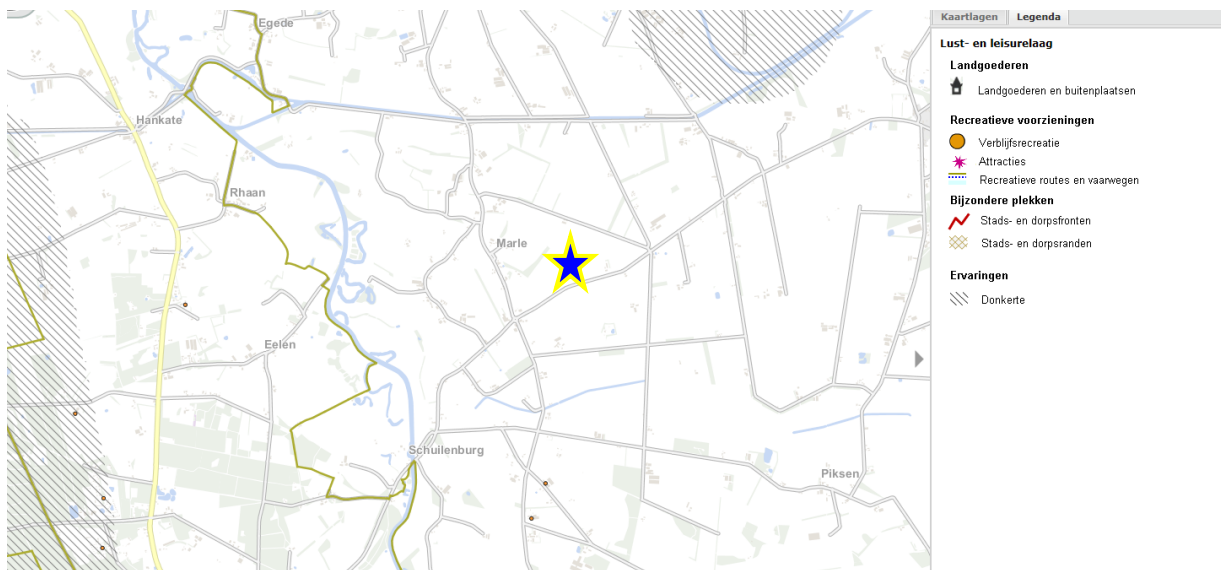
Onderhavige locatie valt buiten de stedelijke laag. Het meest nabij gelegen stedelijk aspect betreft het Overijssels Kanaal tussen Zwolle en Vroomshoop op ruim een kilometer afstand.



Figuur 12: Ligging plangebied in de gebiedskenmerkenkaart 'stedelijke laag' behorende bij de omgevingsvisie Overijssel
 ★ = projectlocatie

Lust- en Leisurelaag:

Onderhavige locatie valt buiten de Lust- en leisurelaag.



Figuur 13: Ligging plangebied in de gebiedskenmerkenkaart 'lust- en leisure' behorende bij de omgevingsvisie Overijssel

 = projectlocatie

4.2.2 Reconstructieplan Salland-Twente

Op grond van de Reconstructiewet bevat een reconstructieplan het ruimtelijk beleid voor de intensieve veehouderij in een bepaald gebied. Voor het gebied Salland-Twente is een reconstructieplan opgesteld, welke ook van toepassing is op onderhavige locatie. Voorliggend plan heeft geen betrekking op een intensieve veehouderij, op basis waarvan het reconstructieplan buiten beschouwing kan worden gelaten.

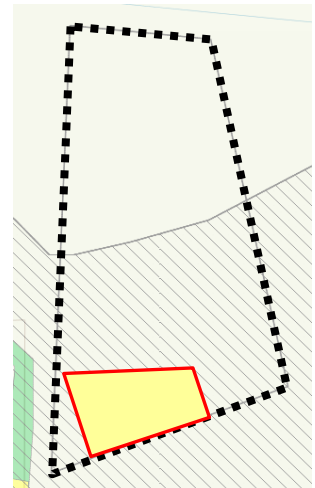
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan

Zoals in paragraaf 1.3 staat beschreven valt onderhavige locatie onder het bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Hellendoorn.

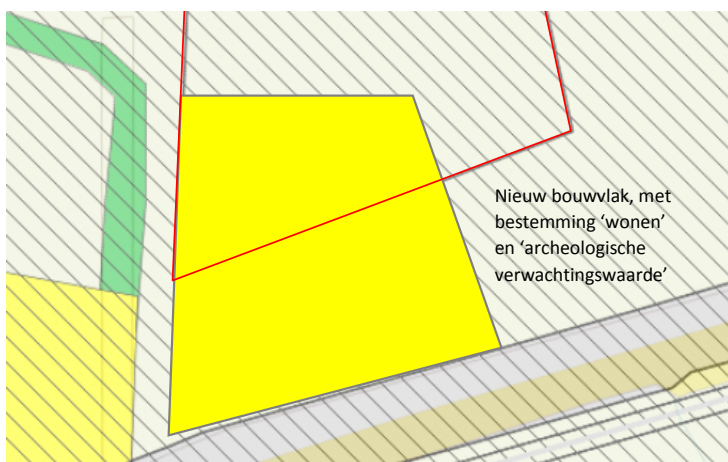
In artikel 32.4 van het vigerende bestemmingsplan zijn de voorwaarden opgenomen op basis waarvan de bestemming van een voormalig agrarisch bedrijf kan worden gewijzigd naar 'wonen':

- *Alle bestaande gebouwen binnen het voormalige bouwvlak worden begrepen in het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen', waarvan de bestemmingsgrens ligt:*
 - *Aan de naar de weg gekeerde zijde van het bestemmingsvlak, ter plaatse van de voormalige bouwgrens, en*
 - *Aan de overige zijden van het bestemmingsvlak, op 1 m tot de naar de voormalige bouwgrens gekeerde gevels van de gebouwen die het dichtst bij de voormalige bouwgrens zijn gelegen.*
- *De overige gronden binnen het voormalige bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;*
- *Het bepaalde in artikel 17 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing;*
- *Elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;*
- *De agrarische gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;*
- *Het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot.*



Figuur 14 Begrenzing nieuw bouwvlak conform wijzigingsbevoegdheid art. 32.4 bestemmingsplan buitengebied

De nieuwe begrenzing van het bouwvlak zoals in art. 32.4.2. van het vigerende bestemmingsplan staat omschreven is visueel weergegeven in figuur 14.



Figuur 15: Principetekening nieuw bouwvlak

De wensen van opdrachtgever zoals beschreven in hoofdstuk 3, passen niet binnen dit vastgestelde kader. De voortuin, paddocks en rijbak vallen er buiten. Op basis van de wensen van initiatiefnemer en in afstemming met de bouwvlakken van omliggende woonbestemmingen, heeft de nieuwe begrenzing van het bouwvlak vormgekregen zoals weergegeven in figuur 15. Er is sprake van een partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Naast omzetting van de bestemming naar 'wonen' en verschuiving van het bouwvlak, voorziet voorliggend plan ook in een toegestaan grotere inhoud van de woonruimte in de voormalige boerderij (woonruimte met aangrenzende deel). Het vigerende bestemmingsplan buitengebied kent bij recht een inhoud van maximaal 750 m³. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen om de inhoud van de woonruimte te vergroten tot de totale inhoud van de aaneengesloten bebouwing mits dit bijdraagt aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de voormalige boerderij en vaststaat dat het aantal woningen niet toeneemt. De voormalige boerderij heeft een inhoud van ca. 810 m³. Na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan is de inrichting van de deel als woonruimte bij recht toegestaan.

Tot slot zijn er gedachten om de vervangende nieuwbouw (schuur) te voorzien van een verdiepingvloer en deze, naast het kookhuisje, in te richten ten behoeve van verblijfsrecreatie. Het vigerende bestemmingsplan staat verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van plattelandsappartementen en – kamers als niet-agrarische nevenactiviteit toe binnen bestaande voormalige bedrijfsgebouwen. De gemeente geeft in haar nota als reactie op het principeverzoek (kenmerk 16INT04447) aan dat het inmiddels al gebruikelijk is om dit ook in nieuwe bijgebouwen in het buitengebied toe te staan, tot een maximum van 300 m² brutovloeroppervlak. In de planregels behorend bij voorliggend bestemmingsplan is deze aanpassing verwerkt.

4.3.1 Omgevingsvisie 'Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk'

De Omgevingsvisie 'Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk' (vastgesteld op d.d. 20-2-2014), vormt het kader voor plannen die niet gerealiseerd kunnen worden op basis van een bestemmingsplan, of plannen met een bovenlokaal schaalniveau. De omgevingsvisie is opgebouwd in drie lagen; identiteit, context en kernvisie.

Identiteit

De 'identiteit' van de locatie geeft de reeds aanwezige identiteitsdragers weer en de wijze waarop deze verder benut en versterkt kunnen worden. Onderhavig plangebied valt onder de identiteit 'Rond Boeren'. Het agrarisch gebruik geeft identiteit aan dit gebied. Naast schaalvergroting liggen er kansen om de afstand tussen bewoners, bezoekers en het agrarische bedrijf te verkleinen (bijv. integratie van functies op recreatief vlak). Nieuwe functies zijn in het identiteitsgebied 'Rond Boeren' alleen toegestaan, indien deze in ruimtelijk opzicht, of in functionele zin een relatie hebben met de agrarische sector. Daarbij kan gedacht worden aan het (her)gebruik van karakteristieke (agrarische) bebouwing voor nieuwe functies.

Context

De 'Context' geeft de verwachte ontwikkelingen op ruimtelijk, economisch en maatschappelijk vlak weer. Onderhavige locatie heeft de aanduiding 'gebied-Essen', verkregen. Ontwikkelingen op de essen (op omgevingsniveau) zijn 'uitgesloten', waarmee bedoeld wordt dat de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het reliëf behouden moet blijven.

Kernvisie

De gemeente Hellendoorn heeft vier locaties aangewezen met een bovengemeentelijk belang. Het gaat dan om het Avonturenpark Hellendoorn, het centrum van Nijverdal, de Paarse Poort en het dorp Hellendoorn. Er zijn in de Omgevingsvisie tien concrete opgaven benoemd (zes ruimtelijke en vier procesmatige) om de kwaliteiten van deze locaties te behouden en sterker te verbinden. Onderhavige ontwikkelingen op de Hellendoornseweg 36 maken geen onderdeel uit van een concrete opgave.

De beoogde ontwikkeling op de Hellendoornseweg 36 sluit goed aan bij de beleidsdoelen zoals verwoord in de Omgevingsvisie 'Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk'. De karakteristieke boerderij wordt behouden en krijgt een nieuwe functie (wonen). Er vinden geen fysieke ingrepen plaats in het landschap. Er zal enkel sprake zijn van herbouw van één van de opstallen, op het bestaande erf in een vergelijkbare omvang. Bovendien zal uitvoering gegeven worden aan het ruimtelijke kwaliteitsplan opgesteld door 'Stefan Jaspers – Tuin & Landschap', welke is opgenomen als bijlage C.

4.3.2 Welstand

Het beleid voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied richt zich volgens de Welstandsnota 2012 van de gemeente Hellendoorn op behoud van kenmerkende eigenschappen. Voor wat betreft de vervangende nieuwbouw van de aanwezige bijgebouwen geldt dat aansluiting moet worden gezocht met de traditionele compositie en architectuur van de bebouwingscluster. Qua opmaak moet worden gekozen voor metselwerk, een donkerkleurige staalplaat of donker gekleurd hout. De dakbedekking mag bestaan uit donkerkleurige staalplaten, golfplaten of dakpannen.

5 Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten

In dit hoofdstuk komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde.

5.1 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies kan dit worden verkregen.

De VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' bevat een lijst met milieubelastende activiteiten en aan te houden richtafstanden ten opzichte van milieugevoelige functies (zoals wonen en recreëren). Richtafstanden worden gegeven voor de onderdelen geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het realiseren van nieuwe functies speelt de vraag of de nieuwe functie past in de omgeving (externe werking) en de vraag of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

In dit geval is sprake van de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

Voor wat betreft de interne werking kijken we naar de aanwezige bedrijven in de omgeving. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse veehouderijen. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand voor het aspect geur. De afstand van onderhavige locatie tot omliggende veehouderijen is ruimschoots meer dan de genoemde afstand (200 meter) in de VNG-brochure. Er zal derhalve sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.2 Geur

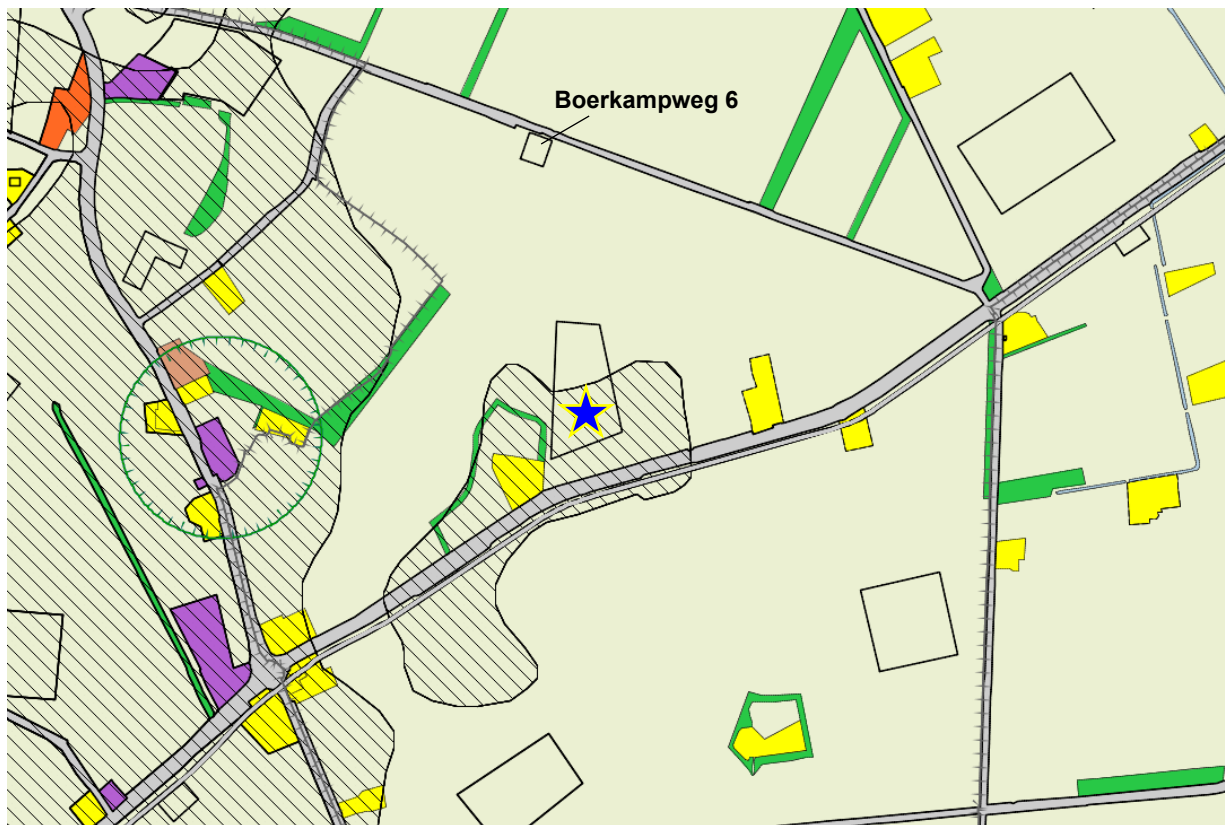
Ten aanzien van het aspect geur is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van toepassing. Deze wet beschermt de geurgevoelige objecten (o.a. woningen) in de buurt van veehouderijbedrijven.

Om medewerking te verkrijgen van het College van B&W mogen de agrarische gebruiksmogelijkheden van omliggende agrarische gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast.

Rondom onderhavige locatie liggen diverse agrarische bedrijven (zie figuur 16). Ten opzichte van voormalige agrarische bedrijfswoningen gelden vaste afstanden (ook bij dieren met geuremissiefactoren), als de woning op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van de veehouderij.

Onderhavige woning dient in het kader van de geurwetgeving te worden aangezien als voormalige agrarische bedrijfswoning. De afstand die volgens de Wgh aangehouden moet worden bedraagt ten minste 50 meter aangezien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het meest nabijgelegen agrarische bedrijf is gelegen aan de Boerkampweg 6 op een afstand van ruim 400 meter. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering.



Figuur 16: Bedrijfslocaties rondom Hellendoornseweg 36 te Hellendoorn

5.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. In onderhavige situatie is geen sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelig object en maakt het plan geen nieuwe geluidsbronnen mogelijk. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmeringen/ een akoestisch onderzoek is niet nodig.

5.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en de aanwezigheid van industrie en veehouderij. Aangezien de agrarische bestemming komt te vervallen en er in de voorgenomen situatie enkel nog hobbymatig paarden worden gehouden neemt de emissie van fijnstof sterk af/ zal nihil zijn. De emissie draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht. Dit aspect levert daarmee geen belemmeringen op.

5.5 Bodemkwaliteit

De (ver)bouwwerkzaamheden ten behoeve van de boerderij (woning + deel) en het kookhuisje raken de grond niet. Het uitvoeren van een (verkennd) bodemonderzoek (conform NEN 5740) is derhalve niet nodig.

Voor wat betreft de bouw van de nieuwe paardenstalling is het uitoefenen van een (verkennd) bodemonderzoek in beginsel ook niet nodig, aangezien men niet langer dan 2 uur per dag in het bouwwerk aanwezig zal zijn.

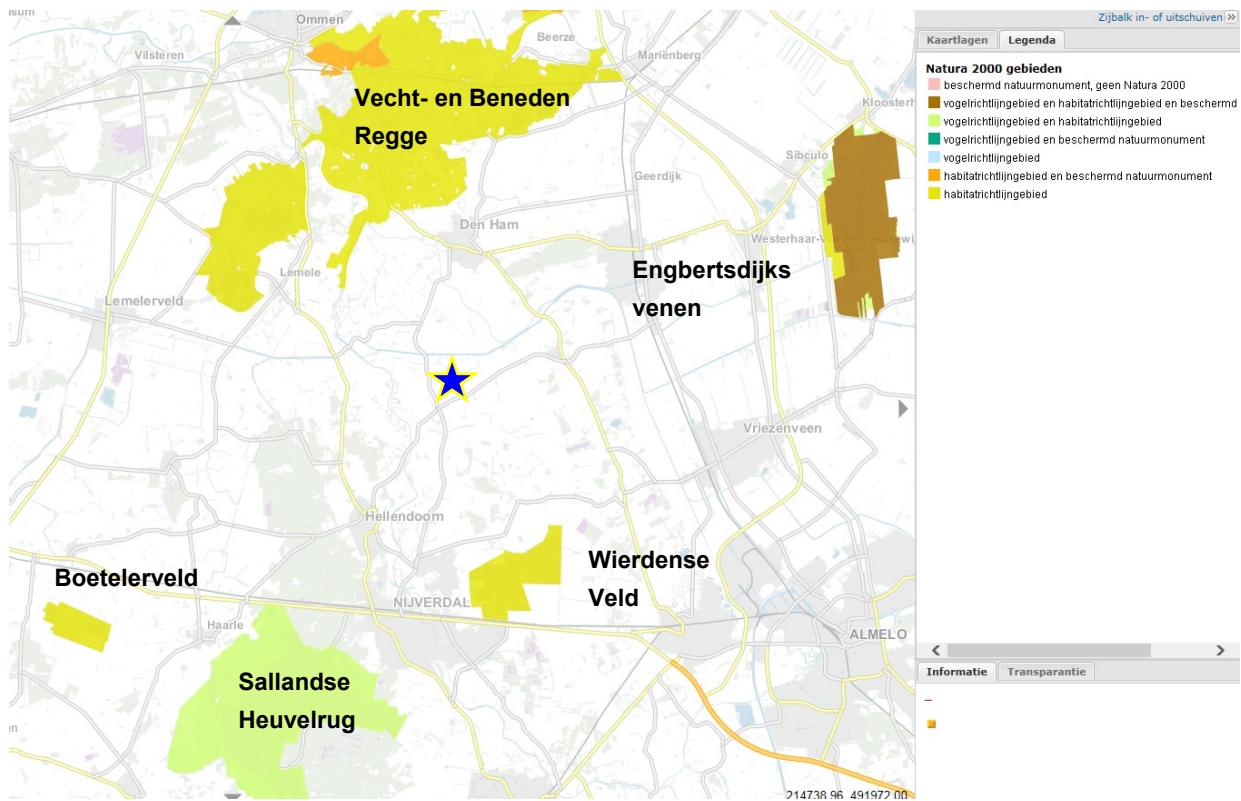
5.8.1 Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de nationale wetgeving verankerd. Sinds 1 januari 2017 is de wet opgenomen in de Wet Natuurbescherming.

Nederland borgt aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies.

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn het Wierdense Veld en Vecht- en Beneden Regge gebied, beide gelegen op een afstand van circa 4,5 kilometer van onderhavige locatie. Het wijzigen van de agrarische bestemming naar de bestemming wonen kent geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de omliggende Natura 2000-gebieden. Het betekent zelfs eerder een verbetering, aangezien er door beëindiging van het agrarische bedrijf geen sprake meer zal zijn van ammoniakemissie.



Figuur 18 Weergave ligging plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden

Het Natuur Netwerk Nederland 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. Het meest nabijgelegen gebied dat deel uitmaakt van het NNN ligt op ongeveer 1,2 kilometer afstand. Gezien de aard en de omvang van dit project en de afstand tot het plangebied, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.



Figuur 19: Weergave ligging plangebied t.o.v. de EHS (tegenwoordig NNN)

5.8.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming zoals die voorheen primair plaats vond via de Flora- en faunawet, maakt sinds 1 januari 2017 onderdeel uit van de Wet Natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk.

Het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen en de beperkte verschuiving van het bouwvlak gaat in eerste instantie niet gepaard met het dempen van een sloot, het verwijderen van struiken en/of bomen, en/ of het slopen van bestaande gebouwen. In een later stadium zullen twee bestaande stallen (gebouw C en D in figuur 8) gesloopt worden. Te zijner tijd zal in overleg met de gemeente worden bezien of het uitvoeren van een ecologisch onderzoek noodzakelijk is.

5.9 Waterparagraaf

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen, waarin beschreven staat op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding (grondwater en oppervlaktewater). Een belangrijk instrument hierbij vormt de watertoets.

5.9.1 watertoets

Het kader voor de watertoets (het vigerende beleid) wordt gevormd door onder meer de Vierde Nota waterhuishouding, het Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de chemische en ecologische waterkwaliteit met als basis de toestand in het jaar 2000).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

Daarnaast heeft het Waterschap Vechtstromen in samenwerking met Waterschap Drents Overijsselse Delta (voorheen Waterschappen 'Groot Salland' en 'Reest en Wieden') en het Waterschap 'Rijn en IJssel' het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld. In dit beheerplan staat beschreven hoe de Waterschappen in de periode 2016-2021 zorgen voor een goede bescherming tegen hoogwater, voor een goed functionerend regionaal watersysteem en voor het zuiveren van afvalwater:

Het thema waterveiligheid in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen richt zich op het beperken van de gevolgen van overstromingen en wateroverlast en het vergroten van het bewustzijn en de (resterende) eigen verantwoordelijkheid van inwoners, overheid en bedrijven bij wateroverlast en overstromingen. Onderhavig plan is niet gelegen op of nabij een waterkering. Ook op 'risicokaart.nl' is voor onderhavige locatie geen overstromingsrisico opgenomen.

Voor wat betreft het thema 'voldoende water' blijft het uitgangspunt van het waterschap voor de periode 2016-2021 dat het actuele grond- en oppervlaktewaterregime gelijk is aan het gewenste regime. Voor onderhavige locatie zijn geen problemen met het watersysteem bekend. Bovendien brengt het plan geen wijziging van het grond- of oppervlaktewater met zich mee.

Op de locatie is bovendien geen sprake van schadelijke stoffen met mogelijk een negatieve invloed op (het verkrijgen van) schoon water.

Voor de opvang en transport van afvalwater beperkt het Waterschap samen met gemeenten de risico's. Afkoppelen van verhard oppervlak en verminderen van rioolvreemd water zijn daarbij belangrijke opgaven.

Samenvattend is het vigerende beleid er op gericht om met name het hemelwater lokaal zo lang mogelijk vast te houden in het oppervlaktewater, of te infiltreren in de bodem. Pas als dat niet kan, dient het water te worden afgevoerd. Tevens dienen schone waterstromen te worden gescheiden van verontreinigde waterstromen.

Voorkeursvolgorde:

1. Ontstaan van afvalwater voorkomen of beperken;
2. Verontreiniging van water voorkomen of beperken;
3. Waterstromen gescheiden houden, tenzij niet scheiden geen nadelige gevolgen heeft;
4. Huishoudelijk afvalwater en vergelijkbaar afvalwater gaat naar de RWZI;
5. Andere waterstromen zoals schoon hemelwater na retentie en zuivering bij de bron hergebruiken;
6. Ander waterstromen zoals schoon hemelwaterafvalwater na retentie en zuivering lokaal in het milieu brengen.

De digitale watertoets ten behoeve van voorliggend plan is ingevuld en te vinden in bijlage B. De conclusie van de watertoets is dat de bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen geen waterschapsbelangen raakt en het Waterschap Vechtstromen derhalve in kan stemmen met de voorgenomen ontwikkeling. De watertoets onderschrijft dus de hierboven genoemde conclusies.

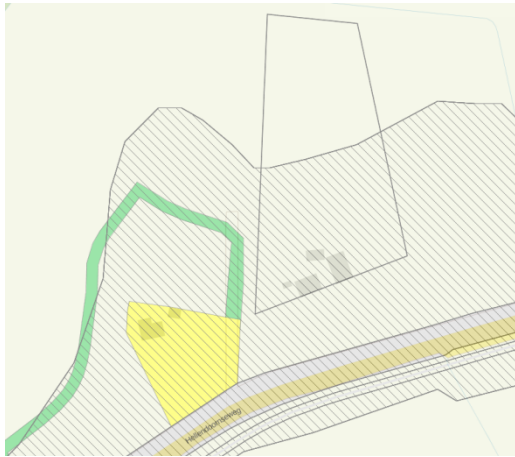
5.9.2 Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente Hellendoorn heeft eind 2015 het 'Gemeentelijke Rioleringsplan 2016-2020 (GRP4)' vastgesteld, waarin onder meer dimensioneringsgrondslagen voor hemelwaterberging zijn opgenomen. Onderhavig plan heeft enkel betrekking op een bestemmingsplanwijziging. Mocht er in de toekomst sprake zijn van een uitbreiding van het verharde oppervlak, dan zal getoetst moeten worden of aanpassingen van de hemelwaterberging noodzakelijk/ wenselijk worden geacht.

5.10 Archeologie

Op basis van het 'Verdrag van Malta' (1992) en de Wet op de archeologische monumentenzorg moeten

archeologische waarden worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. De gemeente Hellendoorn heeft de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde weergegeven op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.



Onderhavig plangebied kent voor een groot gedeelte de dubbelbestemming 'waarde – archeologische verwachtingswaarde' (zie figuur 20). Bij ontwikkelingen groter dan 2500 m² en/of dieper dan 0,3 meter onder peil, dient de aanvrager een archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Figuur 20: Weergave Archeologische verwachting (arcering) t.p.v. projectlocatie op de plankaart van het bestemmingsplan

Voorliggend plan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en verschuiving van het bouwvlak. In hoeverre er ten behoeve van de nieuw te bouwen paardenstal fysieke ingrepen in de bodem noodzakelijk zijn, is nog onbekend. Bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning (bouw) zal worden bezien of archeologisch onderzoek noodzakelijk is (niet verwacht). Mochten er onverwachts tóch archeologische waarden worden aangetroffen dan geldt een meldingsplicht (Monumentenwet 1988, art. 53) bij het bevoegd gezag (gemeente of provincie).

6 Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

6.2 Verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van verbeelding en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

6.3 De regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemming(en). Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;

Hoofdstuk 1 verklaart de begrippen die in de regels worden gebruikt. Het betreffen begrippen die op meerdere wijze kunnen worden uitgelegd. Door de begrippen te verklaren, kunnen interpretatieverschillen worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 wordt de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden de bebouwingsmogelijkheden vermeldt. Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die in het algemeen van toepassing zijn.

6.4 Nadere toelichting op de bestemmingen

Per bestemming volgt hieronder een korte toelichting in relatie tot het plangebied:

Agrarisch (Artikel 3)

Een gedeelte van het voormalige agrarische bouwvlak behoudt de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak). Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid, instandhouding van landschapselementen, watergangen en waterpartijen, en bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

De bouwhoogte voor erf- en perceelafscheidings en andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.

Wonen (Artikel 4)

De gronden met de aanduiding 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, beroep aan huis, niet-agrarische nevenactiviteiten, binnen eenzelfde bestemmingsvlak tot een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 300 m² binnen bestaande voormalige bedrijfsgebouwen, het hobbymatig houden en huisvesten van landbouwhuisdieren, paardenbak, tuinen en erven.

De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 810 m³. De goot- en bouwhoogte van de woning bedragen respectievelijk 3,5 en 10 meter.

Het gezamenlijk oppervlakte aan bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 283 m² bedragen. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedragen respectievelijk 3 en 6 meter.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 5)

Het plangebied heeft gedeeltelijk een archeologische (verwachtings)waarde. De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden. In verband met (verwachte) archeologische waarden is deze dubbelbestemming opgenomen en is bepaald dat in beginsel een bouwverbod geldt en dat een omgevingsvergunning is vereist voor ingrepen dieper dan 30 cm beneden het maaiveld. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer het bouwwerken of -projecten betreft met een oppervlakte van minder dan 2.500 m².

Anti-dubbeltelbepaling (Artikel 6)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene bouwregels (Artikel 7)

Deze bepaling bevat regels over bestaande afstanden en maten, wanneer zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Deze strijdigheid is niet gewenst, vandaar dat een algemene bepaling is opgenomen, waarin staat dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Verder bevat deze bepaling de aan te houden afstand tot de weg.

Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

In het Besluit ruimtelijke ordening is een gebruiksverbod opgenomen. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk, dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Algemene ontheffingsregels (Artikel 9)

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing. Het verlenen van een afwijking mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van een ontheffing zorgvuldig moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij wijziging van het bestemmingsplan moet er een belangenafweging worden gemaakt. Belangrijke aspecten hierin zijn visuele en verkeerstechnische aspecten en mogelijke inbreuk op privacy. Van groot belang voor de beoordeling van deze punten is uiteraard de ligging van het object. Gezien de solitaire ligging en de relatief beperkte planologische wijziging, zullen omwonenden naar verwachting niet of nauwelijks hinder ondervinden van de uitbreiding.

Uiteraard zijn het Rijk, de provincie en het Waterschap Vechtstromen ook belangrijke partijen. In voorgaande paragrafen is duidelijk geworden dat voldaan wordt aan de visie/ eisen/ voorwaarden van de verschillende instanties.

Gezien de relatief beperkte planologische betekenis is geen voorontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta. Deze instanties hebben geen opmerkingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 juli 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

8 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze wet rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van de kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie vast te stellen en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk wordt geacht.

De gemeentelijke kosten beperken zich tot de leges zoals omschreven in de legesverordening. Eventuele planschade is voor rekening van de initiatiefnemer, hiervoor is een overeenkomst gesloten met de gemeente.

Het opstellen van een exploitatieplan is voor onderhavig plan derhalve niet nodig.

Bijlage A: Besluit B&W nav principeverzoek

INGEKOMEN 13 JAN. 2017

Gemeente
Hellendoorn



Countus
Postbus 1
7475 ZG MARKELO

Uw brief/kenmerk:
201610041017/8010115
Ivegt1-1.0

Ons kenmerk:
17UIT00301

Doorkiesnr.:
63 05 16

Typ./coll.
MBO

Bijlagen:
2

Onderwerp:
**Principeverzoek namens N. Duijndam om wijziging bestemmingsplan
Hellendoornseweg 36**

Nijverdal, **12 JAN. 2017**

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw verzoek d.d. 18-10-2016 om in principe medewerking te verlenen aan een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Hellendoornseweg 36 te Hellendoorn hebben wij besloten om onder de onderstaande voorwaarden in principe medewerking te verlenen:

- Er dient een door de gemeente goed te keuren landschappelijk inpassingsplan (met aandacht voor verlichting) te worden gerealiseerd met gebruik van inheemse beplanting;
- Het hekwerk om de paardrijbak mag niet hoger dan 1,50 meter zijn en daarvoor dient een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) te worden aangevraagd;
- Er zijn maximaal 4 lichtmasten toegestaan voor verlichting van de paardrijbak. De hoogte van deze lichtmasten is maximaal 6 meter en voor het plaatsen van deze lichtmasten dient ook een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) te worden aangevraagd;
- De lichtbundels van de verlichting dienen door afscherming te worden gericht op de paardrijbak;
- Het gebruik van de verlichting voor de paardrijbak is na 22.00 uur en voor 7.00 uur niet toegestaan;
- Voor de tijdelijke bewoning van het kookhuisje dient een omgevingsvergunning (activiteit tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan) te worden aangevraagd waarin een redelijke maximale termijn van bewoning wordt voorgeschreven, die afgestemd is op de bouwtijd.

Voor een nadere onderbouwing van ons besluit verwijzen wij u naar de bijgevoegde nota.

Om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie zult u of uw cliënt een ontwerpbestemmingsplan met een landschappelijk inpassingsplan moeten toesturen aan de gemeenteraad met het verzoek om deze in procedure te brengen en vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan zal moeten voldoen aan de wettelijke vereisten, ons bijgevoegde handboek Digitale Bestemmingsplannen Gemeente Hellendoorn en de bovengenoemde

► Bouwen, Milieu en Openbare ruimte
► bmo@hellendoorn.nl
► 
► (code voor postverwerking)

Bezoekadres:
Willem-Alexanderstraat 7, Nijverdal
Tel. (0548) 63 02 14
Fax (0548) 61 05 05

Parkeergarage:
Maximastraat 8
7442 MW Nijverdal
parkeren.hellendoorn.nl

Postadres:
Postbus 200
7440 AE Nijverdal
www.hellendoorn.nl

= 2 =

voorwaarden. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kunt u de vereiste omgevingsvergunning aanvragen.

Ons besluit om in principe medewerking te verlenen is ter kennisname gestuurd naar de raadscommissie grondgebied.

Hebt u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neem dan contact op met de heer M. Broekhuis van het team Ruimte en Groen via e-mail: m.broekhuis@hellendoorn.nl of telefoonnummer: 0548-630 516.

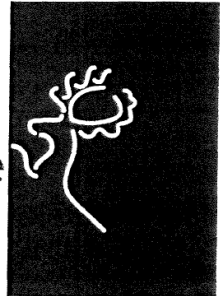
Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

namens dezen,



M. Broekhuis,
Team Ruimte en Groen



Nota
Voor burgemeester en wethouders
Nummer: 16INT04447


Datum vergadering: 10 JAN. 2017
Nota openbaar: Ja, de nota is openbaar

► **Onderwerp:** Principeverzoek tot medewerking aan een herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Hellendoornseweg 36 te Hellendoorn

Advies:

1. In principe medewerking verlenen aan het verzoek onder de voorwaarden dat:
 - er een door de gemeente goed te keuren landschappelijk inpassingsplan (met aandacht voor verlichting) wordt gerealiseerd met gebruik van inheemse beplanting;
 - het hekwerk om de paardrijbak niet hoger dan 1,50 meter zal zijn en dat daarvoor een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) dient te worden aangevraagd;
 - er maximaal 4 lichtmasten worden geplaatst voor verlichting van de paardrijbak met een maximale hoogte van 6 meter en waarvoor ook een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) dient te worden aangevraagd;
 - de lichtbundels van de verlichting door afscherming worden gericht op de paardrijbak;
 - het gebruik van de verlichting na 22.00 uur en voor 7.00 uur niet is toegestaan;
 - er voor de tijdelijke bewoning van het kookhuisje een omgevingsvergunning (activiteit tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan) wordt aangevraagd waarin een redelijke maximale termijn van bewoning wordt voorgeschreven afgestemd op de bouwtijd.
2. De verzoeker berichten dat er een ontwerpbestemmingsplan met bijbehorend landschappelijk inpassingsplan voor nadere beoordeling kan worden aangeleverd met een verzoek aan de raad om deze in procedure te brengen.
3. Uw besluit ter kennisname sturen naar de raadscommissie grondgebied.

Besluit B en W: *Conform advies*

Korte samenvatting:

Op verzoek van de heer Duijndam wordt voorgesteld om in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan, waarbij de bestemming van het perceel met de aanwezige bebouwing wijzigt van agrarisch naar wonen. Tevens wordt voorgesteld om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het tijdelijk bewonen van het kookhuisje tijdens de verbouw van de woning en het aanleggen van een verlichte paardrijbak.

Aanleiding:

Op 19 oktober 2016 is het bijgevoegde verzoek ontvangen van Countus accountants + adviseurs b.v. namens de heer Duijndam. De heer Duijndam heeft een voorlopige koopakte getekend voor de locatie Hellendoornseweg 36 te Hellendoorn en wil zich samen met zijn vriendin vestigen op deze locatie. Voorheen was op deze locatie een agrarisch bedrijf gevestigd en is het perceel ook als zodanig bestemd. Aangezien er geen sprake meer zal zijn van agrarische bedrijvigheid dient de bestemming te worden gewijzigd in een woonbestemming. Gelet op het gegeven dat de wensen van de heer Duijndam niet passen binnen de vastgestelde kaders voor een dergelijke omzetting van de bestemming worden deze wensen aan uw college ter besluitvorming voorgelegd.

Relevante eerdere besluiten:

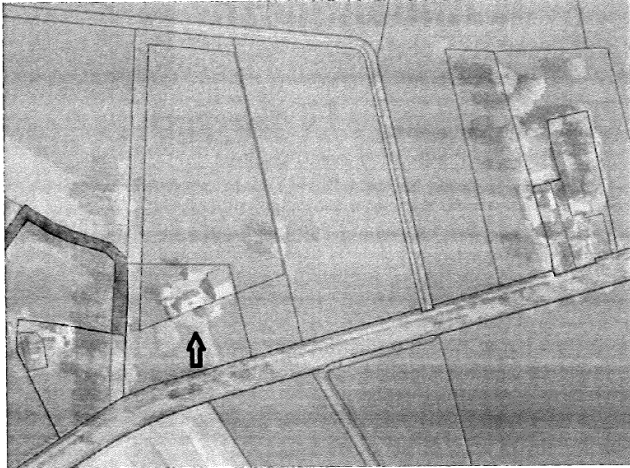
Bestemmingsplan Buitengebied 2009, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2009 (in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl).

Doelstelling:

Duidelijkheid bieden of medewerking kan worden verleend aan het voorliggende principeverzoek om het bestemmingsplan te herzien/wijzigen.

Oplossing:

Hieronder is de locatie met een pijl aangegeven. Het nu geldende agrarische bouwblok (zwarte lijn) en de twee naastgelegen woonbestemmingen (geel) zijn ook op deze kaart te zien.



Het principeverzoek bestaat uit vier onderdelen/vragen die hieronder per onderdeel/vraag worden behandeld.

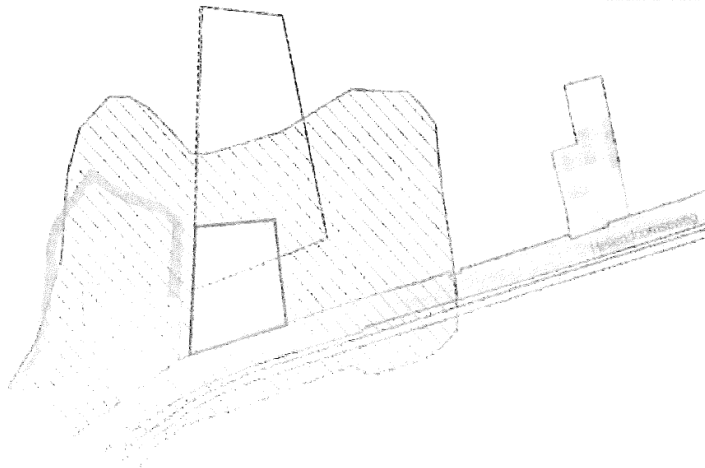
1. Wijziging bestemming van agrarisch naar wonen

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid voor uw college opgenomen echter het verzoek voldoet niet aan de navolgende voorwaarde:

Alle bestaande gebouwen binnen het voormalige bouwvlak worden begrepen in het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen', waarvan de bestemmingsgrens ligt:

- a. aan de naar de weg gekeerde zijde van het bestemmingsvlak, ter plaatse van de voormalige bouwgrens, en
- b. aan de overige zijden van het bestemmingsvlak, op 1 meter tot de naar de voormalige bouwgrens gekeerde gevels van de gebouwen die het dichtst bij de voormalige bouwgrens zijn gelegen.

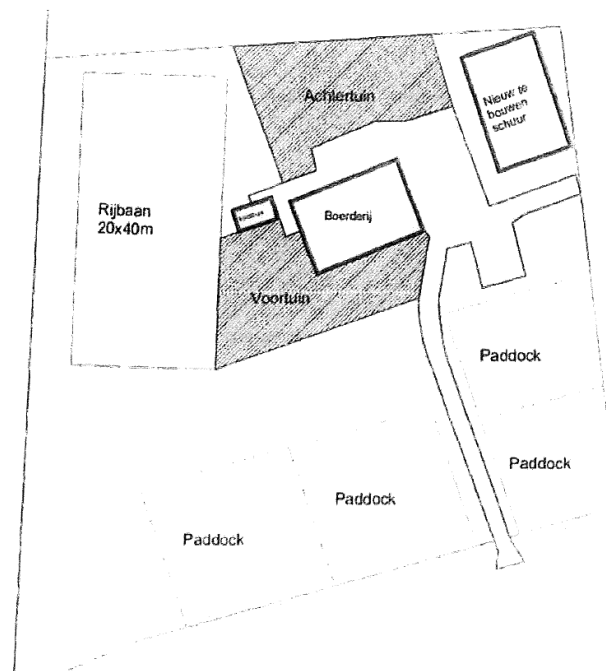
Hieronder is het gewenste bestemmingsvlak met een rode lijn aangegeven.



Er zijn geen planologische bezwaren om het bestemmingsvlak op de voorgestelde wijze te situeren. De bouwregels in het bestemmingsplan schrijven voor dat woningen uitsluitend op de bestaande plaats mogen worden gebouwd en dat bijgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning. Gelet op de begripsomschrijving in het bestemmingsplan is de voorgevel de naar de weg gekeerde gevel, zodat er aan de wegzijde geen gebouwen zullen worden toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan. Voorstel is dan ook om in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan.

2. Realisatie van een verlichte paardrijbak

Daarnaast is er verzocht om in principe medewerking te verlenen aan de realisering van een paardrijbak met verlichting. De gewenste situering van de paardrijbak is op het onderstaande kaartje aangegeven.



Geadviseerd wordt om de aanvrager te vragen om een landschappelijk inpassingsplan en een verlichtingsplan aan te leveren voor de paardrijbak, waarbij zorgvuldig wordt ingegaan op de effecten voor de omgeving en de afstemming met de omwonenden. Daarbij worden de volgende voorwaarden meegegeven:

- Gebruik inheemse beplanting.
- Hekwerk niet hoger dan 1,5 meter.
- Ten hoogste 4 lichtmasten met maximale hoogte van 6 meter.
- De lichtbundel door afscherming gericht op de rijbak.
- Gebruik van de verlichting na 22.00 uur en voor 7.00 uur is niet toegestaan.

Als aan de bovenstaande eisen wordt voldaan en gebleken is dat omwonenden akkoord gaan met het plan dan is er een positieve grondhouding. Voorstel is dan ook om in principe medewerking te verlenen onder de bovengenoemde voorwaarden.

3. Verbouw kookhuisje tot plattelandsappartement en tijdelijke bewoning daarvan

Verder heeft de heer Duijndam de wens om het bestaande kookhuisje, dat een grondoppervlakte heeft van circa 25 vierkante meter, te verbouwen tot een plattelandsappartement voor recreatief gebruik. Deze wens is passend binnen de geldende kaders van het bestemmingsplan. Aanvullend wil hij het plattelandsappartement tijdens de verbouw van de woning tijdelijk kunnen bewonen (anders dan recreatief verblijf). Dit is niet toegestaan op grond van de geldende kaders van het bestemmingsplan.

Uw college heeft op 18 januari 2011 beleidsregels vastgesteld voor tijdelijke woonunits. In de lijn van deze beleidsnotitie wordt voorgesteld om onder de volgende voorwaarden in principe medewerking te verlenen:

- Eventueel te verlenen vergunningen voor de verbouw dienen te zijn verleend.
- Bewoning mag plaatsvinden zolang de verbouw duurt maar met een maximum van 2 jaar.

4. Vervangende bouw bijgebouw en deels gebruik voor verblijfsrecreatie

Ten slotte wil de heer Duijndam twee grote bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 358 m² slopen en hiervoor in de plaats één nieuw bijgebouw met een oppervlakte van circa 258 m² bouwen. De vervangende bouw is passend binnen de daarvoor geldende bestemmingsplankaders behorende bij een woonbestemming in het buitengebied. De heer Duijndam vraagt echter ook toestemming om de verdieping van dit nieuwe bijgebouw te mogen gebruiken voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van plattelandsappartementen en plattelandskamers zijn toegestaan binnen bestaande voormalige bedrijfsgebouwen als niet-agrarische nevenactiviteit. Bij burgerwoningen zijn deze activiteiten ook toegestaan. Het is inmiddels al gebruikelijk om ook in nieuwe bijgebouwen in het buitengebied medewerking te verlenen aan niet-agrarische nevenactiviteiten. Het voorstel is om dat ook in dit geval toe te staan. In het bestemmingsplan is hiervoor wel een maximum brutovloeroppervlakte opgenomen van 300 m². Het te verbouwen voormalige kookhuisje met een brutovloeroppervlakte van circa 50 m² hoort dus ook binnen deze oppervlakte.

Effecten:

De verzoeker informeren of uw college in principe bereid is haar medewerking te verlenen aan de plannen zodat nadere stappen kunnen worden gezet om te komen tot aankoop van het perceel en de realisatie van de plannen.

Planning:

Na besluitvorming zal Countus schriftelijk worden geïnformeerd over uw besluit.

Financiële consequenties:

Op grond van de gemeentelijke legesverordening zal voor de beantwoording van dit principeverzoek € 317,10 in rekening worden gebracht.

Communicatie:

De verzoeker zal over uw principebesluit schriftelijk worden geïnformeerd.

Bijlage B: Digitale Watertoets

datum 7-2-2017
dossiercode 20170207-63-14587

Geachte heer/mevrouw Ilse van der Vegte,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

Paragraaf geen waterschapsbelang

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan Hellendoornseweg 36 te Hellendoorn.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

Algemene info:

In de procedurebepalingen van de Wro voor het bestemmingsplan is opgenomen dat de kennisgeving wordt toegezonden aan de instanties die bij het overleg zijn betrokken. De terinzagelegging van het bestemmingsplan kunt u zenden aan kennisgevingwro@vechtstromen.nl.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

Copyright Digitale Watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

De WaterToets 2014

datum 7-2-2017
dossiercode 20170207-63-14587

Samenvatting watertoets (korte procedure)

In dit document vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens op de website www.dewatertoets.nl. De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Vechtstromen. Voor algemene informatie over de watertoets van Vechtstromen kunt u ook terecht op de website van het waterschap www.vechtstromen.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088- 220 3333. U kunt ook een email sturen naar info@vechtstromen.nl.

Op basis van deze toets volgt de **korte procedure**. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van het plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf toepast.

Gegevens aanvrager:

Naam: Ilse van der Vegte

Adres: Postbus 10055

Postcode: 8000 GB

Plaats: Zwolle

E-mail: i.vandervegte@countus.nl

Telefoon: 06-42036560

Gegevens gemeente:

Naam: Hellendoorn

E-mail: m.broekhuis@hellendoorn.nl

Telefoon: 0548-630516

Plan gegevens:

Naam plan: Hellendoornseweg 36 te Hellendoorn

Omschrijving van het plan:

Agrarische bestemming omzetten naar 'wonen' en gedeeltelijke verschuiving van het bouwvlak.

Plan adresgegevens:

Adres: Hellendoornseweg 36

Postcode: 7447 SH

Plaats: Hellendoorn

Kadastraal:

Ingevoerde plan gegevens:

Geraakte kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? **nee**

Het grootste deel van het door u ingetekende plangebied ligt in de gemeente **Hellendoorn**.

Toets vragen:

- 1) Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? **nee**
- 2) Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd? **nee**
- 3) Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast? **nee**
- 4) Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is? **nee**
- 5) Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500 m²? **nee**
- 6) Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt? **nee**
- 7) Betreft het een algehele herziening van een bestemmingsplan? **nee**
- 8) Bedraagt het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter? **nee**
- 9) Bedraagt het verschil tussen de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 80 centimeter? **nee**
- 10) Wordt op het perceel hemelwater (HWA) en huishoudelijk afvalwater (DWA) verzameld in dezelfde rioolbuis? **nee**

Aanvullende vragen:

11) Het verharde oppervlak neemt toe met circa **nee** m2.

12) Hemelwater en huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via een:

- Gemengd stelsel

- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt geïnfiltrerd) **ja**

- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater) **ja**

- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool en verbeterd gescheiden stelsel)

13) Ligt het plan in een intrekgebied van de waterwinning? **nee**

14) Is er in of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig? **ja**

15) Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken? **nee**

16) Vinden er in het plangebied agrarische activiteiten plaats? **nee**

17) Gaat er grondwater onttrokken worden binnen het plangebied (tijdelijk of permanent)? **nee**



Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

Copyright Digitale Watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

De WaterToets 2014

Bijlage C: Ruimtelijk Kwaliteitsplan

(los bijgevoegd)