



# GEMEENTE HELLENDOORN

## *Bestemmingsplan Heuvelrughutten Ommerweg Hellendoorn*

*Mei 2018*

*Vastgesteld*

*Bestemmingsplan*  
*Heuvelrughutten Ommerweg Hellendoorn*

Plannaam: Bestemmingsplan Heuvelrughutten Ommerweg Hellendoorn  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0163.BPBUHOH-VG01  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: Mei 2018



*Twentepoort Oost 16a*  
*7609 RG ALMELO*

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 PLANOLOGISCHE REGIEM .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....</b>	<b>9</b>
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK .....	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
3.1	LOCATIE .....	11
3.2	ONTWIKKELING .....	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>16</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	26
5.1	GELUID .....	30
5.2	BODEMKWALITEIT .....	30
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	32
5.5	MILIEUZONERING .....	33
5.6	GEUR .....	36
5.7	ECOLOGIE .....	37
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	39
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	40
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>43</b>
6.1	WATERPARAGRAAF .....	43
6.2	WATERTOETS .....	44
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>46</b>
7.1	INLEIDING .....	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	47
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>50</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>51</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	51
9.2	INSpraak .....	51
9.3	ZIENSWIJZEN .....	51

<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>52</b>	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN .....	53
BIJLAGE 2	MEMO TOETSINGS BELEIDSLIJN KGO.....	54
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	55
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	56
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT .....	57

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op enkele percelen gelegen tussen de Ommerweg, Nieuwe Twentseweg en Sanatoriumlaan, in het buitengebied van Hellendoorn. De gronden beslaan een oppervlakte van circa 4 hectare, waarvan circa 1 hectare agrarisch grasland en circa 3 hectare natuur (bos).

Initiatiefnemer is voornemens de locatie met toepassing van de ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’-regeling (KGO) te ontwikkelen, waarbij:

- vijf verblijfsrecreatieobjecten worden gerealiseerd op een deel van de agrarische gronden. Het gaat om heuvelrughutten (bijzondere recreatiewoningen) welke opgaan in het landschap. Er zijn feitelijk twee typen hutten;
  - Type A (4x): de ‘reguliere’ recreatiewoning met een inhoudsmaat van maximaal 300 m<sup>3</sup>;
  - Type B (1x): kleinere recreatiewoning met een berging.
- de overige agrarische gronden worden omgezet naar natuur (extensief beheert grasland);
- de bestaande natuur wordt versterkt (aanleg poel, heideherstel, bosrandherstel en -beheer).

Met vorenstaande ontwikkelingen wordt tevens invulling gegeven aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief ‘Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten de NNN’ (rood-voor-groen). Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.2. van deze toelichting.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Ommerweg, Nieuwe Twentseweg en Sanatoriumlaan te Hellendoorn. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Hellendoorn, sectie I, nummers 2003 en 5023. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van Hellendoorn weergegeven.



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

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “bestemmingsplan Heuvelrughutten Ommerweg Hellendoorn” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.BPBUHOH-VG01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de (dubbel)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 planologische regiem

### 1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan (Bron: Gemeente Hellendoorn)

### 1.4.2 Bestemmingsregels

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied deels bestemd als 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwvlak), 'Natuur' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Daarnaast is het gehele plangebied bestemd als 'Reconstructiewetzone-Extensiveringsgebied'.

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor bosbouw, instandhouding en ontwikkeling van bos ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden, instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden met heide en met natte en droge natuur, instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten, meanders en andere waterpartijen en extensieve openluchtrecreatie.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid, instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden en voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en

picknickplaatsen. In deze bestemming zijn tevens specifieke regels opgenomen voor gronden gelegen binnen de 'Reconstructiewetzone - Extensiveringsgebied'.

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.

### **1.4.3 Strijdigheid**

In voorliggend geval is het realiseren van verblijfsrecreatieobjecten niet in overeenstemming met de ter plekke geldende agrarische bestemming. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om zodoende de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. De verblijfsrecreatieobjecten krijgen een passende recreatiebestemming. De overige agrarische gronden worden gewijzigd naar een natuurbestemming. De gronden die al van een natuurbestemming zijn voorzien behouden de natuurbestemming. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

## **1.5 Leeswijzer**

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



## HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

### 2.1 Landschapskarakteristiek

Het plangebied is gelegen in het jonge heide- en broekontginningslandschap. In dit landschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van nabijgelegen essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

In afbeelding 2.1 zijn topografische kaarten ±1900, ±1950 en ±2016 weergegeven. Het meest opvallend is de vermindering van het areaal heide. Opgemerkt wordt dat de wegenstructuur in de afgelopen eeuw grotendeels herkenbaar is gebleven.



Afbeelding 2.1 Topografische kaarten ±1900, ±1950 en ±2016 (Bron: Provincie Overijssel/ Opentopo)

### 2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen op circa 1,4 kilometer afstand ten noorden van de bebouwde kom van Hellendoorn, aan de rand van de Eelerberg. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit bos en natuurpercelen, agrarische cultuurgronden, verspreid liggende erven met burgerwoningen, recreatieterreinen en (agrarische) bedrijven.

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde omgeven door respectievelijk de Nieuwe Twentseweg en de Ommerweg. Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een bosperceel met enkele woningen en een recreatiewoning (waar permanente bewoning is toegestaan) aanwezig. Aan de westzijde is het plangebied begrensd door een bosperceel.

De oppervlakte van het plangebied beslaat circa 4 hectare, waarvan circa 1 hectare agrarisch grasland en circa 3 hectare natuur (bos). Het plangebied is nagenoeg volledig onbebouwd en onverhard. Wat betreft bebouwing zijn er op het perceel twee kleine schuurtjes aanwezig (overgangsrecht). Via twee in- en uitritten aan de Sanatoriumlaan en de Nieuwe Twentseweg is het plangebied toegankelijk.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen. Op de luchtfoto is de landschapskarakteristiek (zoals beschreven in paragraaf 2.1) duidelijk herkenbaar, waaronder de rationele opzet van percelen, wegen, bosblokken. In afbeelding 2.3 zijn foto's van de huidige situatie in het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Huidige situatie (Bron: Natuurbank Overijssel)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Locatie

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een kleinschalig verblijfsrecreatieterrein. In 2016 is door de Bosgroep Noord-Oost Nederland voor deze locatie een 'Ruimtelijk ontwikkelingsplan' opgesteld, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Met het oog op de beoogde verblijfsrecreatieve ontwikkeling is de locatie geanalyseerd. In afbeelding 3.1 is deze omgevingsanalyse verbeeld.

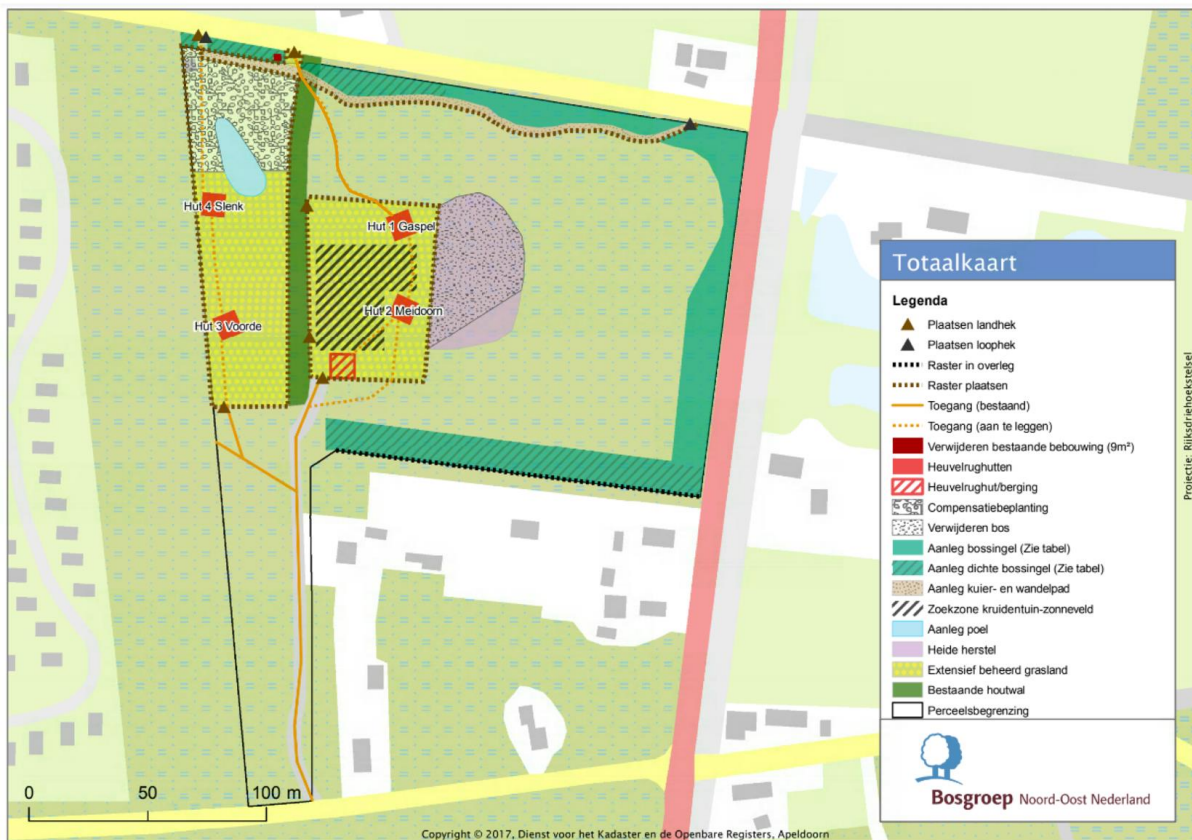


Afbeelding 3.1 Analyse locatie (Bron: Bosgroep Noord-Oost Nederland)

De locatie is gelet op de omgevingsanalyse zeer geschikt voor kleinschalige verblijfsrecreatie, gericht op wandelaars, fietser, paardrijders. De dichtbijgelegen lange afstand wandelroutes, zoals het Pieterpad, het Reggepad en de Havezateroute voorzien in uitstekende recreatiemogelijkheden in een natuurlijke omgeving. De nabijgelegen recreatievoorzieningen kunnen elkaar versterken. Denk hierbij aan het Vakantiepark Hellendoorn en de forellenkwekerij en de uitgebreide recreatiemogelijkheden op de Sallandse Heuvelrug en in het Reggedal.

## 3.2 Ontwikkeling

Onderdeel van het 'Ruimtelijke ontwikkelingsplan' betreft het Landschapsplan. In afbeelding 3.2 is het landschapsplan weergegeven, waarin de locaties van de recreatieverblijven en de landschapsmaatregelen zijn opgenomen.



Afbeelding 3.2 Landschapsplan (Bron: Bosgroep Noord-Oost Nederland)

### 3.2.1 Recreatieverblijven

De recreatieverblijven zijn geprojecteerd op gronden die in de huidige situatie agrarisch in gebruik zijn en als zodanig bestemd zijn. Het plan bestaat uit de realisatie van een vijftal verblijfsrecreatieobjecten. Er worden vijf 'heuvelrughutten' gerealiseerd, waarvan vier type A en één type B hut.

- Type A: de 'reguliere' recreatiewoning met een inhoudsmaat van maximaal 300 m<sup>3</sup>;
- Type B: kleinere recreatiewoning (circa 240 m<sup>3</sup>, gemaximaliseerd c.f. standaard op 300 m<sup>3</sup>) met een berging (max 50 m<sup>2</sup>).

Gelet op de locatie met een natuurlijke en landschappelijk uitstraling is gekozen voor bijzondere recreatiewoningen die als het ware opgaan in het landschap, de 'heuvelrughutten'. Van de hutten type A wordt het dak en twee gevels volledig bedekt met grond (afkomstig uit de ter plaatse te graven poel). Van hut type B wordt het dak en minimaal één gevel volledig bedekt met grond (afkomstig uit de ter plaatse te graven poel). Een indicatieve impressie van een dergelijke hut is weergegeven in afbeelding 3.3.



Afbeelding 3.3 Aanzicht heuvelrughut (Bron: Bosgroep Noord-Oost Nederland)

De type A hut beslaat een oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup> en is voorzien van eigen keuken, sanitair, zit- en slaapgedeelte. De vier hutten zijn zodanig gebouwd dat deze ook geschikt zijn voor periodes buiten het hoogseizoen. Eén van de hutten wordt geschikt gemaakt voor mensen met een beperking. De type B hut betreft een kleinere recreatiewoning in combinatie met een berging. De berging van de type B hut mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen. Op het centrale terrein gelegen tussen de recreatiewoningen wordt een kruiden-/moestuin (circa 500 m<sup>2</sup>) en een zonneveld (max. 250 m<sup>2</sup>) aangelegd om zelfvoorzienendheid te faciliteren.

### 3.2.2 Landschapsmaatregelen

Samenhangend met de ontwikkeling van recreatieverblijven wordt geïnvesteerd in natuur en landschap. De maatregelen vinden plaats op aansluitende gronden die ook in eigendom zijn van de initiatiefnemer.

#### *Uitstraling bebouwing*

Het voornemen is de opstallen te bouwen met zoveel mogelijk duurzame materialen uit bij voorkeur de eigen omgeving. De gevelbekleding wordt mede gemaakt van hout uit de eigen bospercelen. Het dak wordt een groen dak met uitstraling gebaseerd op de huidige weilanden en bosbodem. Hierdoor vindt visueel een beperkte verstening plaats.

#### *Poel*

In vroegere tijden was het eigendom aan de voet van de Eelerberg behoorlijk nat met hoge grondwaterstand en kwelwater vanuit de heuvelrug. In het bijzonder door de verbeterde afwateringen en onttrekkingen is de grondwaterstand sterk gedaald. Oppervlaktewater is niet meer aanwezig.

Door het aanleggen van een poel wordt hier weer in voorzien. De afmeting hangt mede af van de benodigde aarde voor de afdekking van de heuvelrughutten, zodat werkzaamheden binnen het project met een gesloten grondbalans kunnen worden uitgevoerd. Door de poel wordt de biodiversiteit verhoogd. Tevens ontstaat hiermee een natuurlijke drinkwatervoorziening voor de aanwezige fauna.

### *Heideherstel*

De Eelerberg en omgeving bestond vroeger uit uitgestrekte heidevelden die vanaf begin vorige eeuw grotendeels ontgonnen zijn. De betere gronden werden geschikt gemaakt voor landbouwkundig gebruik en op de mindere gronden werd veelal bos aangeplant. Op enkele plaatsen in het landschap zijn nog kleine restanten van voormalige heide waar te nemen die ontzien zijn tijdens de grootschalige heideontginningen. Het huidige bosareaal in het plangebied is daar een voorbeeld van. Dit bos is het resultaat van natuurlijke successie, nadat de heide niet meer actief geplagd en begraaasd werd. Spontaan kwamen de pionierssoorten Grove den en Berk op, die het huidige kronendak domineren.

Aan de oostkant van het bosperceel vinden we nog een relatief open plek met een heideachtige vegetatie. Deze plek leent zich bij uitstek om kleinschalige heideherstel toe te passen. Het kronendak moet sterk worden gelicht, waarbij een aantal oude vliegdennen worden gehandhaafd.

Hierna dient de humuslaag tot op de minerale bodem te worden afgeplagd. In de minerale bodem bevindt zich de zaadbank van de vroegere heide, door deze bloot te leggen zal hier weer een heidevegetatie kunnen ontstaan. Een klein heideveld in een bosperceel is niet alleen voor de beleving een verrijking, maar levert ook een belangrijk habitat voor inheemse flora en fauna.

### *Bosbeheer*

Het plangebied bestaat grotendeels uit bos, waarbij de grenzen aan de noord-, oost- en zuidkant overgaan in een ander grondgebruik. Deze overgangen zijn grotendeels erg hard, omdat een natuurlijke zoom- en mantelvegetatie ontbreekt. Het sterk dunnen van de aanwezige boomvormers in deze bosranden en daarna het aanplanten van inheemse struikvormers (zie ruimtelijk ontwikkelingsplan; bijlage 1) die op deze groeiplaats van nature voorkomen biedt de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een natuurlijke bosrand. Deze zorgt voor een geleidelijke overgang van het bos in het overig grondgebruik. Een goed ontwikkelde bosrand is erg waardevol voor zangvogels en kleine zoogdieren die deze habitat gebruiken om te foerageren en zich voort te planten. Daarnaast wordt hiermee het zicht op percelen van omwonenden beperkt en privacy van omwonenden beter gewaarborgd. Opgemerkt wordt dat langs de noordkant van het perceel een kuier- en wandelpad wordt aangelegd, welke toegankelijk is middels twee loophekken.

### *Extensief graslandbeheer*

De aanwezige graslanden zullen uit het reguliere agrarische beheer worden gehaald. Het extensieve beheer, zonder gebruik van drijf- en kunstmest, zal leiden tot een schralere natuurlijke vegetatie. Deze graslanden zullen voorzien worden van een veekerend raster van gekloofde eikenpalen met een aantal landhekken. Hierdoor vindt er een betere inpassing van de weides in het landschap plaats.

## **3.3 Verkeer en parkeren**

### **3.3.1 Uitgangspunten**

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 de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: recreatie, bungalowpark (huisjescomplex)<sup>1</sup>
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Hellendoorn (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied

---

<sup>1</sup> Deze categorie is binnen de CROW-publicatie het meest vergelijkbaar met de in dit plan voorgenomen ontwikkeling.

- Parkeerbehoefte (per eenheid): minimaal 2,0 en maximaal 2,2
- Verkeersgeneratie (per eenheid): minimaal 2,6 en maximaal 2,8

### 3.3.2 Situatie plangebied

In de huidige situatie twee in- en uitritten aanwezig, waarvan één aan de Sanatoriumlaan en één aan de Nieuwe Twentseweg. Deze ontsluitingen blijven gehandhaafd en zullen dienst doen als ontsluiting voor de recreatieverblijven. De realisatie van vijf nieuwe recreatieverblijven brengt in totaal een verkeersgeneratie van  $\pm 14$  verkeersbewegingen per etmaal met zich mee. Hiermee is sprake van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen. Daarbij wordt opgemerkt dat de doelgroep voor een belangrijk deel bestaat uit wandelaars en fietsers. Mogelijk dat deze (doorreizende) recreanten niet met de auto ter plaatse komen, waardoor het feitelijke aantal verkeersbewegingen minder zal kunnen bedragen.

Het parkeren ten behoeve van de recreatieverblijven vindt plaats nabij de recreatieverblijven. Ter plaatse van wordt voldoende ruimte gecreëerd nabij de recreatieverblijven voor het parkeren van 2 auto's per recreatieverblijf. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-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.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van het (herijkte) NNN (voorheen EHS), inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk



gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De wettekst van de (gewijzigde) ladder is als volgt:

*De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

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

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.*

#### **4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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.

*Zijn de ontwikkelingen aan te merken als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?*

In voorliggend geval gaat het om realisatie van 5 'Heuvelrughutten' (bijzondere recreatieverblijven). Of de Heuvelrughutten vallen onder de definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beoordeeld of deze functies zijn aan te merken als *overige stedelijke voorzieningen*. Onder overige stedelijke voorzieningen worden accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure verstaan (Bron: Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking; Ministerie IenM). De bepaling van de behoefte aan overige stedelijke voorzieningen is sterk gebaseerd op de bevolkingsontwikkeling en leeftijdsopbouw. Dit geldt in het bijzonder de dagelijkse voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg, sport en recreatie.

In dit geval is met name de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 april 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)) van belang, waarin is aangegeven dat een kampeerterrein van ongeveer 3 ha, waar ruimte wordt geboden aan uitsluitend tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans, of andere daarmee vergelijkbare voertuigen of onderkomens, niet als stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt. Het onderhavige plan heeft gelijkenissen met deze zaak (oppervlak plangebied, recreatieve verblijfsaccommodatie). Ook wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (van 17 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3398), waarin de Afdeling van oordeel is dat bij het oprichten van enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro.

Volledigheidshalve is hierna wel een onderbouwing van de behoefte en de locatiekeuze opgenomen.

#### **Behoeft**

Er is een groeiende markt voor kleinschalige, bijzondere overnachtingsmogelijkheden op bijzondere locaties die voorzien in een behoefte aan luxe, comfort en de mogelijkheden tot ontspanning. Het natuurlijk karakter van de gemeente leent zich ervoor om mogelijkheden op dit terrein te benutten vooral wanneer wordt ingezoomd op de omgevingskwaliteiten (rust, ruimte). De bijzondere recreatieverblijven (Heuvelrughutten)

zijn een aanvulling op het bestaande aanbod in de omgeving. Gesteld is dat er voldoende behoefte is voor deze 5 recreatieverblijven.

Daarnaast is de laatste jaren een positieve trend te zien in het aantal overnachtingen in Overijssel. Dit wordt onderbouwd door berichtgeving van Marketing Oost en de Provincie Overijssel. Het rapport "Toerisme in de regio" uitgebracht door het ING Economisch Bureau in maart 2016 constateert een stijging van 8% in het aantal overnachtingen in 2015 ten opzichte van 2014. De onderzoeken/benchmarks van de Rabobank (Cijfers en Trends 2016/2017, Recreatie en Horeca), ABN Amro (Prognoses Leisure 2017/2018) en ING Bank (Toerisme groeit in de meeste provincies) bevestigen dit.

#### *Locatiekeuze*

Het plangebied ligt, gelet op de hiervoor beschreven definitie, niet binnen *bestaand stedelijk gebied*. Gelet op de omgevingskwaliteiten van het plangebied en de omgeving is ook geen ruimte beschikbaar (te maken) binnen *bestaand stedelijk gebied*.

De dichtbijgelegen lange afstand wandelroutes, zoals het Pieterpad, het Reggepad en de Havezateroute voorziet voor wandelaars uitstekende mogelijkheden in een natuurlijke omgeving. De nabijgelegen recreatievoorzieningen geven een elkaar versterkende mogelijkheid. Denk hierbij aan het Vakantiepark Hellendoorn en de forellenkwekerij en de uitgebreide recreatiemogelijkheden op de Sallandse Heuvelrug en in het Reggedal. De onderscheidende accommodaties in voorliggend plan vormen een goede aanvulling op de bestaande accommodaties van het Vakantiepark Hellendoorn.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het Rijksbeleid.

## **4.2 Provinciaal beleid**

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

### **4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)**

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

### **4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)**

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

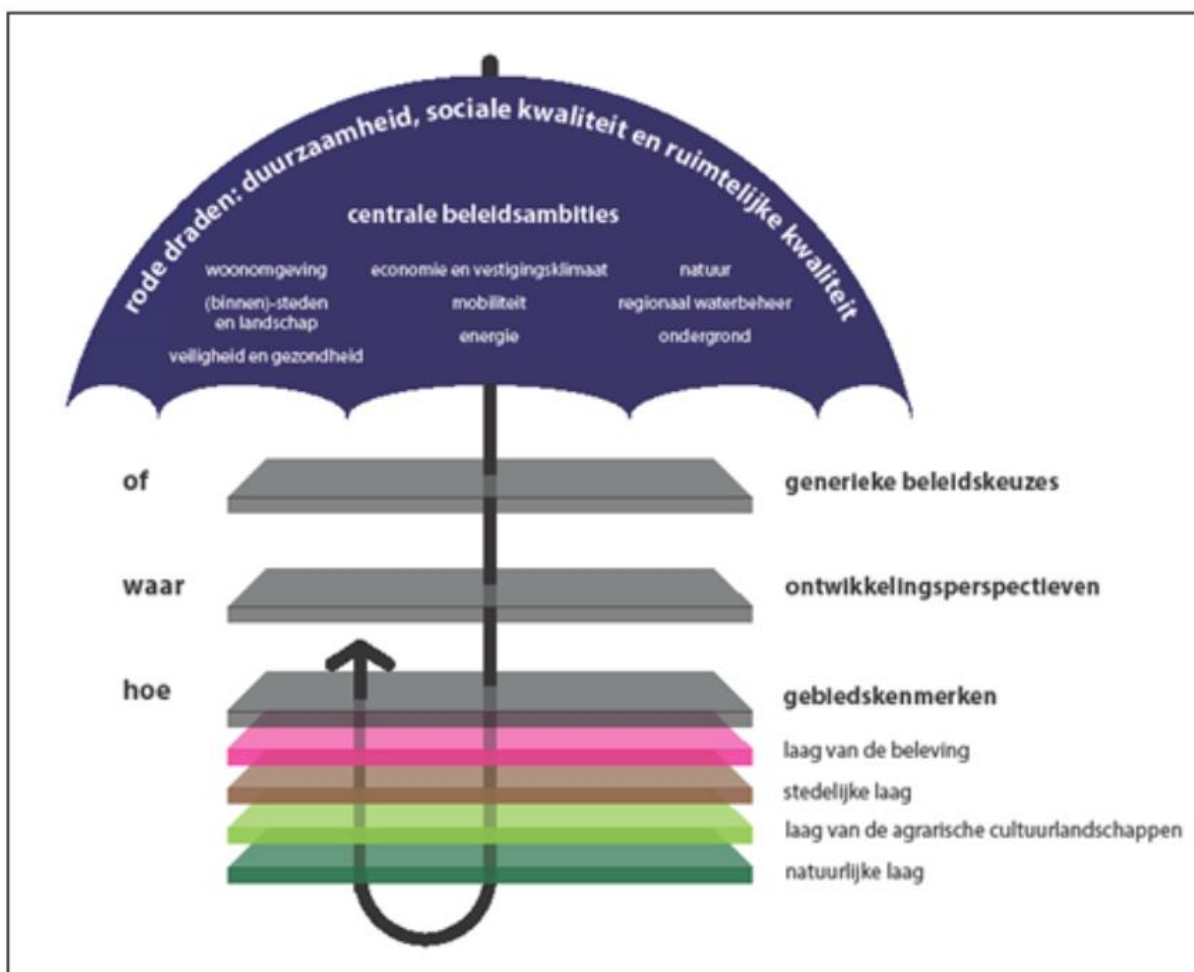
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



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

#### 4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

#### 4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

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

#### 4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

### 4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

#### 4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en

artikel 2.12(Verblijfsrecreatie) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

#### Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
  - *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;*
  - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
  - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
  - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

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

Het plan voorziet in uitbreiding van een andere dan stedelijke ontwikkeling die een extra ruimtebeslag op de groene omgeving door bouwen en verharden. Ten aanzien van het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik kan gesteld worden dat herbenutting van bestaande bebouwing in redelijkheid niet mogelijk is. Dit gelet op het bijzondere concept/bouwstijl. Een verdere combinatie van functies - eventueel op andere erven - is vanuit de bedrijfsvoering (redelijkerwijs) niet mogelijk/wenselijk. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

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

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

#### Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1 en 3)

1. *Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.*
3. *In aanvulling op het gestelde onder 1 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS), geldt de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.*

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

De ontwikkeling betreft nieuwvestiging van vijf recreatieverblijven. De investeringen in ruimtelijk kwaliteit bestaan uit:

- Bouwwijze heuvelrughutten:
  - Groene daken;
  - Gebruik van duurzame bouwmaterialen uit eigen omgeving
- Landschapsmaatregelen:
  - Aanleg poel;
  - Heideherstel;
  - Bosbeheer;
  - Extensief graslandbeheer (omzetten van agrarisch grasland naar natuur);
  - Aanleg kuier- en wandelpad.

De gemeente Hellendoorn hanteert de 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (concept) als uitgangspunt voor KGO-ontwikkelingen. In bijlage 2 bij deze toelichting is een memo opgenomen waarin wordt getoetst aan de gemeentelijke beleidslijn. Hier wordt gesteld dat de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding staan tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

### Artikel 2.12: Verblijfsrecreatie

*2.12.2 lid 1: Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen indien en voor zover het betreft:*

- a. *de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd en tevens sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt;*
- b. *de locaties voor verblijfsrecreatie die als zodanig zijn aangegeven op kaart Recreatie waarbij geldt dat op locaties aangeduid met 'alleen kleinschalige complexen' zijn toegestaan, mits door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie verzekerd is dat er sprake zal zijn van recreatief gebruik.*

*2.12.2 lid 2: Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op recreatiewoningen die worden gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, voor zover deze recreatiewoningen voldoen aan de eis van op de verhuurgerichte, bedrijfsmatige exploitatie.*

*2.12.3 lid 1: De regels van bestemmingsplannen sluiten permanente bewoning van recreatiewoningen en recreatieverblijven uit.*

### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.12*

In dit plan is uitsluitend bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie toegestaan (artikel 4.1.a). Tevens is voor wat betreft de heuvelrughutten sprake van een innovatief concept zoals beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting, waarmee wordt voldaan aan artikel 2.12.2.

In artikel 4.3.1 van de regels wordt permanente bewoning van de recreatieverblijven uitgesloten. Derhalve wordt voldaan aan artikel 2.12.3 onder 1.

### *4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven*

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

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);

- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW)'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het ontwikkelingsperspectief Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) richt zich op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit. Het accent ligt op natuur die, naast biodiversiteit, betekenis heeft voor mensen en bijdraagt aan hun welzijn en welvaart. Om dit mogelijk te maken, bieden we ruimte aan de groeiende groep betrokken ondernemers en bewoners die zelf willen ondernemen met natuur en water.

#### *'Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS))'*

Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities Natuur als ruggengraat en Continu en Beleefbaar watersysteem voorop. Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is binnen het natuurnetwerk geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het 'nee, tenzij'-principe). Daarbij hanteren we zogenaamde NNN-spelregels. Binnen de gebieden waar de komende jaren natuurrealisatie plaatsvindt, is medegebruik mogelijk. Voorwaarde is wel dat initiatieven actief bijdragen aan realisatie van het robuuste en samenhangende netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit.

#### *'Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten de NNN'*

Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

#### *Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelperspectief'*

De recreatieverblijven worden gerealiseerd binnen het de 'Zone ONW buiten de NNN'. Groen ondernemerschap wordt (met inachtneming van de KGO-regeling) als passend gezien in dit gebied. De

economische drager (recreatie) draagt in dit geval bij aan de versterking van de aanwezige natuur en omzetten van agrarische graslanden naar natuur. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 en paragraaf 4.2.4.1 voor een uitgebreide toelichting. Daarbij wordt opgemerkt dat het plan geen negatief effect heeft op het de NNN in en rondom het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

#### 4.2.4.3 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. De 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de locaties en de aangrenzende gronden geen specifieke eigenschappen gelden.

##### 1. De 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3: Natuurlijke laag (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

##### "Dekzandvlakte en ruggen"

De dekzandgronden worden gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De dekzandgebieden zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heide-ontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd



door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

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

Het gehele plangebied ligt binnen het gebiedstype 'Dekzandvlakten en ruggen'. De van oorsprong voorkomende hoogteverschillen worden meer zichtbaar / beleefbaar gemaakt door de aan te leggen poel. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

#### 2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.4: Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### *'Jonge heide- en broekontginningslandschap'*

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

#### *Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”*

Met de inpassing van de percelen met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap versterkt. Voor een nadere toelichting op de landschapsmaatregelen wordt verwezen naar het ontwikkelingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

#### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

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

##### *4.3.1.1 Algemeen*

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

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

##### *4.3.1.2 Identiteit, Context en Kernvisie*

###### 4.3.1.2.1 Identiteit: ‘Avontuur in de natuur’

De gemeente Hellendoorn is ingedeeld in zes identiteitsgebieden. Onderhavig plangebied bevindt zich in het identiteitsgebieden ‘Avontuur in de natuur’. Hierna zijn de beschrijving van het identiteitsgebied opgenomen.

De ruimtelijke kwaliteit van dit gebied wordt bepaald door het grote bosoppervlak, de hoogteverschillen en de abrupte overgangen van beslotenheid naar openheid. Deze kwaliteiten worden ook benoemd in de Catalogus Gebiedskenmerken, behorende bij de Omgevingsvisie Overijssel. De belangrijkste kwaliteit heeft z'n oorsprong in de natuurlijke laag: namelijk de stuwwal. De ambitie voor stuwwallen is: het reliëf beeldbepalend laten zijn, door bijvoorbeeld overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

Aan de randen van het gebied liggen de essen (zie ook de Laag van het agrarisch cultuurlandschap in paragraaf 4.2.4.3). Deze zijn in deze visie aangegeven op de kaartlaag Context. De ligging van de essen aan de randen van het bosgebied zorgen voor de abrupte overgangen van beslotenheid naar openheid. De ambitie van de provincie is de es als ruimtelijke eenheid te behouden en het contrast tussen verschillende landschapsonderdelen te versterken.

Een groot deel van het gebied is ook aangewezen als NNN-gebied (voorheen EHS). De identiteit van het gebied wordt daarnaast bepaald door een functionele component. Vanwege de ruimtelijke kwaliteiten bevat het gebied, binnen de natuurlijke setting, potenties voor (nog) meer avontuur. Net als is aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken is het de ambitie om de recreatieve attracties/verblijfsrecreatie en recreatieve mogelijkheden sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving. De natuurlijke en aardkundige waarden van dit gebied zijn bepalend voor de onderscheidende identiteit van de gemeente Hellendoorn. Het is een uitdaging de waarden in dit gebied nog beter te benutten en gelijktijdig te versterken.

Plan-ingredienten:

- integratie bos/boom-concept (bijvoorbeeld een recreatiewoning in de vorm van een boomhut)
- vergroten beleefbaarheid van het bos op avontuurlijke wijze;
- vergroten beleefbaarheid van het reliëf op avontuurlijke wijze;
- vergroten van de ecologische waarden;
- introductie van meer zichtlijnen;
- ontwikkeling van recreatief aantrekkelijk heide areaal ten behoeve van het vergroten van de diversiteit van het (monotome) bosgebied.

#### 4.3.1.2.2 Context: 'Recreatie en toerisme'

*Welke ontwikkelingen zijn er gaande?*

Een van de trends in deze sector is de toenemende belangstelling voor gezondheid en de natuur om ons heen. Hierdoor zijn eerlijke en pure producten in trek. Men hecht steeds meer aan oorspronkelijkheid, streekgebondenheid en ambachtelijkheid. Dit komt mede door het enorme aanbod van producten, diensten en informatie in de samenleving. Door de vergrijzing is er verder meer aandacht voor comfort, persoonlijke aandacht, netheid, zekerheid en gezondheid.

Het veranderen van sociale structuren heeft ook zijn weerslag in het sociale vrijetijdsgedrag. Men gaat steeds vaker met een groep vrienden of familieleden een weekend weg. Deze groepen zijn vooral op zoek naar comfortabele verblijven, waarbinnen er privéruimten aanwezig zijn. Verder wordt de drang om te ontsnappen aan de sleur van het dagelijkse leven steeds extremer. Er is een trend naar overnachten in bijzondere logiesvormen.

*Waar liggen de opgaven?*

Zo'n 400.000 bezoekers komen per jaar naar het Avonturenpark en ongeveer één miljoen bezoekers komen per jaar naar de Sallandse Heuvelrug. De gemeente wil zich inzetten om de spin-off van deze twee grote publiekstrekkingen te vergroten, waarbij de verbinding met Nijverdal en Hellendoorn prioriteit krijgt. Deze ambitie staat weergegeven in de kernvisie. Daarnaast speelt identiteit een grote rol bij de ontwikkeling van recreatieve en toeristische voorzieningen. De gemeente wil ook via de aanwezige (of nieuwe) attracties en voorzieningen laten zien dat je in de gemeente Hellendoorn vertoeft. Welke identiteit wordt nagestreefd is weergegeven in deel III van de visie. Daarbij geldt dat de gemeente zich over de gehele linie verder wil profileren en onderscheiden in de recreatieve Outdoor-sector.

Het gebied waar de gemeente ontwikkeling wil stimuleren om daarmee gelijktijdig een kwantiteits- en een kwaliteitsimpuls te realiseren voor water, natuur en landschap betreft de provinciale zone 'Ondernemen met natuur en water'. Het gaat om het gebied dat bij de herijking vooralsnog is afgevallen uit het NNN. In deze zone, maar ook in het identiteitsgebied 'Beleef de Regge', liggen veel kansen ter versterking van de waterrecreatie, verblijfsrecreatie en overige recreatieve en toeristische vormen.

*Wat zie je terug op de kaart?*

In de kaart is de provinciale zone 'Ondernemen met natuur en water' weergegeven. In deze zone worden ontwikkelingen gestimuleerd, als deze een kwaliteitsimpuls betekenen voor water, natuur en landschap. Vooral op het vlak van recreatie en toerisme ziet de gemeente kansen om ontwikkelingen te stimuleren. Gelijktijdig kan de beleefbaarheid van de Regge nog meer worden versterkt. De Regge en de directe omgeving ervan (helemaal na realisatie van de Reggeherstelprojecten) vormen een belangrijk landschappelijk component, waarvan de kwaliteiten nog meer kunnen worden benut.

#### 4.3.1.2.3 Kernvisie

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

#### 4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk'

De beoogde kleinschalige recreatieve ontwikkeling sluit uitstekend aan bij de beleidsdoelen zoals verwoord in de 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk'. De bijzondere recreatieverblijven worden gerealiseerd binnen het de zone ONW (buiten de NNN/EHS). In bijlage 2 van deze toelichting is uitvoering gegeven aan het KGO beleid (zie ook paragraaf 4.3.3). De economische drager (recreatie) draagt in dit geval bij aan de versterking van de aanwezige natuur en omzetten van agrarische graslanden naar natuur. De uitwerking van het ontwerp past hiermee uitstekend binnen plan-ingredienten (ontwikkeling heide, integratie bos/boomconcept, vergroten ecologische waarden). Geconcludeerd wordt dat de in dit plan besloten ontwikkeling uitvoering geeft aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente Hellendoorn.

### 4.3.2. Gemeentelijke uitwerking Zone Ondernemen met Natuur en Water

#### 4.3.2.1 Algemeen

De commissie Grondgebied van de gemeente Hellendoorn heeft verzocht om een beleidsuitwerking voor de Zone Ondernemen met Natuur en Water (hierna: zone ONW). Op 17 mei 2017 is het voorstel voor de beleidsuitwerking geaccordeerd.

#### 4.3.2.2 Uitgangspunten bij ruimtelijke ontwikkeling

In aansluiting bij het provinciaal beleid wordt maatwerk per ontwikkeling in de zone ONW haalbaar geacht. Rekening houdend met het beleid geformuleerd in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) (inclusief uitgangspunten catalogus gebiedskenmerken), biedt onze Omgevingsvisie voldoende sturing. De gemeente gaat uit van de onderstaande planingredienten, die afhankelijk van schaal en impact van de ontwikkeling, in meer of mindere mate onderdeel vormen van het plan.

- Naast basisinspanning wordt de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uitgewerkt.
- De Catalogus Gebiedskenmerken van de Provincie Overijssel dient als inspiratie en cultuurhistorische context.
- Het initiatief draagt aantoonbaar bij aan een vergroting van het NNN areaal binnen Hellendoorn en het versterkt de natuur ter plaatse.
- Er vindt een kwalitatieve verbetering plaats van het bestaande NNN of van het toe te voegen gedeelte in samenhang met elkaar.
- Inzichtelijk is hoe het NNN beheerd gaat worden en hoe het een functionele eenheid vormt met het NNN-gebied.
- Per project worden de uitgangspunten van de gebiedsidentiteiten uit de Omgevingsvisie Hellendoorn Natuurlijk Avontuurlijk' gehanteerd.
- Het initiatief draagt aantoonbaar bij aan een verbetering (kwalitatief of kwantitatief of beide) van het recreatief medegebruik in Hellendoorn.
- Uitgangspunt voor ontwikkeling is een extensieve functie door zijn aard en verschijningsvorm een groene en duurzame aard heeft.
- Nieuwe natuur kan bestaan uit diverse natuurtypen. Indien begraasd wordt, dan extensief (geen bemaaiing, extra bemesting etc).
- De KGO kan naast fysieke elementen ook sociaal-maatschappelijke elementen bevatten.

#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijk uitwerking van de zone ONW

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de beleidsuitwerking. In bijlage 2 van deze toelichting is uitvoering gegeven aan het KGO beleid (zie ook paragraaf 4.3.3). De maatregelen zijn daarin helder weergegeven. De economische drager (recreatie) draagt in dit geval bij aan de versterking van de aanwezige natuur en omzetten van agrarische graslanden naar natuur. De uitwerking van het ontwerp past hiermee uitstekend binnen plan-ingredienten. Het recreatief medegebruik wordt versterkt door aanleg van een kuier- en wandelpad en de aansluiting op bestaande routenetwerken. Geconcludeerd wordt dat de in dit plan besloten ontwikkeling uitvoering geeft aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente Hellendoorn.

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

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk' en de 'beleidsuitwerking voor de Zone Ondernemen met Natuur en Water'.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

De te realiseren recreatieverblijven betreffen geen geluidgevoelige functies. Nadere toetsing ten aanzien van wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai is niet aan de orde. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op het aspect geluid van de verblijfsrecreatie op de omgeving en de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

#### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidsbeleid vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### 5.2 Bodemkwaliteit

#### 5.2.1 Algemeen

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

#### 5.2.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van de te realiseren recreatieverblijven is door Kruse Groep een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen, die zouden kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem.

Op basis van de resultaten van de chemische analyses is het volgende geconcludeerd:

- Het mengmonster van de bovengrond is niet verontreinigd;
- Het mengmonster van de ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is niet verontreinigd.

De hypothese “onverdachte locatie” kan worden aangenomen, aangezien geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. Uit milieukundig oogpunt is geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen, aangezien er geen verontreinigingen zijn vastgesteld. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (recreatie).

### 5.2.3 Conclusie

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

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

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

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

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

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van recreatieverblijven. Een project met een dergelijk kleinschalige omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

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

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding 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 (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden.

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

### 5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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





Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

### 5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.5.1.1 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 is gelegen een gebied waar op dit moment sprake is van een lage milieubelasting. In voorliggend geval wordt uitgegaan van het omgevingstype ‘rustig woonwijk’.

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

## 5.5.2 Situatie plangebied

### 5.5.3.1 Algemeen

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

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

### 5.5.3.2 Externe werking

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

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' kunnen de recreatieverblijven het meest worden vergeleken met 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra'<sup>2</sup>. Dergelijke inrichtingen vallen onder milieucategorie 1, waarbij een richtafstand van 10 meter geldt voor de aspecten geluid, geur en gevaar. Voor het aspect stof geldt geen richtafstand (0 meter).

De recreatiebestemming in dit plangebied is op een afstand van ruim 50 meter van omliggende milieugevoelige objecten (burgerwoningen en andere verblijfsrecreatie) toegestaan. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de recreatieverblijven hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving bevindt zich een aantal milieubelastende activiteiten waaronder een vakantiepark, veehouderijen en een forellenkwekerij.

#### Vakantiepark

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt het vakantiepark aangemerkt als 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. Dergelijke inrichtingen vallen onder milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 50 meter geldt. De afstand van de recreatiebestemming in dit plangebied tot de recreatiebestemming van het naastgelegen vakantiepark bedraagt minimaal 55 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

#### Veehouderijen

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft de grondgebonden veehouderijen aan de Holsenerweg 8. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is de veehouderij aan te merken als 'Fokken en houden van rundvee'. Voor een dergelijke veehouderij geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid (met uitzondering van een toetsing aan het aspect geur). De afstand van de recreatiebestemming in dit plangebied tot het agrarisch bouwvlak bedraagt circa 220 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

#### Forellenkwekerij

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt de forellenkwekerij aangemerkt als 'Vis- en schaaldierkwekerijen – visteeltbedrijven'. Dergelijke inrichtingen vallen onder milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 50 meter geldt. De afstand van de recreatiebestemming in dit plangebied tot de bedrijfsbestemming bedraagt ruim 140 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

---

<sup>2</sup> De vergelijking met 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra' is gemaakt vanwege het beperkt aantal van vijf recreatieverblijven én zonder dat er sprake is van (grootschalige) milieubelastende centrale voorzieningen zoals restaurant met keuken, zwembad, etc.

Gezien de afstand tot aan de omliggende milieubelastende activiteiten is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden de omliggende functies niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

### 5.5.3 Conclusie

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

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

### 5.6.2 Situatie plangebied

Er is diverse uiteenlopende jurisprudentie over de vraag of verblijfsrecreatieve inrichtingen geurgevoelige objecten zijn. De definitie van een 'geurgevoelig object' luidt: *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.*

Gezien de definitie, en ter bescherming van agrarische bedrijven, wordt er in dit geval van uitgegaan dat de recreatieverblijven moeten worden aangemerkt als geurgevoelige objecten.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft de grondgebonden veehouderijen aan de Holsenerweg 8. Voor een dergelijke veehouderij geldt een vaste afstand van 50 meter. De afstand van de recreatiebestemming in dit plangebied tot het agrarisch bouwvlak bedraagt circa 220 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand. Overige agrarisch bedrijven zijn op meer dan 400 meter afstand gelegen van de recreatiebestemming in het plangebied.

Gezien de ruime afstanden tot aan de veehouderijen zal ter plaatse van de nieuwe recreatieverblijven sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Veehouderijen worden als gevolg van de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

## 5.7 Ecologie

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

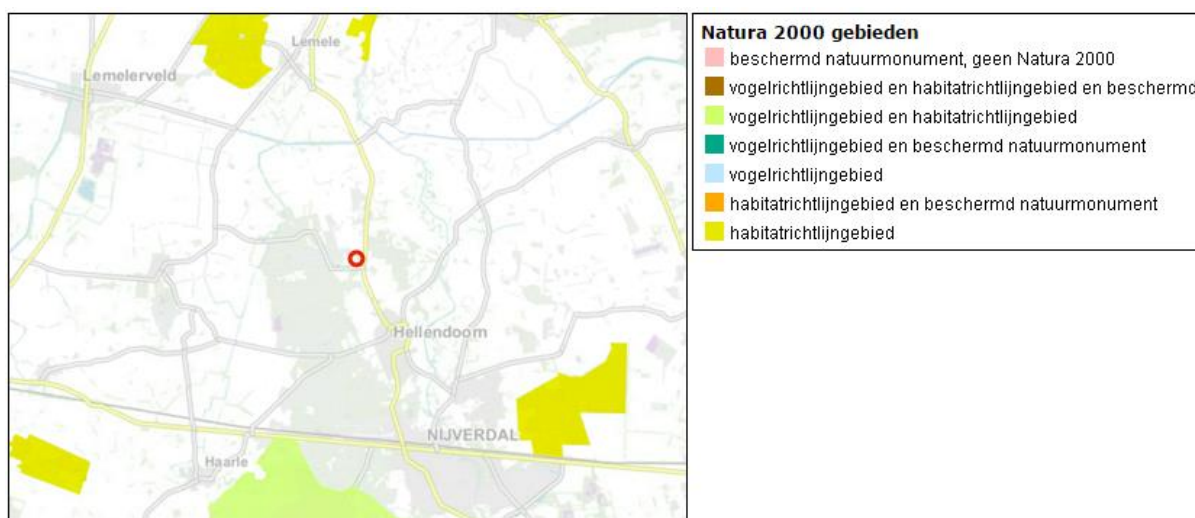
Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

### 5.7.1 Gebiedsbescherming

#### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Sallandse Heuvelrug' is gelegen op circa 4,4 kilometer van het plangebied. In afbeelding 5.2 is het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op de aard en omvang (toevoegen van vijf recreatieverblijven) van de ontwikkeling en de afstand tot de Natura 2000 wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

#### 5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). 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. In afbeelding 5.3 is het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is deels gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De ontwikkeling vindt plaats in de 'Zone ondernemen met natuur en water buiten het NNN'. Voor een toetsing aan de Zone ONW buitende het NNN wordt verwezen naar paragraaf 4.2.4.2.

De ontwikkeling van een deel van het plangebied als recreatierrein, waarbij tevens nieuwe natuur wordt aangelegd, past binnen de doelstelling van de "zone ondernemen met natuur en water buiten de NNN". Door de heideontwikkeling gaat een oppervlakte bos verloren. Deze oppervlakte zal 1 op 1 worden gecompenseerd. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het ruimtelijk ontwikkelingsplan opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot het aantasten van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

### 5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, vleermuis-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Er zijn geen andere soortgroepen in het plangebied vastgesteld en het plangebied wordt als een ongeschikt functioneel leefgebied voor andere beschermde soorten beschouwd. Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en er nestelen vermoedelijk ieder voortplantingsseizoen vogels in bomen, struiken, nestkastjes en in dichte vegetatie op de grond. Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaatsen. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari.

Verschillende grondgebonden zoogdier-, vleermuis- en amfibieënsoorten benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er vaste rust- of voortplantingslocaties. De functie als foerageergebied blijft door uitvoering van de voorgenomen activiteiten behouden en voor de grondgebonden zoogdiersoorten, die een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

### 5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Het areaal bos dat als gevolg van de plannen verloren gaat wordt 1 op 1 gecompenseerd. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten en wordt nader onderzoek en het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk geacht.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.8.1.2 Beoordeling

De gemeente Hellendoorn heeft de archeologische verwachtingswaarde doorvertaald in de dubbelbestemmingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Ter plaatse van de het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' in het kader van archeologie opgenomen.

Ter plaatse geldt er een onderzoekspllicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en bij een verstoring dieper dan 30 cm. De totale bodemingrepen zullen de onderzoeksgrens van 2.500 m<sup>2</sup> niet overschrijden, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Ter bescherming van de archeologische waarden wordt de dubbelbestemming, conform geldend bestemmingsplan, overgenomen.

### 5.8.2 Cultuurhistorie

#### 5.8.2.1 Algemeen

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

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

#### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Voor het overige zijn er in het plangebied of de directe omgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig.

### 5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

### 5.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden.  
Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(beoordeling) plaatsvinden.

### 5.9.2 Situatie projectgebied

#### 5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 4 kilometer afstand van het projectgebied. 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 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

#### 5.9.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Op 1 juli 2015 is de PAS in werking getreden. De PAS is een gezamenlijke, samenhangende aanpak van alle betrokken overheden op provinciaal en rijksniveau. De PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Door deze maatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden nieuwe economische activiteiten, zoals bedrijfsuitbreidingen die stikstofdepositie veroorzaken, worden toegelaten.

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de kleinschaligheid van het voornemen en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteiten die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

#### 5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) wordt niet expliciet in kolom 4 van onderdeel D.11.2. In artikel 1 onder e van de bijlage wordt deze omgevingsvergunning echter gelijk gesteld aan een bestemmingsplan indien een bestemmingsplan, of de in dat kader te volgens procedure zoals opgenomen in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt genoemd in kolom 4.

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 is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

D10: *De aanleg, wijziging of uitbreiding van:*

- a. *skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;*
- b. *jachthavens.*
- c. *vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,*
- d. *permanente kampeer- en caravanterreinen, of*
- e. *themaparken.*

*In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:*

1. *250.000 bezoekers of meer per jaar,*
2. *een oppervlakte van 25 hectare of meer,*
3. *100 ligplaatsen of meer of*
4. *een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.*

Gezien de drempelwaarden in verhouding tot het plan kan worden 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.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit project geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### 5.9.3 Conclusie

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

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Waterparagraaf

#### 6.1.1 Algemeen

Het nieuwe waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw breekt met een eeuwenoude traditie. Een traditie van zo snel mogelijk afvoeren van afvalwater en hemelwater. Volgens het nieuwe rijksbeleid moet vooral het hemelwater lokaal zo lang mogelijk worden vastgehouden. Pas als het niet kan, dient het water te worden afgevoerd. In datzelfde rijksbeleid staat ook een voorkeursvolgorde voor het omgaan met waterstromen. Het beleid is erop gericht schone waterstromen te scheiden van verontreinigde waterstromen.

In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

Bij het opstellen van de waterparagraaf zijn ruimtelijk relevante criteria te onderscheiden in:

- Criteria die betrekking hebben op de locatiekeuze;
- Criteria die betrekking hebben op de inrichting van een ruimtelijk plan.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de thema's die in de waterparagraaf kunnen worden meegenomen:

- Veiligheid - Waarborgen veiligheidsniveau;
- Wateroverlast – Voorkomen en/of reduceren van wateroverlast. Vergroten veerkracht watersysteem;
- Verwerking hemelwater - Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Riolering – voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Afvalwater afvoeren naar de rioolwaterzuivering;
- Watervoorziening - Afstemmen op de toegekende functie;
- Volksgezondheid - Minimaliseren risico op water gerelateerde ziekten en plagen;
- Bodemdaling (veengebieden) - Tegengaan bodemdaling en reductie functiegeschiktheid;
- Grondwateroverlast - Het tegengaan van grondwateroverlast;
- Oppervlaktewaterkwaliteit - Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur en afstemming KRW;
- Grondwaterkwaliteit - Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur;
- Verdroging - Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;
- Natte natuur - Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.

Voor genoemde thema's hebben niet alleen betrekking op het plangebied, maar ook op de omgeving van het plangebied. Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden. Het waterschap streeft er naar om de ingrepen binnen een deelstroomgebied waterneutraal te houden. Wateraspecten die niet ruimtelijk relevant zijn, kunnen in het proces van de watertoets wel gesignaleerd maar niet geregeld worden. Dit houdt in dat als iets met een specifiek instrument geregeld kan worden, het niet met een ruimtelijk plan geregeld mag worden. Belangrijke regel stellende instrumenten zijn, de Keur van het waterschap, Activiteitenbesluit, peilbesluit, gemeentelijke verordening etc.

Bij de keuze voor de locatie van het (plan)gebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem/

- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan;
- Per project moet in overleg tussen gemeente en waterschap worden gezien of maatwerkoplossingen nodig en/of gewenst zijn.

### 6.1.2 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 gaan naar de RZWI;
5. Andere waterstromen zoals schoon hemelwater na retentie en zuivering bij de bron hergebruiken;
6. Andere waterstromen zoals schoon hemelwater na retentie en zuivering lokaal in het milieu brengen.

### 6.1.3 Uit-Inbreiding woongebied

Bij nieuwe uitbreidingen wordt het proces van de watertoets gevolgd. Ten aanzien van dimensionering van hemelwatervoorzieningen worden de eisen van de gemeente en waterschap gevolgd, deze zijn verwoord in onderstaande uitsnede.

### 6.1.4 Dimensioneringsgrondslagen uitbreidingen woongebied

Ontwerp hemelwaterafvoer: bui 8 (circa 20 mm, aandacht voor vormgeving van de openbare ruimte zodanig dat zoveel mogelijk extra water bij zwaardere buien kan worden geborgen;

Ontwerp berging ten behoeve van vertraagt afvoeren van regenbuien: 40 mm, zorgdragen voor lediging van de voorziening in circa 24 uur. Wanneer de berging vanwege ruimtegebrek niet kan worden gerealiseerd in de uitbreiding dan kan deze in overleg met de gemeente op een andere locatie worden gerealiseerd. Gemeente zal hiervoor een regeling uitwerken gebaseerd op een betaling van een bedrag van de initiatiefnemer aan de gemeente

### 6.1.5 Waterhuishouding

Bij het realiseren van nieuwbouw dient een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd te worden en een waterhuishoudingsplan te worden opgesteld. Eventuele drainage voert af naar een wadi of naar het oppervlaktewater, dus niet naar een rioolwaterzuivering. Daarbij wordt ten aanzien van grondwater als uitgangspunt voor het ontwerp een eis voor voldoende drooglegging gesteld (dat wil zeggen geen natte voeten in de tuin, geen water in kruipruimtes, etc.). Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door het bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken. Per locatie wordt er een minimum bouwpeil ingesteld om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen.

## 6.2 Watertoets

### 6.2.1 Algemeen

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

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

### **6.2.2 Watertoetsproces**

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets wordt toegepast, omdat er geen sprake is van een waterbelang. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

In de navolgende subparagraaf zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

### **6.3.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied**

Het project heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. In het gebied is geen wateroverlast aan de orde. De locaties zijn niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. Per saldo neemt het verhard oppervlakte toe, echter worden de heuvelrughutten voorzien van een groen (aarde+gras) dak. Hemelwater wordt daardoor ter plaatse geïnfiltreerd.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van 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. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*  
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming.
- omgevingsvergunningstelsel

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*  
In dit artikel wordt aangegeven hoe om te gaan bij afwijkende bestaande maatvoering moet worden aangehouden.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*  
In dit artikel zijn de wijzigingsregels opgenomen waarin aangegeven staat ten aanzien van welke onderdelen het bevoegd gezag het plan kan wijzigen.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

### **“Natuur” (Artikel 3)**

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die van agrarisch naar natuur worden gewijzigd en aan de gronden die reeds bestemd waren tot ‘Natuur’.

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor: bosbouw, instandhouding en ontwikkeling van bos ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden, instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden met heide en met natte en droge natuur, instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten, meanders en andere waterpartijen, extensieve openluchtrecreatie, behoud van de aanwezige zandwegen en bij een en ander behorende parkeer- en andere voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn tevens toegestaan:

1. halfverharde en niet verharde ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming 'Recreatie';
2. een zonneveld en een moestuin met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 750 m<sup>2</sup>, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - 1';
3. agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - 2'.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Zonnecollectoren met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits het grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,5 m. Andere bouwwerken zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 2 meter. Aan deze bestemming is een vergunningstelsel gekoppeld voor werken en werkzaamheden. De werken en werkzaamheden zoals vervat in het landschapsplan (conform bijlage 1 van de regels) zijn uitgezonderd van vergunningsplicht.

### **“Recreatie” (Artikel 4)**

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waar de recreatieverblijven en bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd. Binnen de bestemming zijn vijf heuvelrughutten toegestaan, waarvan 4 type A hutten en één type B hut. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermdende en andere groenvoorzieningen, water, vijvers, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, paden, tuinen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Hierna zijn de definities van de heuvelrughutten opgenomen:

*type A:*

*een recreatiewoning: bestaande uit een gebouw al dan niet met inpandige berging ingepast in het landschap, waarbij minimaal 90% van het dak en minimaal 50% van de gevels zijn afgedekt met aarde, al dan niet beplant;*

*type B:*

*een recreatiewoning: bestaande uit een gebouw al dan niet met inpandige, aangebouwde of vrijstaande berging ingepast in het landschap, waarbij minimaal 90% van het dak en minimaal 25% van de gevels zijn afgedekt met aarde, al dan niet beplant;*

Voor beide heuvelrughutten geldt een maximale inhoudsmaat van 300 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van 5 meter. Wat betreft bergingen bij hut type A geldt dat deze mee worden geteld in de maximale inhoudsmaat van 300 m<sup>3</sup>. Bergruimtes bij hut type B zijn aanvullend op de bouwregels van de recreatiewoning toegestaan tot een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en tot een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen, die gekoppeld is aan de ingebruikname van de gronden en bouwwerken. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de uitvoering en instandhouding van de (landschaps)maatregelen zoals opgenomen in het Landschapsplan (Bijlage 1 van de regels).



**"Waarde - Archeologische verwachtingswaarde" (Artikel 5)**

Het plangebied heeft een hoge 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.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Hellendoorn. Tevens is tussen voorgenoemde partijen een planschadeovereenkomst gesloten, waarin het risico van planschade is opgenomen, zodat 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 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

Het plan is in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden. De provincie is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

#### 9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Derhalve is in het kader van vooroverleg geen overleg noodzakelijk met het waterschap.

### 9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In voorliggend geval wordt gelet op de aard en omvang van het plan geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 december 2017 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. In totaal zijn er 6 zienswijzen ingediend. Voor de inhoud en gemeentelijke beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota welke opgenomen is als bijlage bij het vaststellingsbesluit.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Ruimtelijk ontwikkelingsplan**

**Bijlage 2**      **Memo toetsings Beleidslijn KGO**

**Bijlage 3      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 4      Quickscan natuurwaardenonderzoek**



**Bijlage 5      Waterntoetsresultaat**