



GEMEENTE HELLENDOORN

Wijzigingsplan

**“Wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009,
Hellendoornseweg 53, Hellendoorn”**

April 2015

Vastgesteld



Wijzigingsplan

“Wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Hellendoornseweg 53, Hellendoorn”

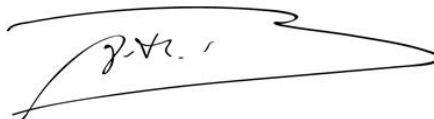
Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Hellendoorn bij besluit van 14 april 2015
met nummer 15INT01070

de secretaris,

de burgemeester,



F. Dijkstra MBA



mevr. A.H. Raven BA

Plannaam: “Wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Hellendoornseweg 53, Hellendoorn”
IMRO-idn: NL.IMRO.0163.WPBUHELLENDNRNSWG53-VG01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld (d.d. 14 april 2015)
Datum: Januari 2015
Auteur: Ing. J.B.H. ter Avest



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING 4

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
2.3	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1	GELUID	19
4.2	BODEMKWALITEIT	19
4.3	LUCHTKWALITEIT	20
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	20
4.5	MILIEUZONERING	22
4.6	GEUR	23
4.7	ECOLOGIE	24
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	25
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	27
5.1	WATERPARAGRAAF	27
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	28
6.1	INLEIDING	28
6.2	OPZET VAN DE REGELS	28
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	29
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	32
8.1	VOOROVERLEG	32
8.2	INSPRAAK	32
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING		33
BIJLAGE 1: WATERTOETS – GEEN WATERSCHAPSBELANG		33

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

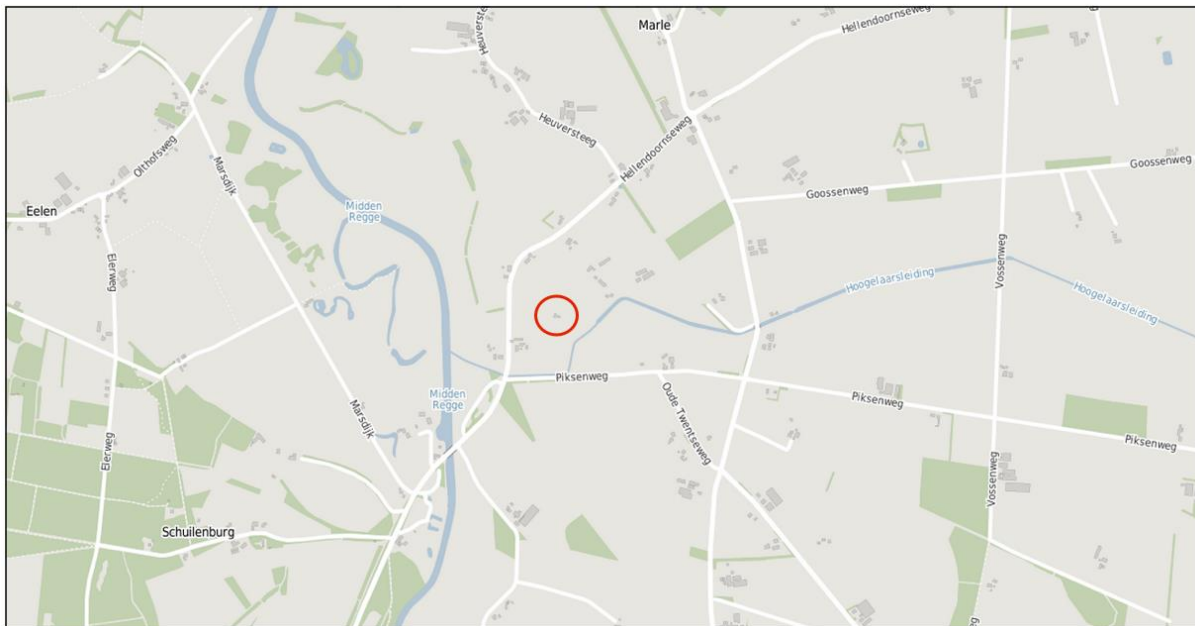
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer van voorliggend wijzigingsplan had op enige afstand van zijn woning een schuilstal. Deze schuilstal is afgebroken en herbouwd op een andere locatie, dichterbij de woning en overige bebouwing. Gebleken is dat de herbouw niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009”. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 17.6 van het geldende bestemmingsplan kan – onder voorwaarden – de aangegeven bestemmingsgrens worden verschoven ter vergroting van de oppervlakte van het bestemmingsvlak. Op 14 januari 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn besloten (13INT04158) in principe medewerking te verlenen.

Met toepassing van voorgenomde wijzigingsbevoegdheid wordt de begrenzing zodanig aangepast dat alle gebouwen, bestaande bijgebouwen en gerealiseerde schuilstal binnen het bestemmingsvlak ‘Wonen’ komen te vallen. In voorliggend wijzigingsplan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan en er sprake is van ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Hellendoornseweg 53 te Hellendoorn, in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. De locatie bevindt zich op circa 2,6 kilometer afstand ten noordoosten van de bebouwde kom van de kern Hellendoorn. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied aan de Hellendoornseweg 53 te Hellendoorn (Bron: Provincie Overijssel)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan: “Wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Hellendoornseweg 53, Hellendoorn” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding en een renvooi;
- regels;

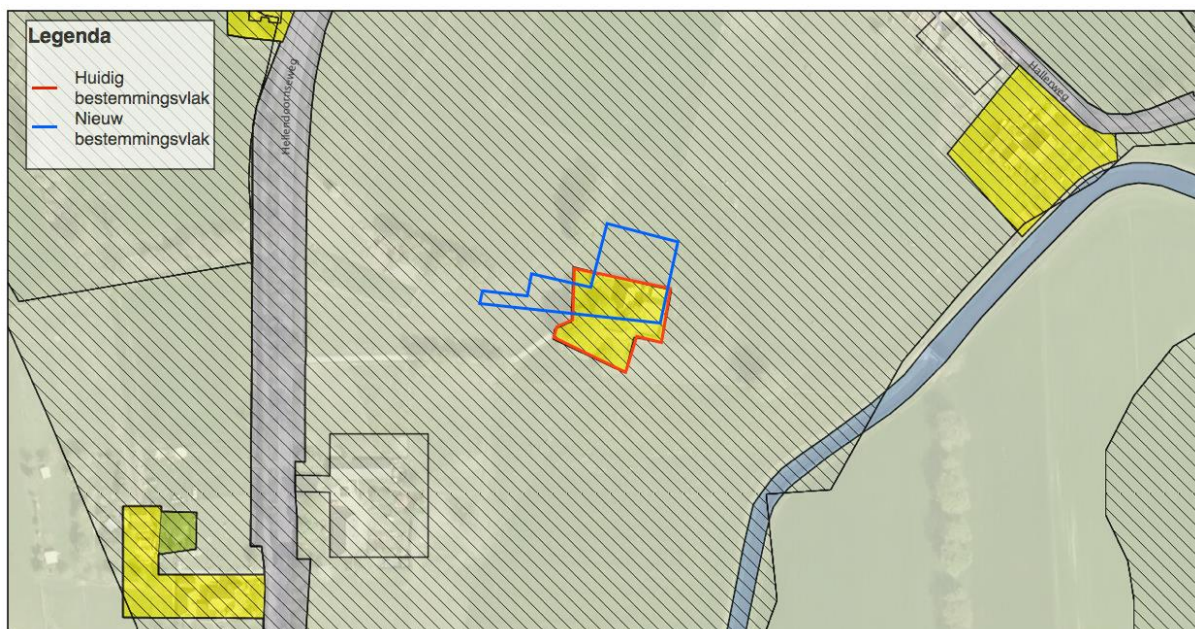
- toelichting.

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

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. In dit bestemmingsplan zijn de in dit plangebied begrepen gronden bestemd tot ‘Wonen’, ‘Agrarisch met waarden’, ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’, de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en op gronden met de agrarische gebiedsbestemming tevens de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – kleinschalig landschap’. Een weergave van het plangebied is opgenomen in figuur 1.2. Het oude en nieuwe bestemmingsvlak vormen tezamen het plangebied.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied 2009” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast is tevens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2 - 2012' van toepassing op het plangebied. In dit zogenaamde ‘veegplan’ zijn enkele onderdelen van de plankaart en de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' herzien. Indien van toepassing zijn deze gewijzigde regels doorvertaald in voorliggend wijzigingsplan.

1.4.2 Beschrijving planologische kaders en strijdigheid

‘Wonen’

De tot ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, tuinen en erven. De bouwregels bepalen dat gebouwen binnen het bestemmingsvlak moeten worden gebouwd. In de huidige situatie vallen niet alle aanwezige gebouwen binnen het bestemmingsvlak ‘Wonen’. Om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de huidige situatie, dient het bestemmingsvlak verschoven en vergroot te worden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

‘Agrarisch met waarden’ + specifieke vorm van waarde – kleinschalig landschap

De tot ‘Agrarisch met waarden’ bestemde gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid (uitgezonderd tuinbouw), instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden, specifiek behoud van het kleinschalig landschap ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – kleinschalig landschap’. Aan de voorgenoemde aanduiding is een omgevingvergunningstelsel gekoppeld ter bescherming van de landschaps- en natuurwaarden, waarbij voor specifieke werken en werkzaamheden een vergunningplicht geldt.

Deels is het erfensemble gerealiseerd op gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Dit is niet in overeenstemming met de bestemming. Daarom wordt toepassing gegeven aan wijziging van het bestemmingsvlak ‘Wonen’, zodat alle huidige gebouwen c.q. erfensemble binnen deze bestemming vallen.

‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’

Het gehele plangebied is bestemd tot ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’, waarbij de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden. In de bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen. De bestemmingsregeling wordt overeenkomstig het moederplan in voorliggend wijzigingsplan overgenomen.

‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’

Aan deze gebiedsaanduiding zijn met name ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijvigheid gekoppeld. Aangezien het in voorliggend geval om een woonbestemming gaat, is deze gebiedsaanduiding niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.4.3 Wijzigingsbevoegdheid Artikel 17.6 (Vergroting bestemmingsvlak)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat de op de gronden als bedoeld in lid 17.1, aangegeven bestemmingsgrens wordt verschoven ter vergroting van de oppervlakte van het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a) per geval dient de behoefte aan vergroting te zijn aangetoond;
- b) de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 25% worden vergroot;
- c) op geen van de gevels van een woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- d) in voorkomend geval aanwezige landschaps- en natuurwaarden van aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e) in voorkomend geval artikel 28, lid 28.3(Afstanden tot wegen en water).

Gebleken is dat toepassing kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, aangezien aan het hiervoor genoemde afwegingskader wordt voldaan. In paragraaf 3.3.1 vindt een uitgebreide toetsing van dit afwegingskader plaats.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige en gewenste situatie van het plangebied beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Hellendoorn beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

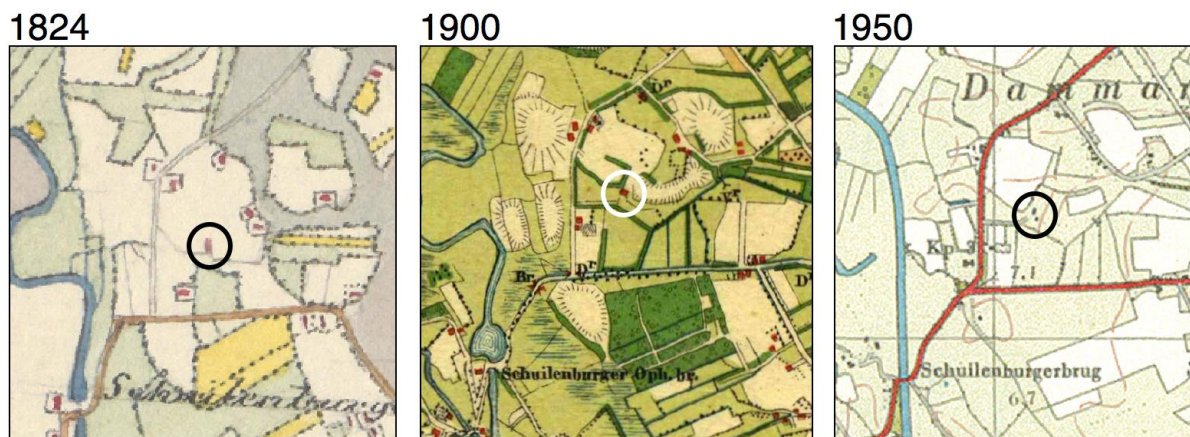
Hoofdstuk 8 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ontwikkeling landschap

Het plangebied is gelegen in het 'oude hoevenlandschap', ook wel het 'kampenlandschap' genoemd. Dit is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. De eerste nederzettingen, die bestonden uit groepjes kleine boerderijen, lagen op de overgangen van hoog naar laag, op of langs kleine ruggen en rond de koppen in het dekzandgebied. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Deze beplantingen bepalen nog grotendeels het karakter van het gebied. De houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap aantrekkelijk. De verkaveling die mede gevormd is door de loop van waterlopen, de hoogteverschillen en de tracering van de wegen, is de afgelopen eeuw weinig veranderd. Duidelijk waarneembaar is de kanalisering van de Regge. Figuur 2.1 geeft een goede weergave van de ontwikkelingen die het landschap in de periode 1824 tot en met 1950 heeft doorgemaakt. De locatie van het plangebied betreft een oud erf en is op de historische kaarten duidelijk herkenbaar.



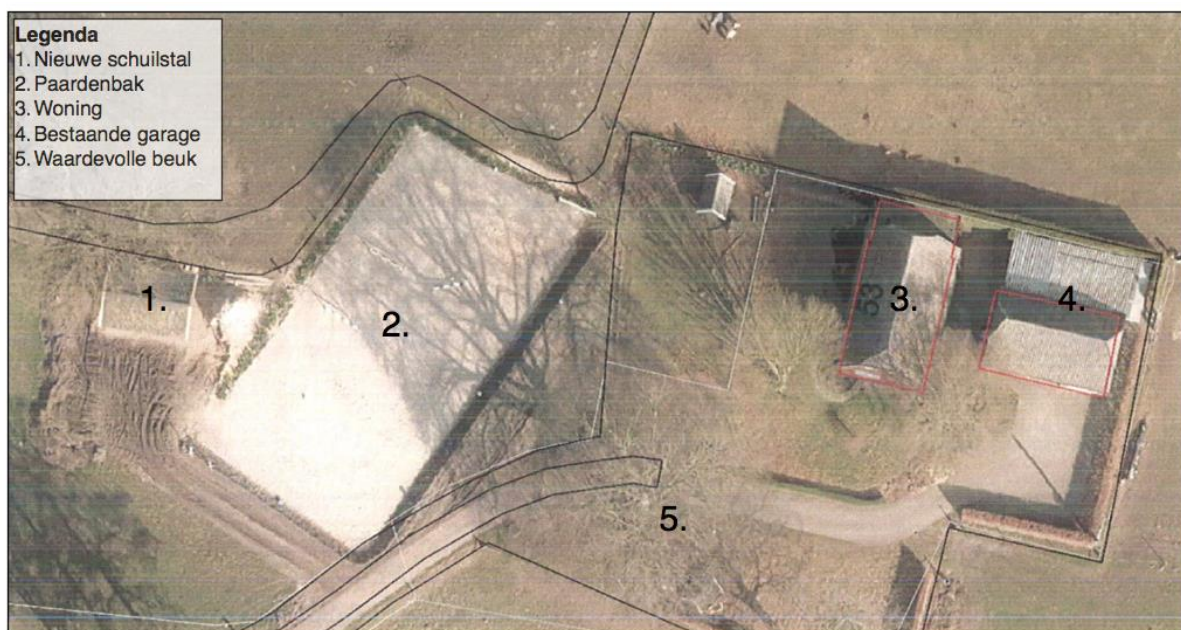
Figuur 2.1 Historische ontwikkeling veenkoloniaal landschap (Bron: Provincie Overijssel)

2.1.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Hellendoornseweg 53 te Hellendoorn. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de omgeving zijn de Regge, de Hooze Laar's Leiding en de Hellendoornseweg. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Piksenweg – Oude Twentseweg. De Oude Twentseweg is een oude handelsroute van Zwolle naar Twente en vervolgens liep deze weg door naar Duitsland. Kooplieden trokken met hun handelswaar over deze weg naar Duitsland. De (voormalige) havezate Schuilenburg ten zuiden van het plangebied lag op een strategische locatie aan deze route. Al in de 17^e eeuw bestond deze weg.

De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat uit verspreid liggende burgerwoningen, agrarische bedrijvigheid (kleinschalig), agrarische cultuurgronden en watergangen (Hooze Laar's Leiding en de Regge).

Het plangebied wordt aan alle zijden omgeven door agrarische cultuurgronden (grasland). Binnen het erfensemble is diverse bebouwing aanwezig, zoals de nieuwe schuilstal aan de westzijde. Daarnaast is er een recent aangelegde paardenbak aanwezig met een natuurlijke afbakening van een talud met heder (klimop). De waardevolle steilrand is daarbij behouden gebleven. Ten oosten van de paardenbak bevindt zich een oude en waardevolle beuk. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de woning met bijgebouw (garage). De huidige erfinrichting is weergegeven op figuur 2.2. Op figuur 2.3. is een straatbeeld vanaf de Hellendoornseweg weergegeven. De ontmantelde veldschuur is links in beeld te zien.



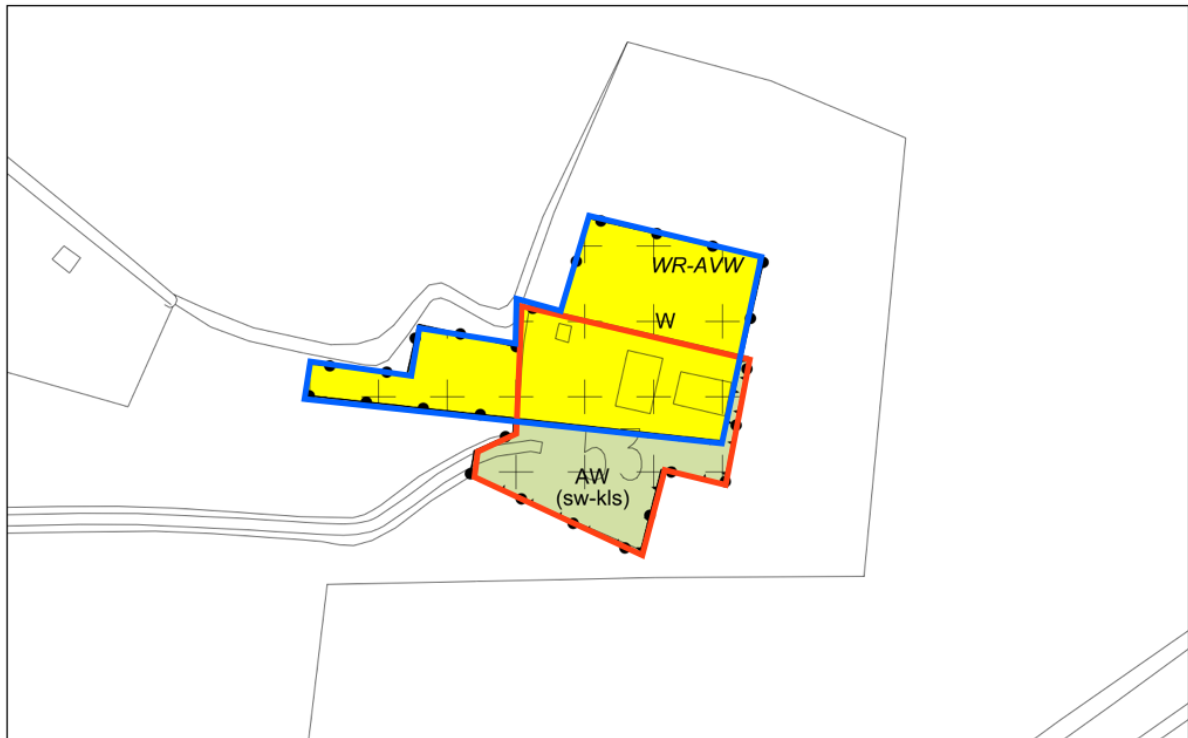
Figuur 2.2 Luchtfoto's huidige situatie (Bron: gemeente Hellendoorn)



Figuur 2.3 Beelden huidig erf (Bron: initiatiefnemer)

2.2 Gewenste situatie

De planologische wijziging betreft de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 17.6. Verwezen wordt naar paragraaf 1.4.3 en 3.3.1. waarin de bewuste wijzigingsbevoegdheid beschreven en getoetst wordt. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de bestemmingsgrens verschoven en vergroot, zoals weergegeven op figuur 2.4.



Figuur 2.4

Weergave wijziging bestemmingsvlak (Bron: BJZ.nu & www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het huidige bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 1.576 m². Het toekomstige bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 1.970 m², waarmee sprake is van een maximale vergroting van 25%. Met de wijziging zijn alle gebouwen passend in eenzelfde bestemmingsvlak ‘Wonen’. Daarnaast is het bestemmingsvlak ‘Wonen’ in noordelijke richting enigszins verschoven/vergroot. Het bestemmingsvlak ‘Wonen’ aan de zuidzijde is als het ware naar de noordzijde gebracht. De gronden aan de zuidzijde zijn daarbij omgezet naar een agrarische gebiedsbestemming (‘Agrarisch met waarden’). Gezien de aanwezigheid van twee waardevolle bomen is het hier niet mogelijk en gewenst om bebouwing op te richten, mocht vervangende nieuwbouw aan de orde zijn in de toekomst. Immers, de bouw mogelijkheden in vierkante meters zijn inmiddels al volledig benut. Een verschuiving naar de noordzijde op deze locatie is dan ook de meest wenselijke optie. Een verschuiving in westelijke of oostelijke richting is vanuit landschappelijk oogpunt niet gewenst, aangezien het erf dan te langgerekt wordt. Door de gekozen projectering blijft er sprake van een compact erfensemble, waarbij de waardevolle stijlrand en landschapselementen niet worden aangetast.

2.3 Verkeer en parkeren

De planologische wijziging brengt geen veranderingen ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren met zich mee. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit wijzigingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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 de (herijkte) 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.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Derhalve wordt gesteld dat het initiatief niet in strijd is met het rijksbeleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

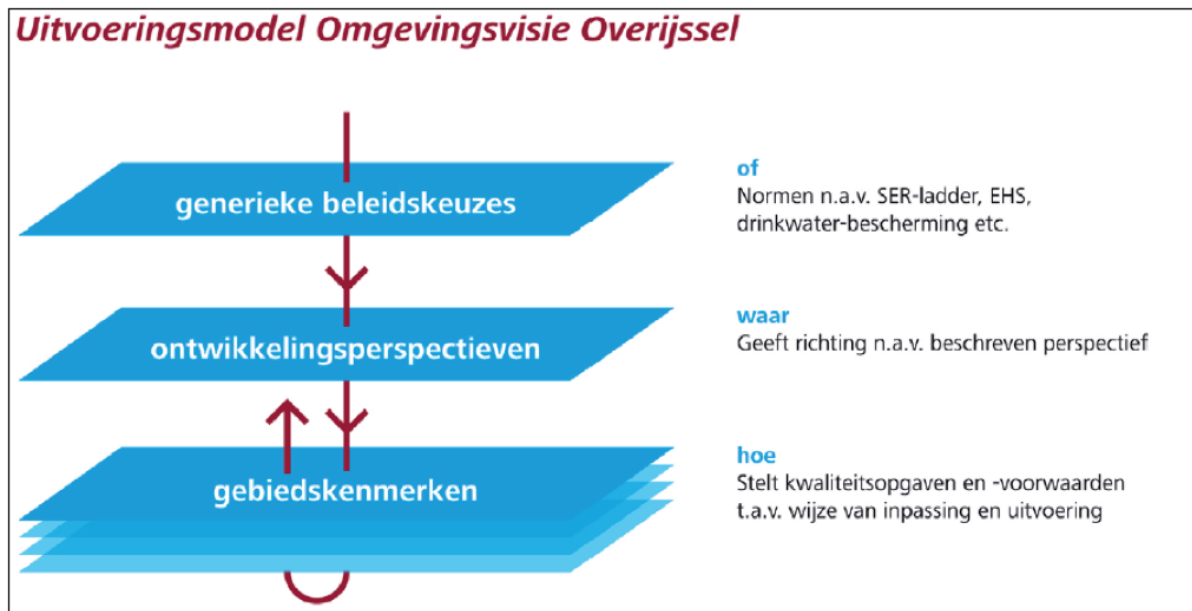
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 3.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

In dit geval is artikel 2.1.4 (Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) van de provinciale verordening van belang.

Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (Artikel 2.1.4)

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

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

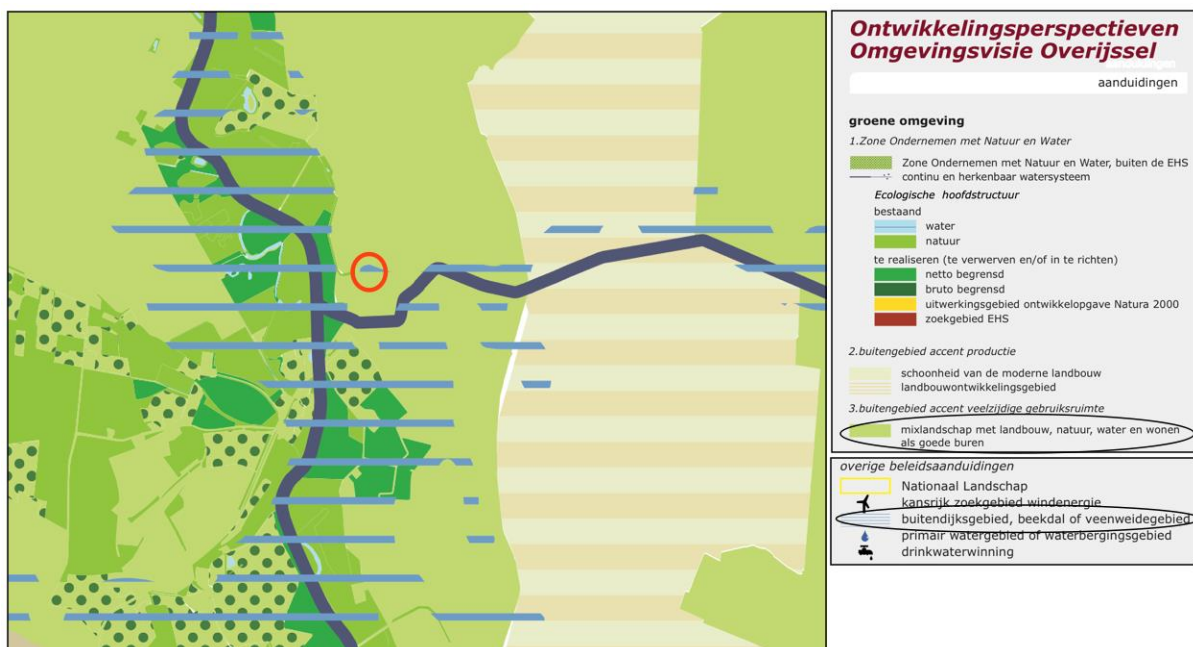
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Bij de projectering van de nieuwe woonbestemming is een logische begrenzing opgenomen. Ten opzichte van de huidige bouw mogelijkheden verandert er planologisch niets. Dit betekent dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling niet zorgt voor extra verstening van het buitengebied en dat de wijziging in overeenstemming is met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

De locatie is op de Perspectievenkaart aangemerkt als “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruijnte/mixlandschap” en “Buitendijks gebied, beekdal of veenweidegebied”. In figuur 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 3.2 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruijnte - mixlandschap”

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruijnte (mixlandschap)' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouwwater, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

“Buitendijks gebied, beekdal of veenweidegebied”

Dit betreffen gebieden met een veenpakket in de ondergrond en/of laaggelegen gebieden langs waterlopen. In deze gebieden is de ambitie om niet dieper te ontwateren dan nodig is voor gebruik als grasland.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Het initiatief, waarbij de huidige woonbestemming wordt verschoven en in beperkte mate wordt vergroot, past binnen de ontwikkelingsperspectieven die van toepassing zijn. Hierbij zal de gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap niet worden aangetast. De bouw mogelijkheden zullen in geen geval worden vergroot ten opzichte van de huidige situatie. Tevens wordt in het kader van dit plan geen erfbeplanting gerooid. De vergroting en verschuiving leidt niet tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Verwezen wordt naar het volgende hoofdstuk waar dit nader beschreven wordt. Tot slot kan worden gesteld dat de wijziging van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ geen belemmeringen met zich meebrengt ten aanzien van de ligging in het beekdal van de Regge. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gestelde in het “Ontwikkelingsperspectief”.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In figuur 3.3 is dat aangegeven.



Figuur 3.3 Natuurlijke laag: “Dekzandvlakte en ruggen” (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap het uitgangspunt.

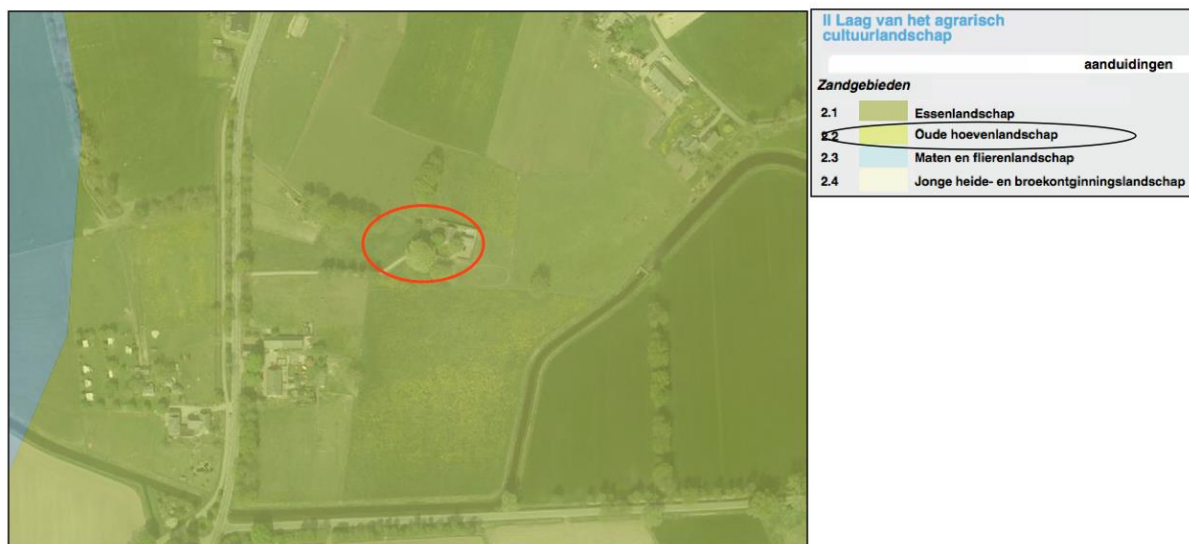
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De planologische wijziging brengt geen aantasting van de natuurlijke laag met zich mee. De wijziging betreft enkel een verschuiving en beperkte vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen', waarbij de wijziging geen aantasting van de hoogteverschillen met zich meebrengt.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Oude hoevenlandschap”. In figuur 3.4. is dat aangegeven.



Figuur 3.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: “Oude hoevenlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Oude hoevenlandschap”

Het oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

De wijziging doet geen afbreuk aan de kenmerken van het ‘oude hoevenlandschap’. Het terrein is vanuit landschappelijk oogpunt al goed ingepast. Het bestemmingsvlak is dusdanig geprojecteerd dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kenmerkende stijlrand. De kenmerkende houtwallen en waardevolle beuk die de kleinschaligheid benadrukken, blijven behouden. Door het slopen van de voormalige schuilstal is er zelfs sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vanwege de slechte bouwkundige staat en de

ligging ten opzichte van het erf. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’ staat de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg.

3. De “Stedelijke laag”

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” geen bijzondere eigenschappen. Dit gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

4. De “Lust- en leisurelaag”

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag” geen bijzondere eigenschappen. Dit gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.5 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 is in de Omgevingsverordening Overijssel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2009

3.3.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ omvat de juridisch-planologische regeling voor het landelijk gebied van de gemeente Hellendoorn. Het bestemmingsplan biedt, binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit onder meer het landschap, milieu, water, archeologie en cultuurhistorie, ontwikkelingsruimte aan bestaande functies en speelt daarnaast in op toekomstige of mogelijk gewenste ontwikkelingen. Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn onder andere opgenomen in afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 17.6 zoals hierna zal worden beschreven.

3.3.1.2 Wijzigingsbevoegdheid artikel 17.6 (Vergroten bestemmingsvlak)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat de op de gronden als bedoeld in lid [17.1](#), aangegeven bestemmingsgrens wordt verschoven ter vergroting van de oppervlakte van het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a) per geval dient de behoefte aan vergroting te zijn aangetoond;
- b) de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 25% worden vergroot;
- c) op geen van de gevels van een woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- d) in voorkomend geval aanwezige landschaps- en natuurwaarden van aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e) in voorkomend geval artikel [28](#), lid [28.3](#) ([Afstanden tot wegen en water](#)).

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid (art. 3 onder E sub 1a)

Ad a: in hoofdstuk 2 is de behoefte aan de vergroting beschreven. De vergroting is gewenst om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de huidige situatie, zodat alle bestaande bebouwing binnen het bestemmingsvlak ‘Wonen’ is opgenomen.

Ad b: de huidige woonbestemming heeft een oppervlakte van 1.576 m². De maximale maat voor het bestemmingsvlak bedraagt in voorliggend geval derhalve 1.970 m². Aan deze maximale oppervlaktemaat wordt voldaan.

Ad c: in paragraaf 4.1. is de toetsing aan de Wet geluidhinder opgenomen. Uit deze paragraaf blijkt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

Ad d: in paragraaf 2.2. wordt de gewenste situatie nader beschreven. In de afweging / beschrijving / aanvaardbaarheid wordt tevens de landschappelijke inpasbaarheid beschreven. Uit deze paragraaf blijkt dan ook dat de nieuwe begrenzing van het bestemmingsvlak vanuit landschappelijk oogpunt geen belemmeringen met zich meebrengt.

Ad e: ingevolge artikel 28.3 van het geldende bestemmingsplan dient op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in de bestemming ‘Verkeer – Wegverkeer’ een nader vastgelegde afstand (afhankelijk van de wegcategorie) aangehouden te worden. Aangezien het plangebied niet grenst aan de bestemming ‘Verkeer – Wegverkeer’ kan deze bepaling buiten beschouwing worden gelaten.

Geconcludeerd kan worden dat het plan volledig in overeenstemming is met het afwegingskader behorend bij de wijzigingsbevoegdheid.

3.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling goed past binnen de gemeentelijke kaders, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan/wijzigingsplan 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 en archeologie & cultuurhistorie.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. 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 van 48 dB bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt geen nieuw geluidgevoelig object toegevoegd. Het betreft enkel het vergroten en verschuiven van een bestemmingsvlak 'Wonen' middels toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. De aspecten wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai kunnen dan ook buiten beschouwing worden gelaten.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen industriële of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Derhalve is het aspect industriellawaai buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Situatie plangebied

In het kader van voorliggend plan wordt onderzoek ten aanzien van de milieukundige bodemkwaliteit niet noodzakelijk geacht, omdat voorliggend plan hoofdzakelijk toeziet op het wijzigen van de woonbestemming. De wijziging brengt geen realisatie van nieuwe gebouwen waarin menselijk verblijf plaatsvindt met zich mee.

Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Bodemaspecten vormen geen beletsel in het kader van de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

4.3.2 Situatie plangebied

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. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met categorieën van gevallen, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet valt onder het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

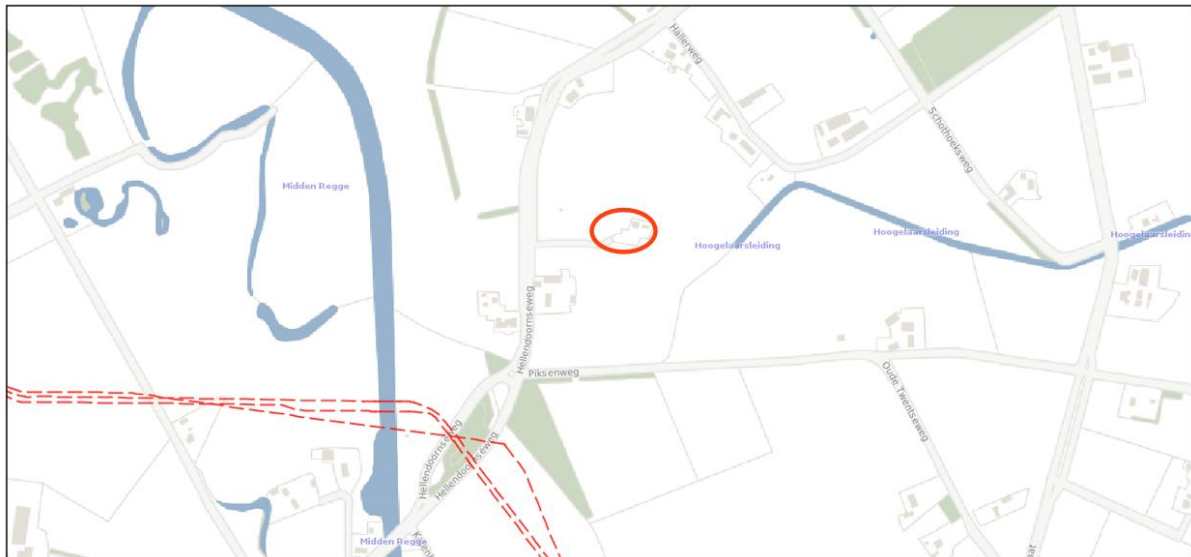
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te

beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie 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 figuur 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Op figuur 4.1. is te zien dat ten zuiden van het plangebied een drietal buisleidingen van de Gasunie zijn gelegen. De buisleidingen bevinden zich op een minimale afstand van 360 meter. Gelet op de afstand en het feit dat de ontwikkeling geen wijziging van personendichtheid met zich meebrengt, vormen de buisleidingen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de planologische wijziging.

Voor het overige 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.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

4.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

4.5.3.2 Externe werking

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

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

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Een woning betreft een milieugevoelige functie. Hoewel in voorliggend geval geen nieuwe woning wordt gerealiseerd, dan wel verplaatst, dient er in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ wel aangetoond te worden dat de wijziging van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ geen belemmering van omliggende milieubelastende functie met zich meebrengt. Milieubelastende functies in de omgeving betreffen in dit geval (kleinschalige) agrarische bedrijven op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009”.

Veehouderijen

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Wel worden de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

In een straal van 100 meter rondom het plangebied bevindt zich 1 veehouderij, te weten het perceel Hellendoornseweg 55. Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009” mag hier uitsluitend een grondgebonden veehouderij worden geëxploiteerd. In de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” is een grondgebonden veehouderij aangemerkt als “Fokken en houden van rundvee” behorend tot milieucategorie 2, waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter geldt voor het aspect geluid (met uitzondering van het aspect geur).

De afstand tussen het nieuwe bestemmingsvlak ‘Wonen’ en het agrarisch bouwblok Hellendoornseweg 55 bedraagt circa 65 meter. Door de wijziging van het bestemmingsvlak wordt de afstand – in vergelijking met het huidige bestemmingsvlak – zelfs vergroot. Het agrarisch bedrijf wordt derhalve niet in de bedrijfsvoering belemmerd en van een beperking van de eventuele uitbreidingsmogelijkheden is geen sprake.

Overige milieubelastende functies, met name andere (kleinschalige) grondgebonden agrarische veehouderijen, zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Derhalve wordt hier niet nader op ingegaan. Gelet op de onderlinge afstanden van het plangebied tot aan de milieubelastende functies zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.5.4 Conclusie

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

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat de geurbelasting op geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom niet meer mag 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.

4.6.2 Situatie plangebied

In een straal van 100 meter rondom het plangebied bevindt zich 1 veehouderij (Hellendoornseweg 55). Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom. Er geldt een vaste aan te houden afstand van 50 meter. Uitgaande van de maximale planologische invullingsmogelijkheden bedraagt de afstand tussen het nieuwe bestemmingsvlak en het agrarisch bouwblok circa 65 meter. De afstand tussen de gevel van de agrarische schuur en gevel van de woning binnen het plangebied bedraagt ruimschoots meer, te weten 125 meter. Er wordt dan ook (ruimschoots) voldaan aan de aan te houden vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

4.6.3 Conclusie

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt geen belemmering voor dit plan. Gezien de afstand tot aan veehouderijen is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds worden agrarische bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering als gevolg van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.7 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 Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.7.1 Gebiedsbescherming

4.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Wierdense Veld” is gelegen op circa 4,3 kilometer afstand van het plangebied. Het Natura 2000-gebied “Vecht en Beneden-Reggegebied is gelegen op 4,8 kilometer afstand.

Gezien de aard van de ontwikkeling en de ruime afstand tot de Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het plangebied ligt op circa 100 meter van de Hooze Laar’s Leiding, welke in het kader van de EHS is aangemerkt als ‘Waterlopen uit kaderrichtlijn water en waardevolle kleine wateren’. Overige gebieden aangewezen als EHS bevinden zich ten westen van de Hellendoornseweg, op ongeveer 150 meter afstand. Gezien de onderlinge afstand en de aard van het plan wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

4.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet 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.

Dit wijzigingsplan voorziet enkel in de verschuiving en vergroting van een woonbestemming. In het kader van dit wijzigingsplan worden geen opstallen gesloopt of beplanting gerooid en vinden uitpandig geen wijzigingen plaats aan de bebouwing. Geconcludeerd wordt dit plan geen negatief gevolgen voor de aanwezige flora en fauna in en rondom het plangebied met zich mee brengt.

4.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het voorliggend initiatief. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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

4.8.1.2 Situatie plangebied

De archeologische verwachting ter plaatse van het plangebied is doorvertaald in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009” door het opnemen van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld waarin is bepaald dat bodemingrepen groter dan 2.500 m2 en dieper dan 30 centimeter onder peil vergunningplichtig is.

In dit geval is uitsluitend sprake van bestemmingswijziging. Fysieke ingrepen in de bodem naar aanleiding van dit plan zijn niet aan de orde. Derhalve wordt gesteld dat eventuele aanwezige archeologische waarden niet worden geschaad en dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek in dit kader niet noodzakelijk is.

Tot slot wordt opgemerkt dat de geldende dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ overeenkomstig het moederplan wordt overgenomen, zodat de planologische bescherming ten aanzien van archeologie intact blijft.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, 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.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Ten noordwesten van het plangebied, direct aan de overzijde van de Hellendoornseweg, bevindt zich een terrein dat is aangemerkt als ‘terrein van hoge archeologische waarde’ (ROB-nummer:28A-013 (13373)). Het betreft hier een vuursteenvindplaats en nederzetting. Als toelichting wordt beschreven:

Het terrein heeft een hoge archeologische waarde. Het maakt deel uit van een es, waar sporen van bewoning zijn aangetroffen uit verschillende perioden. In het noorden van de es trof men vuurstenen voorwerpen aan uit het neolithicum, een kwartsitische klopsteen en ongeveer 15 scherven uit de IJzertijd en/of inheems Romeinse periode. Uit een controle in het veld werd duidelijk dat een deel van de es verstoord is. Het noordelijk deel lijkt nog intact te zijn.

Overige cultuurhistorische waarden zoals bijvoorbeeld het terrein van de voormalige havezate Schuilenburg bevinden zich op grotere afstand (700 meter). Gezien de planologische wijziging is er geen sprake van aantasting van mogelijke cultuurhistorische waarden. De waardevolle steilrand direct ten noorden van de paardenbak blijft intact. De waardevolle beuk op het erf blijft intact. Hetzelfde geldt voor alle waardevolle landschapselementen rondom het plangebied. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

4.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Waterparagraaf

5.1.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Watertoetsproces

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat met dit wijzigingsplan geen waterschapsbelangen zijn gemoeid. Het waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling en geeft een positief wateradvies. De 'waterparagraaf - geen waterschapsbelang' is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: 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.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. Deze standaard maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. In voorliggend geval is het wijzigingsplan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

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 (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;

- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: in de agrarische gebiedsbestemming en archeologische dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van nader bepaalde waarden.
- Wijzigingsbevoegdheid: de archeologische dubbelbestemming bevat een wijzigingsbevoegdheid teneinde de dubbelbestemming naar ligging te verschuiven, te vergroten, verkleinen of verwijderen indien daar aanleiding toe bestaat.

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*

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

- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze gelden voor het hele plangebied.

- *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 algemene wijzigingsregels opgenomen die gelden voor alle in het plan voorkomende bestemmingen.

6.2.5 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 slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan of een bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Zij zijn het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" van de gemeente Hellendoorn. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

“Agrarisch met waarden” (Artikel 3)

De gronden binnen het plangebied die voorheen tot de woonbestemming behoorden, en er nu buiten vallen dienen ook mee te worden bestemd. Deze gronden zijn conform de aansluitende agrarische gebiedsbestemming tot 'Agrarisch met waarden' bestemd. De tot "Agrarisch met waarden" bestemde gronden zijn bestemd voor terreinen met een agrarische gebruikswaarde die tevens bijzondere landschaps- en/of natuurwaarden bevatten. De gronden hebben, conform het moederplan, een aanduiding 'specifieke vorm van waarde - kleinschalig landschap' toegekend gekregen. Op de voor "Agrarisch met waarden" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, zoals mestplaten en mestsilo's, en kuilvoeropslag, andere silo's en windmolens.

"Wonen" (Artikel 4)

Het bestemmingsvlak 'Wonen' is met dit wijzigingsplan meer wenselijk geprojecteerd en met 25% in oppervlakte vergroot. Alle aanwezige bebouwing is in het bestemmingsvlak opgenomen. Binnen het bestemmingsvlak zijn behalve de woning (en eventuele aan- en uitbouwen) ook bijgebouwen, tuin en erf toegestaan. In de bouwregels is diverse maatvoering van diverse bebouwing gelimiteerd. Via een aantal afwijkingsbevoegdheden kent het bestemmingsplan een zekere flexibiliteit.

"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 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG EN INSpraak

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

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

8.1.2 Provincie Overijssel

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling past in de "vooroverleglijst artikel 3.1.1.2. Bro van de provincie Overijssel van 15 maart 2011". Derhalve is geen vooroverleg vereist.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Er worden geen waterschapsbelangen geraakt. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de relatief beperkte planologische betekenis wordt het wijzigingsplan direct als ontwerp ter inzage gelegd.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Watertoets – Geen waterschapsbelang