



GEMEENTE HELLENDOORN

Wijzigingsplan

“Bestemmingsplan Buitengebied 2009, wijziging Katenhorstweg 2”

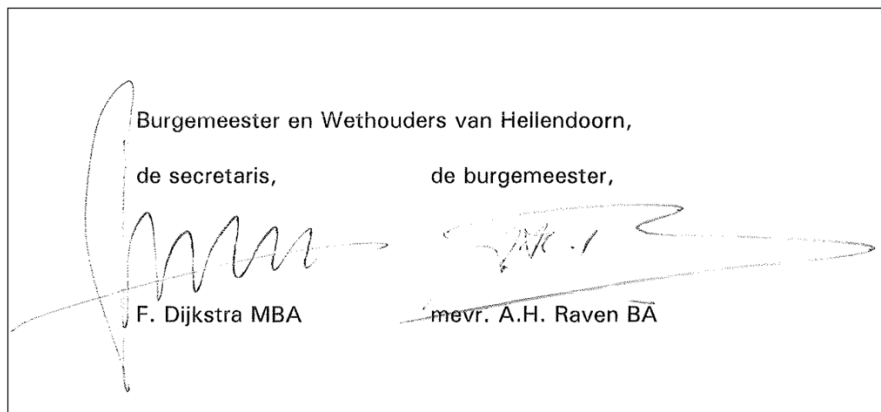
April 2016

Vastgesteld



Wijzigingsplan

“Bestemmingsplan Buitengebied 2009, wijziging Katenhorstweg 2”



Plannaam: “Bestemmingsplan Buitengebied 2009, wijziging Katenhorstweg 2”
IMRO-idn: NL.IMRO.0163.WPBUKATENHORSTWEG2-VG01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld (d.d. 12 april 2016)
Datum: April 2016
Auteur: Ing. J.B.H. ter Avest



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@biz.nu
I: www.biz.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	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE	10
2.3	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	GELUID	24
4.2	BODEMKWALITEIT	24
4.3	LUCHTKWALITEIT	25
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
4.5	MILIEUZONERING	27
4.6	GEUR	28
4.7	ECOLOGIE	29
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	33
5.1	WATERPARAGRAAF	33
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	34
6.1	INLEIDING	34
6.2	OPZET VAN DE REGELS	34
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	35
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG EN INSpraak	38
8.1	VOOROVERLEG	38
8.2	INSpraak	38
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING	39	
BIJLAGE 1: WATERTOETS – GEEN WATERSCHAPSBELANG	39	

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

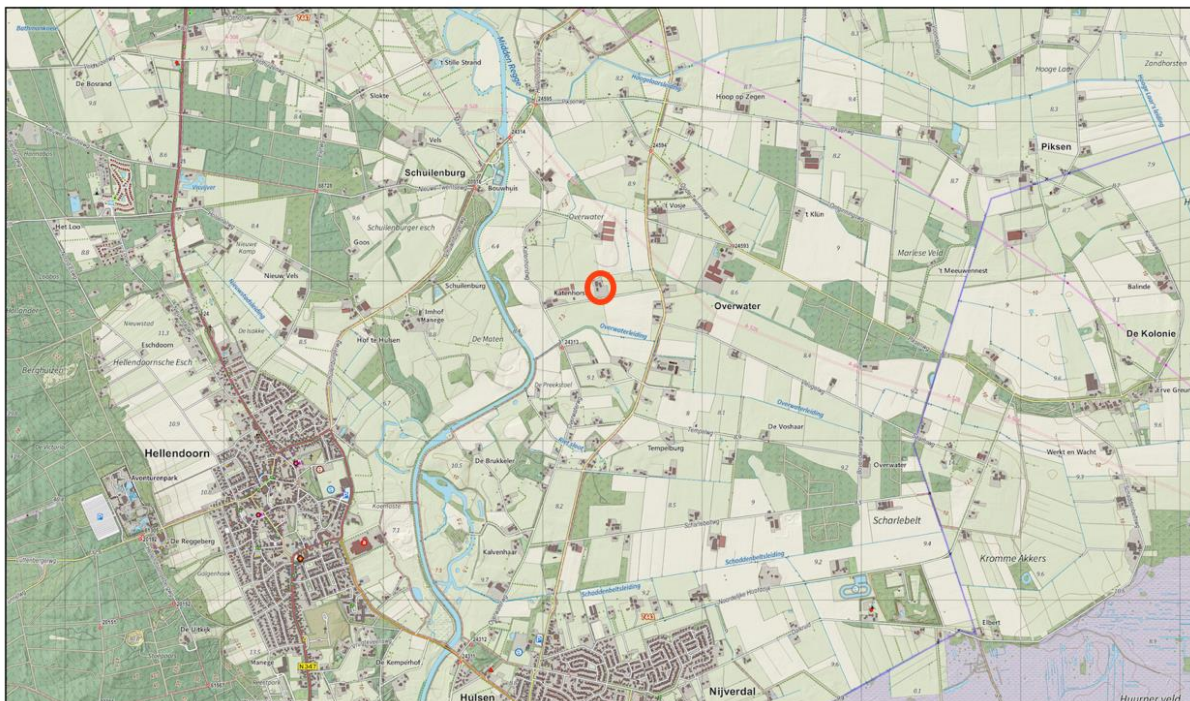
1.1 Aanleiding

Op de locatie Katenhorstweg 2 te Hellendoorn was voorheen een grondgebonden veehouderij gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd beëindigd en worden in de toekomst niet opnieuw hervat. Het perceel is nu in gebruik als woonperceel. De eigenaar is voornemens om de economische restwaarde van de aanwezige bebouwing te (her)benutten, door een deel van de bebouwing een toeristisch-recreatieve vervolgfunctie te geven in de vorm van een C1000-museum. Daarnaast voorziet het voornemen in het realiseren van een rustpunt voor passanten.

De locatie is in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009” bestemd tot ‘Agrarisch met waarden’ met een bouwvlak. Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De huidige bestemmingsregeling biedt geen mogelijkheden voor de realisatie van de gewenste plannen. Met toepassing van artikel 32.6 (*Wijziging naar “Maatschappelijk” bij beëindiging agrarisch bedrijf*) van het geldende bestemmingsplan zijn Burgemeester en wethouders bevoegd de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar een maatschappelijke bestemming. Gebleken is dat aan de wijzigingsvoorwaarden van voornoemde wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de juridisch planologisch uitwerking van de van toepassing zijnde wijzigingsbevoegdheid. Aangetoond zal worden dat het toepassen van deze bevoegdheid in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Katenhorstweg 2 te Hellendoorn, in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. De locatie bevindt zich op circa 1,7 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 Katenhorstweg 2 te Hellendoorn (Bron: www.opentopo.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “bestemmingsplan Buitengebied 2009, wijziging Katenhorstweg 2” 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 ‘Agrarisch met waarden’ (met bouwvlak) en grotendeels voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. Daarnaast is op het plangebied de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – kleinschalig landschap’ aanwezig. Een weergave van het plangebied (aangegeven met de rode kaders) is opgenomen in figuur 1.2.



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. Deze gewijzigde regels zijn - indien van toepassing - doorvertaald in voorliggend wijzigingsplan.

1.4.2 Beschrijving planologische kaders, strijdigheid en wijzigingsbevoegdheid

‘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. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – kleinschalig landschap geldt tevens het specifiek behoud van het kleinschalig landschap’. Aan de voorgenoemde aanduiding is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld ter bescherming van de landschaps- en natuurwaarden, waarbij voor specifieke werken en werkzaamheden een vergunningplicht geldt.

- Bij recht staat het bestemmingsplan niet-agrarische nevenactiviteiten binnen eenzelfde bouwvlak toe tot een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 300 m² binnen bestaande gebouwen. De grupstal waar het museum beoogd is, heeft een grotere oppervlakte dan voorgenoemde 300 m². Daarbij komt de agrarische bedrijfsactiviteiten al geruime tijd beëindigd zijn en de huidige agrarische bedrijfsbestemming niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie.

‘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.

- Voor wat betreft deze dubbelbestemming is er in relatie tot de gewenste ontwikkeling geen strijdigheid. De bestemmingsregeling wordt overeenkomstig het moederplan in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’

Aan deze gebiedsaanduiding zijn met name ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijvigheid gekoppeld.

- Voor wat betreft deze gebiedsaanduiding is geen sprake van een strijdigheid. Aangezien deze gebiedsaanduiding in het kader van dit wijzigingsplan ook niet relevant is, wordt deze gebiedsaanduiding ook niet overgenomen.

1.4.3 Wijzigingsbevoegdheid artikel 32.6 (Wijziging naar "Maatschappelijk" na beëindiging agrarisch bedrijf)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in de [Artikel 3 Agrarisch](#) en [Artikel 4 Agrarisch met waarden](#), geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in [Artikel 8 Maatschappelijk](#), met inachtneming van een aantal nader genoemde bepalingen, waar bij wijziging tegelijkertijd het bouwvlak wordt verwijderd.

Gebleken is dat aan het afwegingskader van artikel 32.6 wordt voldaan. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3.2 waarin de wijzigingsbevoegdheid volledig is uitgewerkt en uitgebreid wordt getoetst.

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.

2.1.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Katenhorstweg 2 te Hellendoorn. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de omgeving zijn de Regge, Katenhorstweg en Meester Werkmanstraat. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat uit verspreid liggende burgerwoningen, agrarische bedrijvigheid, agrarische cultuurgronden en natuur en water (heringerichte Regge).

Het plangebied betreft het voormalige agrarisch bouwvlak, dat aan de west-, noord- en oostzijde wordt omgeven door agrarische cultuurgronden (grasland). Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Katenhorstweg. Het oostelijke gedeelte van het plangebied is onbebouwd en in gebruik als agrarische cultuurgrond. Het westelijke gedeelte betreft het voormalige agrarische erf, bestaande uit een voormalige bedrijfswoning, werktuigenberging, grupstal en een jongveestal. De bebouwing is nu in gebruik ten behoeve van de reguliere woonfunctie. Verwezen wordt naar figuur 2.1. en 2.2. waarop de huidige situatie wordt weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto's huidige situatie (Bron: gemeente Hellendoorn)



Figuur 2.2 Beelden huidig erf (Bron: initiatiefnemer)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Inleiding

Het landelijk gebied is aan veranderingen onderhevig. Trends en ontwikkelingen in de landbouwsector zorgen ervoor dat veel agrarische bedrijven zijn gestopt of zullen stoppen. Deze terugloop in de landbouw maakt het voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het landelijk gebied wenselijk dat vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen worden hergebruikt ten behoeve van andere, niet agrarische, functies. Om verpaupering van het landelijk gebied te voorkomen, is herbenutting en herbestemming van groot belang.

2.2.2. De plannen

Initiatiefnemer werkt al bijna tien jaar bij de supermarktketen en verzamelt alles wat met C1000 te maken heeft, staat bij de heer Marsman op zolder. Inmiddels heeft hij zoveel items verzameld - van spandoeken tot verpakkingen - dat er sprake is van een ruimtegebrek. Zijn wens is om uiteindelijk een eigen C1000-museum te starten. C1000 verdwijnt binnenkort uit het straatbeeld; de meeste filialen worden overgenomen door Jumbo en Albert Heijn. Met het museum kan Marsman het gedachtegoed van C1000 in leven houden. Het inrichten van het museum is beoogd in de voormalige grupstal, zoals aangegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3 Weergave inrichten museum

In principe is het voornemen om een vaste dag in de week (elke week) geopend te zijn. Deze dag zal nog nader bepaald worden. Daarnaast is het tevens beoogd om de eerste zondag van de maand (jaarrond) geopend te zijn en op afspraak voor groepen. Ten aanzien van verwachte bezoekers wordt in eerste instantie rekening gehouden met 50-100 bezoekers per maand.

De locatie is gelegen in een gebied met een grote toeristische aantrekkingskracht. De ligging nabij een fiets- en wandelroute langs de heringerichte Midden Regge en landgoed Schuilenburg maken het gebied aantrekkelijk voor recreanten. Daarom is initiatiefnemer voornemens om op zijn perceel een rustpunt voor passanten te realiseren. Het rustpunt zal bestaan uit straatmeubilair (zitje) welke in de tuin zal worden geplaatst. De mogelijkheid zal worden geboden om ter plaatse koffie, thee of andere dranken te nuttigen eventueel in combinatie met kleine etenswaren. Expliciet wordt opgemerkt dat van een zelfstandige horecavoorziening geenszins sprake zal zijn. Daarnaast is sprake van een zeer kleinschalig rustpunt, waarbij niet tot nauwelijks sprake is van ruimtelijke effecten op de omgeving.

Met de invulling van de voormalige bedrijfsbebouwing ten behoeve van deze toeristische-recreatieve functies wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het buitengebied van de gemeente Hellendoorn, waarbij tevens sprake zal zijn van het benutten van de resterende economische waarde van de betreffende schuur. Daarnaast zijn de voorgenomen functies een welkome aanvulling op het reeds bestaande aanbod van musea en toeristisch-recreatieve voorzieningen. Het plan draagt in totaliteit bij aan verbreden en versterken van het toeristisch-recreatief product van de gemeente Hellendoorn.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Verkeer

2.3.1.1 Algemeen

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

2.3.1.2 Verkeersgeneratie

In de CROW-uitgave ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ zijn geen kengetallen in het kader van de verkeersgeneratie opgenomen. Gelet op:

- De kleinschaligheid van het voornemen;
- De beperkte openingstijden;
- Het relatief geringe aantal bezoekers per maand;
- Het feit dat ook een deel van de bezoekers naar verwachting per fiets komt;
- Het plangebied goed ontsloten is op omliggende infrastructuur;

is te verwachten dat de verkeersbewegingen als gevolg van het project vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmering vormen. Daarbij wordt tevens opgemerkt dat er vanuit planologisch oogpunt zelfs sprake is van een verbetering (wijziging van agrarische bedrijfsbestemming naar een maatschappelijke bestemming).

2.3.1.3 Parkeerbehoefte

Bij de functie ‘museum’ voor locaties gelegen in het buitengebied gelden geen parkeernormen. Om in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch een passende verantwoording te geven, wordt uitgegaan van ‘rest bebouwde kom’. Voor een dergelijke functie geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per 100 m² bvo. In voorliggend geval zou dit een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen betekenen. Gelet op de omvang van het perceel is meer dan voldoende ruimte op eigen terrein om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

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 bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 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 MobiliteitsAanpak 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.

3.1.1.2 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.

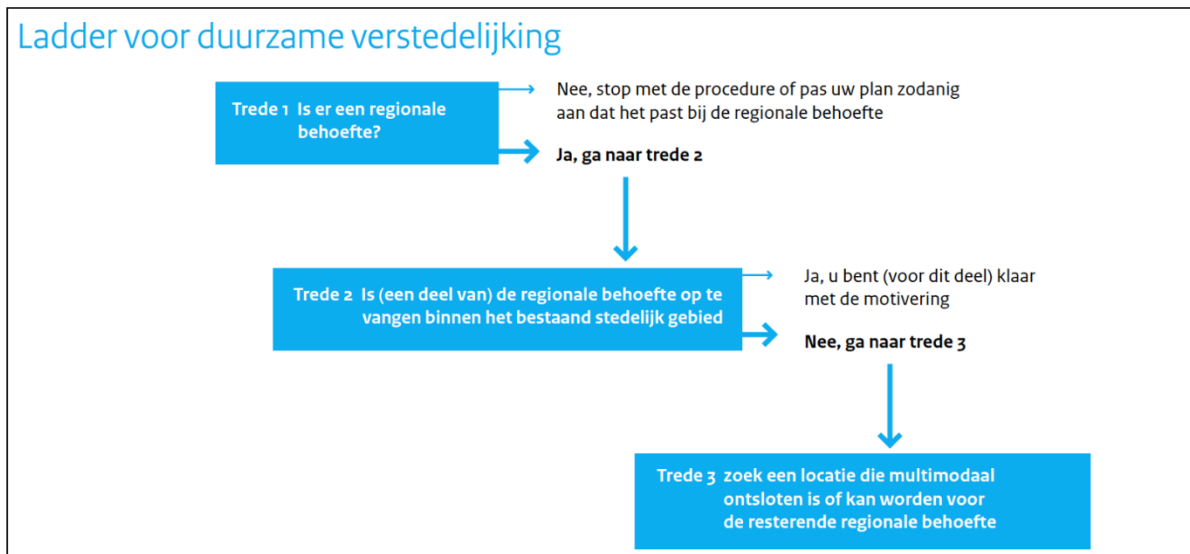
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- 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 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.

3.1.1.3 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. 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 ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014¹:

“12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden.”

Dit wordt echter enigszins genuanceerd in een recente uitspraak van de Raad van State d.d. 18 februari 2015², waarbij sprake is van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheid van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: “Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt.”

Het onderstreepte “zodanige functiewijziging” suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – zijn die wel een zodanige omvang/impact kunnen hebben, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging “sec” die van invloed is op het woon-,

¹ 201310814/1/R1

² 201311211/1/R3

leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als “zodanige functiewijziging”, zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

3.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

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), landbouwontwikkelingsgebieden 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

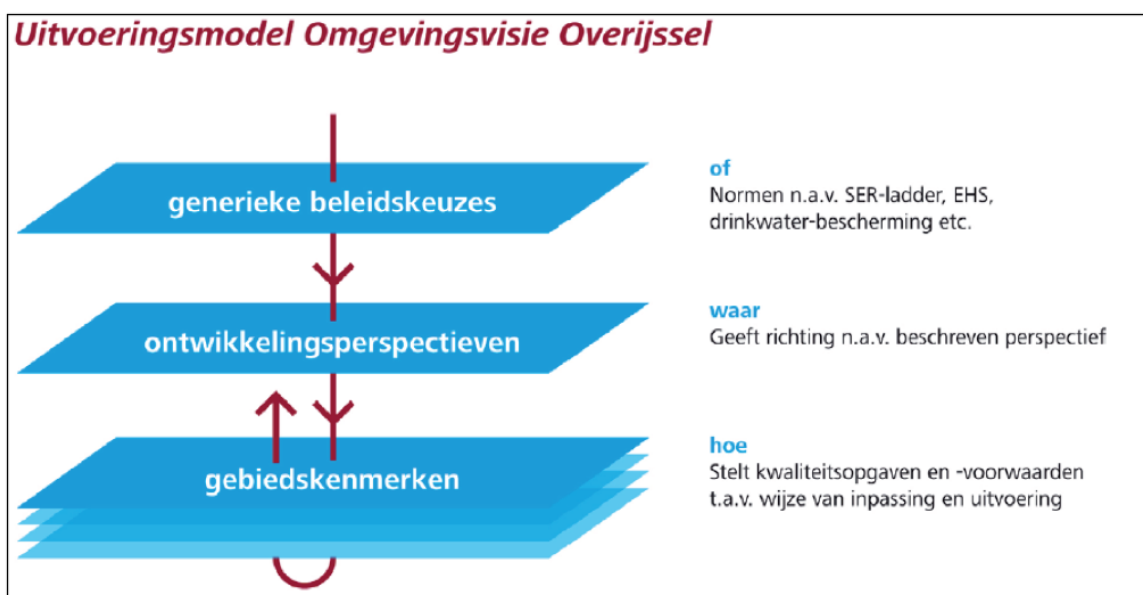
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 3.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.2

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 verhardten 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.

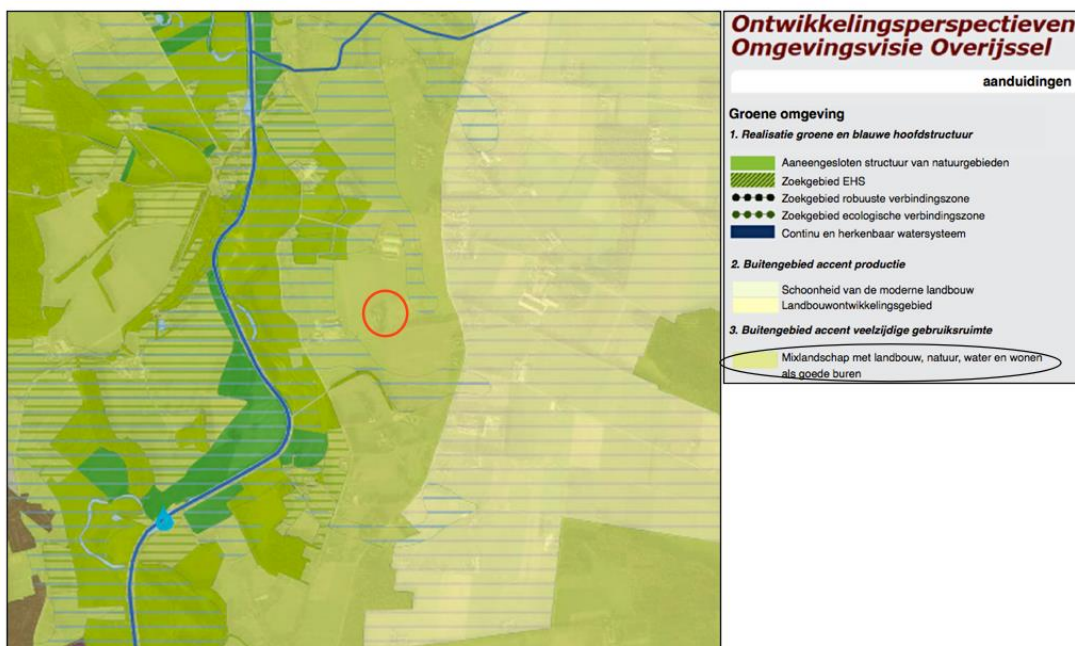
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. In het voorliggende geval wordt echter geen extra ruimtebeslag gelegd door bouwen en verhardten op de groene omgeving. De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling vindt namelijk in zijn geheel plaats binnen de bestaande bebouwing. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes 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 gebruiksruimte/ mixlandschap”. In figuur 3.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 3.3 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap”

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte (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.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Het voorliggende plan voorziet in de planologische kaders voor toepassing van het VAB-beleid, waarbij de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die leeg is komen te staan kan worden gebruikt voor een andere functie. Deze ontwikkeling brengt geen belemmering met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Derhalve wordt hiervoor verwezen naar het volgende hoofdstuk, waar nader wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de toepassing van de VAB-regeling.

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 3.4 is dat aangegeven.



Figuur 3.4 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'

Op deze locatie zijn de kenmerken van het oorspronkelijk landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmeringen vormt voor de in dit plan besloten ontwikkeling.

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 3.5. is dat aangegeven.



Figuur 3.5 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”

Door toepassing van het VAB-beleid krijgt de bestaande bedrijfsbebouwing een nieuwe functie. Er wordt geen bebouwing gesloopt of nieuw gebouwd. Tevens worden geen waardevolle groenelementen aangetast of verwijderd. De kenmerken van de laag van het agrarisch cultuurlandschap worden door de ontwikkeling niet belemmerd.

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 ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’

3.3.1.1 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.

3.3.1.2 Identiteit, Context en Kernvisie

3.3.1.2.1 Identiteit: ‘Beleef de Regge’

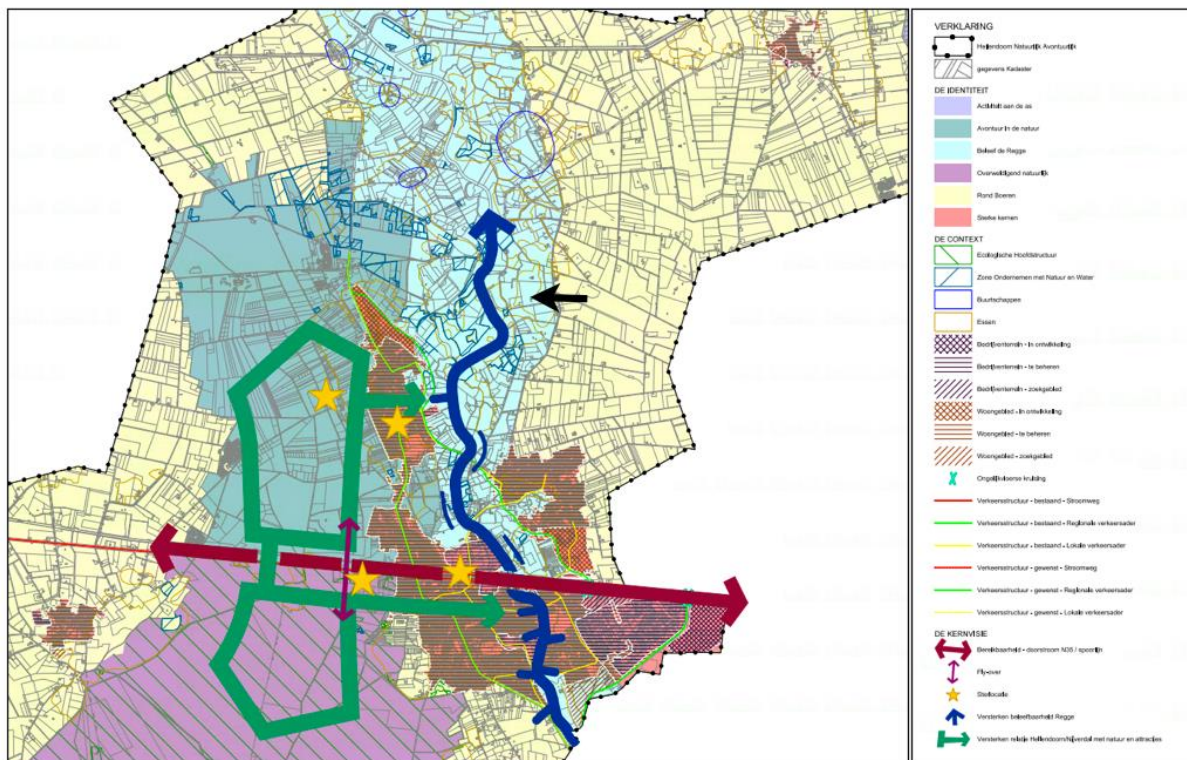
De gemeente Hellendoorn is ingedeeld in zes identiteitsgebieden. Onderhavig plangebied bevindt zich in het identiteitsgebied ‘Beleef de Regge’. In het identiteitsgebied ‘Beleef de Regge’ wordt gestreefd naar het benutten van kansen ter versterking van de waterrecreatie, verblijfsrecreatie en overige recreatieve en toeristische vormen.

3.3.1.2.2 Context: ‘Recreatie en toerisme’

In de provinciale zone ‘Ondernemen met natuur en water’ 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.

3.3.1.2.3 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. Alle kaartlagen zijn weergegeven in samengevat in een totaal overzichtskaart. Een uitsnede van deze overzichtskaart wordt weergegeven in figuur 3.6. Het plangebied wordt daarbij aangeduid met de zwarte pijl.



Figuur 3.6 Uitsnede overzichtskaart Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijke Avontuurlijk' (Bron: gemeente Hellendoorn)

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’

De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsdoelen zoals verwoord in de ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’. Door een vrijgekomen schuur een passende vervolgfunctie te geven en een rustpunt te realiseren wordt de economische restwaarde van de schuur benut, de vitaliteit van het buitengebied en de toeristisch-recreatieve functie van het buitengebied versterkt.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2009

3.3.2.1 Algemeen

Het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Hellendoorn is in hoofdzaak conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande situatie is vastgelegd. Tegelijkertijd wil de gemeente op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor (nieuwe) ontwikkelingen in het buitengebied. Het is de ambitie van de gemeente om deze ontwikkelingen in het buitengebied te laten bijdragen aan de versterking

van de ruimtelijke kwaliteit. Via afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden kent het bestemmingsplan (onder voorwaarden) een zekere mate van flexibiliteit. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 32.6 kan de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd worden in een maatschappelijke bestemming. Hierna wordt nader ingegaan op deze wijzigingsbevoegdheid.

3.3.2.2 *Wijzigingsbevoegdheid artikel 32.6 (Wijziging naar "Maatschappelijk" na beëindiging agrarisch bedrijf)*

3.3.2.2.1 Beschrijving wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in de [Artikel 3 Agrarisch](#) en [Artikel 4 Agrarisch met waarden](#), geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in [Artikel 8 Maatschappelijk](#), met inachtneming van de volgende bepalingen; bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak verwijderd:

- a. ten behoeve van elke vestiging worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende, voormalige bouwvlak als "Maatschappelijk" als bedoeld in [Artikel 8 Maatschappelijk](#), aangewezen
 - b. de onder a bedoelde gronden worden nader bestemd voor:
 - zorgboerderij,
 - en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - verwevingsgebied" langs doorgaande wegen, voor:
 - sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord,
 - het bepaalde in [Artikel 8 Maatschappelijk](#) is van overeenkomstige toepassing;
 - de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en het totaal aantal woningen binnen het voormalige bouwvlak of bestemmingsvlak mogen niet meer bedragen dan de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie,
2. het door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ontstane bedrijf wordt in de tabel in lid [8.1 Bestemmingsomschrijving](#) toegevoegd met in de kolom VAB de vermelding 'ja**'
 3. de voorziening of instelling moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de gemeentelijke parkeerverordening;
 4. de maatschappelijke activiteiten mogen:
 - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de voorziening of instelling behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten,
 - niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin de betreffende voorziening of instelling voorkomt,
 - geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden
 - geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en
 - in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.

3.3.2.2.2 Toetsing wijzigingsbevoegdheid

Ad a en b: het agrarische bouwvlak is als begrenzing van het plangebied opgenomen. Het oostelijke deel van het voormalige agrarische bouwvlak is in gebruik als agrarische cultuurgrond en derhalve bestemd tot 'Agrarisch met waarden' met bijbehorende aanduiding ('specifieke vorm van waarde – kleinschalig landschap'). De gronden die in gebruik zijn als erf zijn bestemd tot 'Maatschappelijk', waarbij ter plaatse van de grupstal een aanduiding 'museum' is opgenomen om het gebruik als museum te fixeren. Doorvertaling heeft ook plaatsgevonden in de regels.

Ad de eerste bullet: de regels van de bestemming ‘Maatschappelijk’ conform het bestemmingsplan “Buitengebied 2009 herziening regels 2-2012” zijn overeenkomstig overgenomen en op maat gemaakt voor onderhavige ontwikkeling.

Ad de tweede bullet: In het bouwschema zoals opgenomen in artikel 4.1. onder a is vastgelegd dat de bestaande oppervlakte, bouw- en goothoogte maximaal zijn toegestaan.

Ad 2: in het bouwschema zoals opgenomen in artikel 4.1.1 onder a van de regels is in de kolom VAB de vermelding 'ja**' opgenomen.

Ad 3: verwezen wordt naar paragraaf 2.3.1.3, waarin de parkeerbehoefte nader wordt onderbouwd.

Ad 4: ten eerste wordt verwezen naar hoofdstuk 4 en 5, waarin diverse milieu- en omgevingsaspecten worden getoetst in relatie tot de ontwikkeling. In deze hoofdstukken wordt onderbouwd dat er geen sprake is van aantasting van omliggende functies. Als gevolg van de ontwikkeling worden tevens geen waardevolle landschapselementen verwijderd. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van het landschap. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing, waarbij geen uitpandige wijzigingen plaatsvinden. Ook wordt opgemerkt dat er geen buitenopslag zal plaatsvinden. Tot slot wordt ten aanzien van de onderbouwing in relatie tot de verkeersbelasting verwezen naar paragraaf 2.3.1.2. In die paragraaf wordt aangetoond dat ten aanzien van de huidig toegestane functie de ontwikkeling geen onevenredig grotere verkeersbelasting met zich meebrengt.

Geconcludeerd wordt dat op alle punten voldaan wordt aan het afwegingskader van de van toepassing zijnde wijzigingsbevoegdheid.

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/wijzigingsplan 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

Dit wijzigingsplan is opgesteld om de gebruiksmogelijkheden van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te verruimen. De woning blijft overeenkomstig de huidige situatie gehandhaafd en van het toevoegen van een geluidsgevoelig object is geen sprake. Het toetsen van de voorgenomen ontwikkeling aan de aspecten industriellawaai, wegverkeers- en railverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

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.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;

3. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
4. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

4.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is de wijziging puur planologisch van aard. Er is sprake van hergebruik van bestaande, voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Er vinden geen bodemingrepen plaats. Daarnaast is er sprake van kortdurend verblijf. Het uitvoeren van een onderzoek naar de bodemkwaliteit wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

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 functies niet vallen 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 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 ‘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).

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 oosten van het plangebied een drietal buisleidingen van de Gasunie zijn gelegen. Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour niet tot in het

plangebied reikt. De buisleiding hebben een diameter van 17,99 inch (457 mm) en een maximale werkdruk van 66 bar. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens (aandachtsgebied groepsrisico) op 240 meter. In voorliggend geval is het plangebied ruim gelegen buiten deze grens en is het nader verantwoord van het groepsrisico niet noodzakelijk.

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 agrarische bedrijfsbestemming naar een maatschappelijke bestemming. Binnen de bestemming wordt een bestaande schuur hergebruikt ten behoeve van een toeristisch-recreatieve functie in de vorm van een museum. Een dergelijke functie wordt onderscheiden in milieucategorie 1³, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. Ook wordt er een kleinschalig rustpunt gerealiseerd. Deze functie is niet als zodanig opgenomen in de VNG-uitgave, maar is wat betreft milieu uitstraling op de omgeving vergelijkbaar met een museum. De meest nabijgelegen gevoelige objecten zijn gelegen op circa 150 meter afstand. 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. De wijze van bewonen van de voormalige bedrijfswoning wijzigt niet. Een museum of rustpunt wordt niet aangemerkt als een gevoelige functie en ondervindt dan ook geen hinder van omliggende functies.

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.

³ SBI 2008: 9191, 9102

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 het kader van de toetsing aan de Wgv dient beoordeeld te worden of er sprake is van de realisatie van een ‘geurgevoelig object’. Onder een geurgevoelig object wordt verstaan: *“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 wijzen van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder ‘gebouw’, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, (...) mag worden gebruikt voor menselijk wonen of verblijf.”* (bron: artikel 1 Wgv).

De definitie wordt bepaald door jurisprudentie. Tot 13 februari 2013 kon ook kortdurend verblijf van een persoon in een gebouw onder de werking van ‘geurgevoelig object’ vallen. Dat is sinds de uitspraak van de Afdeling van 13 februari 2013⁴ echter niet meer het geval. Voortaan is alleen langdurige blootstelling aan geurhinder relevant om van een ‘geurgevoelig object’ te kunnen spreken.

Voor wat betreft het museum wordt geconstateerd dat er geen sprake is van langdurig verblijf van personen in het bestaande gebouw. Voor wat betreft de functiewijziging van deze bebouwing is er geen sprake van het mogelijk maken van een nieuw ‘geurgevoelig object’ in het kader van de Wgv.

Met betrekking tot de bestaande woning wordt opgemerkt dat de meest nabijgelegen agrarisch bedrijvigheid is gelegen op een afstand van meer dan 100 meter. Daarbij komt dat op basis van artikel 14 lid 2 van de Wgv dezelfde toetsingscriteria gelden als in geval van een bedrijfswoning. Gezien deze afstand is te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

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

4.7.1 Algemeen

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 20111498/1/R4

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 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 3 kilometer afstand van het plangebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van dit gebied wordt hierna weergegeven.



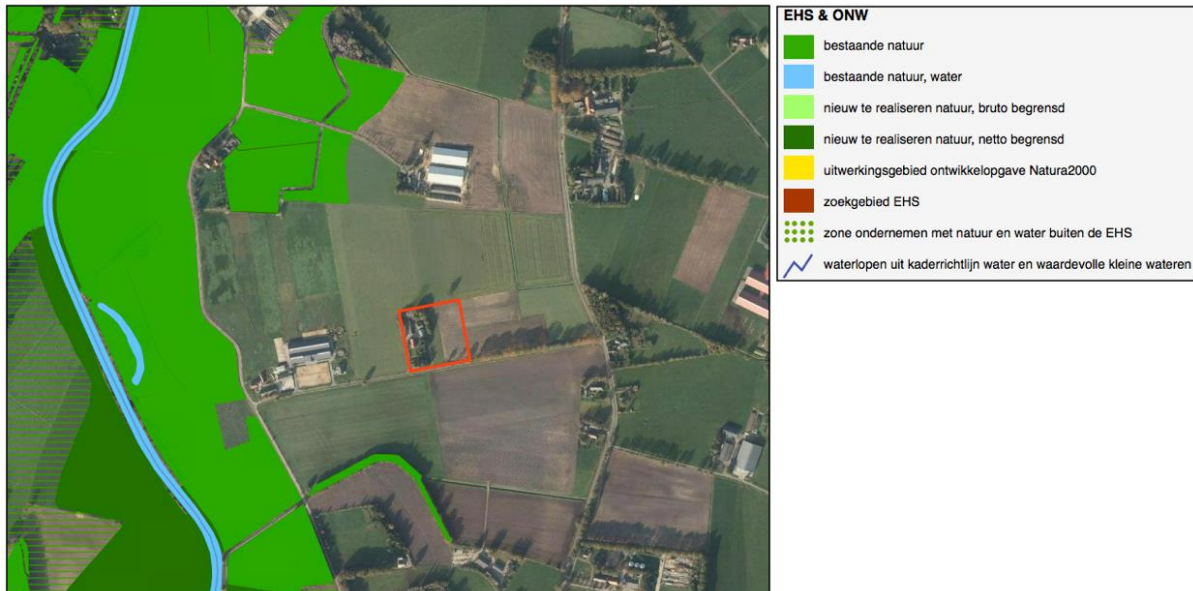
Figuur 4.2: Ligging van het plangebied t.o.v. Natura-2000 (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de aard van de ontwikkeling en de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden 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.

4.7.2.2 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 meest nabijgelegen gebied dat is aangewezen als EHS bevindt zich op ongeveer 180 meter afstand. De ligging ten opzichte van de EHS wordt hierna weergegeven.



Figuur 4.3: Ligging van het plangebied t.o.v. EHS (Bron: Provincie Overijssel)

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.

4.7.3 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.

In voorliggend geval betreft het een kleinschalige functiewijziging en het realiseren van een rustpunt. Er worden geen gebouwen gesloopt of nieuwe bebouwing gerealiseerd. Van het kappen van bomen of verwijderen van groenvoorzieningen is eveneens geen sprake. In voorliggend geval is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna dan ook niet noodzakelijk.

4.7.4 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

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 relicten 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 of nabij het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. 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 bestemmingsplan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan 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 (begrippen 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 bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven 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. Ook is in de maatschappelijke bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een andere soort maatschappelijke voorziening toe te staan.

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (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)

Het plangebied omvat zowel het huidige perceel als de gronden die voorheen tot het agrarisch bouwvlak behoorden.

De onbebouwde gronden welke in gebruik zijn als agrarische cultuurgrond maar wel voorzien zijn als agrarisch bouwvlak, dienen tevens te worden herbestemd. Deze gronden zijn conform de huidige en aansluitende agrarische gebiedsbestemming tot ‘Agrarisch met waarden’ bestemd, echter dan zonder bouwvlak. 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 zijn, conform het moederplan, voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - kleinschalig landschap’. 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.

“Maatschappelijk” (Artikel 4)

Alle aanwezige bebouwing is in het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk’ opgenomen. Binnen het bestemmingsvlak zijn behalve de bedrijfswoning (en eventuele aan- en uitbouwen) ook bijgebouwen, tuin en erf toegestaan. Middels het opnemen van een aanduiding ‘museum’ is het gebruik van de voormalige grupstal als museum gefixeerd en planologisch geregeld. 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. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan/wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan/wijzigingsplan 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 planschadeverhaalsvereenkomst 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 bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Overijssel

De in dit bestemmingsplan 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

Het wijzigingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Watertoets – Geen waterschapsbelang