



# GEMEENTE HELLEENDOORN

## *Wijzigingsplan Hancateweg Oost-Schothoeksweg*

*Mei 2017*

*Vastgesteld*

## Wijzigingsplan Hancateweg Oost-Schothoeksweg

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Hellendoorn bij besluit van 16 mei 2017, nummer 17INT01424

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

de secretaris

de burgemeester,

F. Dijkstra MBA

mevr. A.H. Raven BA

Plannaam: Wijzigingsplan Hancateweg Oost-Schothoeksweg  
IMRO-IDN: NL.IMRO.0163.WPHANCOSCHOT-VG01  
Plantype: Wijzigingsplan  
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66  
e. [info@biz.nu](mailto:info@biz.nu)  
i. [www.biz.nu](http://www.biz.nu)

## Toelichting

## INHOUDSOPGAVE

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TOELICHTING .....</b>                                           | <b>3</b>  |
| <b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| 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         |
| <b>HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE .....</b>           | <b>8</b>  |
| 2.1 HUIDIGE SITUATIE HANCATEWEG OOST 9-13 .....                    | 8         |
| 2.2 HUIDIGE SITUATIE SCHOTHOEKSWEG 2 .....                         | 9         |
| 2.2 GEWENSTE SITUATIE .....                                        | 10        |
| <b>HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....</b>                              | <b>12</b> |
| 3.1 RIJKSBELEID .....                                              | 12        |
| 3.2 PROVINCIAAL BELEID .....                                       | 13        |
| 3.3 GEMEENTELIJK BELEID .....                                      | 17        |
| <b>HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>              | <b>18</b> |
| 4.1 GELUID .....                                                   | 18        |
| 4.2 BODEMKWALITEIT .....                                           | 18        |
| 4.3 LUCHTKWALITEIT .....                                           | 19        |
| 4.4 EXTERNE VEILIGHEID .....                                       | 20        |
| 4.5 MILIEUZONERING .....                                           | 21        |
| 4.6 GEUR .....                                                     | 23        |
| 4.7 ECOLOGIE .....                                                 | 24        |
| 4.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....                            | 26        |
| <b>HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN .....</b>                             | <b>28</b> |
| 5.1 VIGEREND BELEID .....                                          | 28        |
| 5.2 WATERPARAGRAAF .....                                           | 29        |
| <b>HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b> | <b>31</b> |
| 6.1 INLEIDING .....                                                | 31        |
| 6.2 OPZET VAN DE REGELS .....                                      | 31        |
| 6.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....                             | 32        |
| <b>HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>34</b> |
| <b>HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSpraak .....</b>                     | <b>35</b> |
| 8.1 VOOROVERLEG .....                                              | 35        |
| 8.2 INSpraak .....                                                 | 35        |
| <b>BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING .....</b>                            | <b>36</b> |
| BIJLAGE 1 WATERTOETSRESULTAAT .....                                | 37        |



## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorliggende plan voorziet in de bestemmingswijziging van twee locaties in het buitengebied van Hellendoorn, namelijk het erf aan de Hancateweg Oost 9, 11 en 13 en het erf aan de Schothoeksweg 2.

Aan de Hancateweg Oost 9, 11 en 13 bevindt zich een voormalig agrarisch erf. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd. Ter plaatse zijn drie (voormalige bedrijfs)woningen en een aantal agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Ook aan de Schothoeksweg 2 bevindt zich een voormalig agrarisch erf. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd. Ter plaatse zijn een (voormalige bedrijfs)woning en een aantal agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig.

Het is gewenst om op beide locaties de planologische situatie in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik, namelijk reguliere bewoning van de woningen. Fysieke wijzigingen zijn in het kader van dit plan niet aan de orde.

Op grond van het geldend bestemmingsplan “Buitengebied 2009” is het niet toegestaan om de gronden en bouwwerken met een agrarische bestemming te gebruiken als reguliere woonpercelen. Om de planologische situatie op beide locaties in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik, wordt de bestemming van het plangebied gewijzigd naar ‘Wonen’. Op grond van artikel 32.4 van de regels zijn burgemeester en wethouders bevoegd medewerking te kunnen verlenen aan het wijzigen van de bestemming naar ‘Wonen’.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de gewenste wijziging van de bestemming op beide locaties waarbij 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 bestaat uit twee locaties, Hancateweg Oost 9-13 en Schothoeksweg 2, gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied met de rode cirkels aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Kadaster)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Wijzigingsplan Hancatweg Oost-Schothoeksweg” (NL.IMRO.0163.WPHANCOSCHOT-VG01) 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 het geldend bestemmingsplan “Buitengebied 2009”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. In afbeelding 1.2 zijn uitsneden van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan opgenomen. Na de afbeelding wordt per locatie ingegaan op de geldende bestemmingen en de strijdigheid.



Afbeelding 1.2: Uitsneden geldend bestemmingsplan: Hancatweg Oost (links) en Schothoeksweg (rechts) (Bron: gemeente Hellendoorn)

#### 1.4.2 Hancatweg Oost 9-13

Het perceel Hancatweg Oost 9-13 betreft een agrarisch bouwvlak. De bestemming is ‘Agrarisch met waarden’ met een aanduiding ‘intensieve veehouderij’. Binnen een agrarisch bouwvlak mag één agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Binnen het huidige agrarische bouwvlak zijn drie bedrijfswoningen toegestaan en aanwezig (Hancatweg Oost 9, 11 en 13).

Daarnaast is het plandeel deels bestemd met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarde’. Tevens gelden voor het plandeel de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en de aanduidingen ‘specifieke vorm van waarde - kwelgevoelige slootkantvegetatie’, ‘specifieke vorm van waarde – reliëf’ en ‘specifieke vorm van waarde - kleinschalig landschap’.

#### 1.4.2 Schothoeksweg 2

Het perceel Schothoeksweg 2 betreft een agrarisch bouwvlak. De bestemming is 'Agrarisch met waarden'. Binnen een agrarisch bouwvlak mag één agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Binnen het huidige agrarische bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan en aanwezig (Schothoeksweg 2).

Daarnaast is het plandeel deels bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde'. Tevens gelden voor het plandeel de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - kleinschalig landschap'.

#### 1.4.4 Strijdigheid

Bedrijfswoningen of dienstwoningen zijn als volgt gedefinieerd: *'een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein'*.

Gelet hierop, is het niet toegestaan om de gronden en bouwwerken ter plaatse te gebruiken als reguliere woonpercelen. Om het gewenste gebruik mogelijk te maken wordt de bestemming van het plangebied gewijzigd naar 'Wonen' en een deel 'Agrarisch met waarden'. De agrarische bestemming in het geldend bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid (art. 42.4) op grond waarvan burgemeester en wethouders onder voorwaarden medewerking kunnen verlenen aan het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen'. In paragraaf 3.3 wordt getoetst aan de voorwaarden. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden.

### 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Hellendoorn beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten 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 van het project. Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en inspraak.



## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie Hancatweg Oost 9-13

De locatie aan de Hancatweg Oost 9-13 ligt in het buitengebied, op circa 4,5 kilometer afstand ten noorden van de kern Hellendoorn. Het erf ligt in buurtschap Egede. De ruimtelijk- functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit clustering van woonerven en agrarisch bedrijven, die zijn omgeven door agrarische cultuurgronden en landschapselementen. De belangrijkste structuurdragers in de omgeving betreffen de watergangen Zwolse kanaal en de Regge.

Het plandeel omvat het perceel van een voormalig agrarisch erf. Het erf wordt aan de oostzijde begrensd door de Hancatweg Oost. Aan de overige zijden zijn agrarisch cultuurgronden aanwezig.

Op de locatie van het erf was voorheen havezate 'Egede' aanwezig. Het enige wat nog resteert van de havezate is een bouwhuis. Dit rijksmonument betreft een langgerekt L-vormig gebouw onder rieten schilddak. In de lange gevel zijn twee korbogpoorten aanwezig met jaartal 1780 in de sluitsteen van de rechtse korbogpoort. Het woongedeelte heeft vensters met roedenverdeling, met luiken behangen. In het bouwhuis zijn de woningen nr. 11 en 13 aanwezig. Daarnaast was tot voorkort een houten schuur met pannen schilddak aan de weg aanwezig. Dit gebouw was tevens aangemerkt als rijksmonument, maar is vanwege de bouwvallige staat (na zorgvuldige afweging) gesloopt.

Aan de zuidzijde van het erf is de woning nr. 9 aanwezig. Op het 'achtererf' zijn diverse agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Het perceel wordt met vier in- en uitritten ontsloten op de Hancatweg Oost. In afbeelding 2.1 is de huidige situatie op een luchtfoto weergegeven. In afbeelding 2.2 is de huidige situatie middels straatbeelden vanaf de Hancatweg Oost weergegeven.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie van het plandeel Hancatweg Oost (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)





Afbeelding 2.2: Straatbeelden van het plandeel Hancateweg Oost (Bron: Google Streetview)

## 2.2 Huidige situatie Schothoeksweg 2

De locatie aan Schothoeksweg 2 ligt in het buitengebied, op circa 3 kilometer afstand ten noordoosten van de kern Hellendoorn. De ruimtelijk-functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit verspreid liggende woonerven en agrarisch bedrijven, die zijn omgeven door agrarische cultuurgronden.

Het plandeel omvat het perceel van een voormalig agrarisch erf. Het erf wordt aan de zuidwestzijde gedeeltelijk begrensd door de Schothoeksweg. Aan de overige zijden zijn agrarisch cultuurgronden aanwezig. De bebouwing op het perceel bestaat uit een boerderij (bedrijfswoning), een bijgebouwtje en twee agrarische bedrijfsgebouwen. Het perceel wordt met één in- en uitrit ontsloten op de Schothoeksweg. In afbeelding 2.3 is de huidige situatie op een luchtfoto weergegeven. In afbeelding 2.4 is de huidige situatie middels een straatbeeld vanaf de Meester Werkmanstraat weergegeven.



Afbeelding 2.3: Huidige situatie van het plandeel Schothoeksweg (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.4: Straatbeeld van het plandeel Schothoeksweg 2 vanaf de Meester Werkmanstraat (Bron: Google Streetview)

## 2.2 Gewenste situatie

De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van beide locaties zijn beëindigd. Het is gewenst om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik, namelijk reguliere bewoning van de (voormalige bedrijfs)woningen. In dit geval gaat het uitsluitend om het voorgenomen gebruik van het voormalig agrarisch perceel ten behoeve van het wonen. Van nieuwbouw of andere ingrijpende wijzigingen is geen sprake. Om het gewenste gebruik mogelijk te maken wordt de bestemming van het plangebied gewijzigd naar 'Wonen'.

In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de planologische mogelijkheden binnen de woonbestemming. Opgemerkt wordt dat het agrarisch bedrijfsgebouw achter woning Hancateweg Oost 9 tot een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> als meubelmakerij wordt gebruikt. In eerste instantie hobbymatig, maar met intentie om dit in de toekomst bedrijfsmatig uit te oefenen. Beide vormen (hobbymatig/ bedrijfsmatig) zijn bij recht toegestaan in de bestemming 'Wonen'. De overige bedrijfsbebouwing blijft behouden.

Conform de huidige situaties is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren op eigen terrein. Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen door de functiewijziging. Opgemerkt wordt dat het aantal verkeersbewegingen van zware voertuigen(planologisch) zal afnemen door het 'wegbestemmen' van de agrarische bedrijfsactiviteiten.

## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Algemeen

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.

#### 3.1.2 Opgaven van nationaal belang

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.

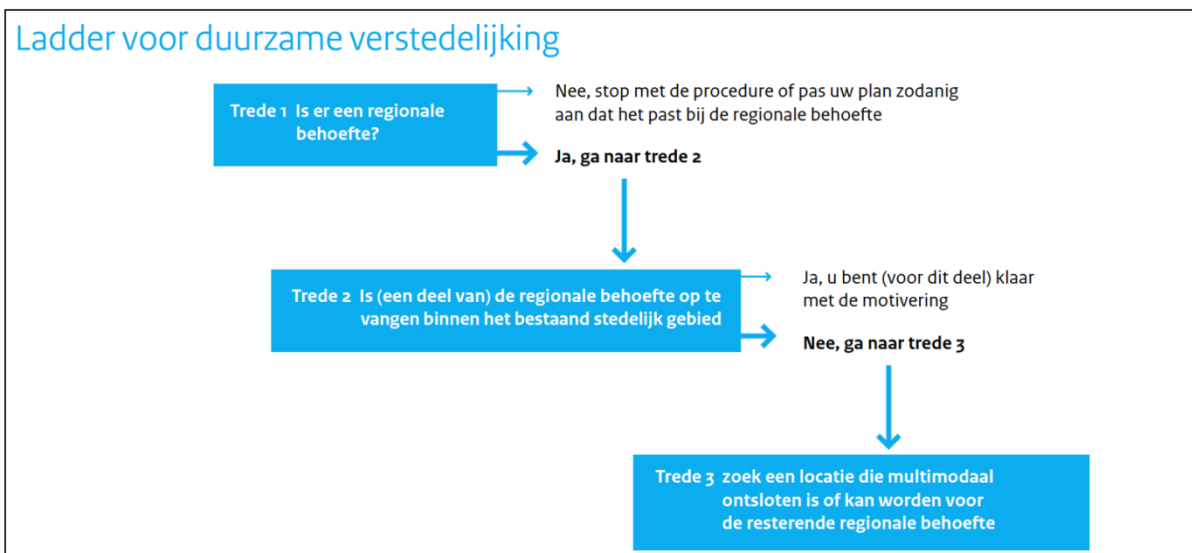
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- 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 hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt tevens 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.





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

### 3.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang zijn te 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 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.

Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- er geen sprake is van het toevoegen van een woning;
- er sprake is van een ondergeschikte planologische wijziging zonder grootschalige nieuwe functies;
- er sprake is van een planologische wijziging die ten opzichte van de huidige toegestane functie geen extra milieueffecten op de omgeving met zich meebrengt;
- er sprake is van een 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 blijven.

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke orderingsbeleid op rijksniveau de in dit plan 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.

### 3.2.1 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

evaluatie is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

### 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 ontwikkelingsperspectieven 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.

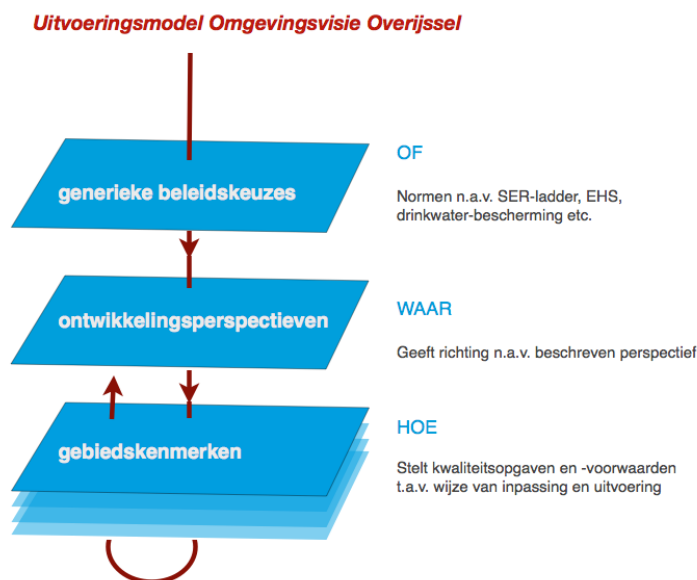
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit 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 leisuurlaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

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

Afbeelding 3.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 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 Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

#### 3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes ‘Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’ en ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ van toepassing. De artikelen 2.1.4 en 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

#### Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

*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

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Van extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de groene omgeving is in het kader van voorliggende ontwikkeling geen sprake. Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

### 3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

De plandelen behoren tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruijnte – mixlandschap”. In afbeelding 3.3 zijn uitsneden van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.3 Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruijnte – mixlandschap”

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

#### Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

In voorliggend geval worden de voormalige agrarische bedrijfspercelen gewijzigd naar een woonfunctie. De woonfunctie wordt als passend gezien in het mixlandschap. Uit paragraaf 4.5 en 4.6 blijkt dat er geen sprake is van een directe belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende 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. Zoals reeds aangegeven in hoofdstuk 2 betreft de functiewijziging een passende ontwikkeling. Van fysieke wijzingen is geen sprake. Het nader toetsen van de gebiedskenmerken is niet noodzakelijk.

### 3.2.6 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, die is verankerd 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 planologisch-juridische regeling voor het landelijk gebied van de gemeente Hellendoorn. Het plan biedt, binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit onder meer het landschap, milieu, water en cultuurhistorie, ontwikkelingsruimte aan bestaande functies en speelt daarnaast in op toekomstige of mogelijk gewenste ontwikkelingen. Het gaat daarbij om zowel de bestaande functies, zoals wonen en landbouw, als om nieuwe functies, zoals passende mogelijkheden voor vrijkomende en voormalige agrarische bedrijven. De ontwikkelingsruimte is opgenomen in diverse afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden.

##### 3.3.1.2 Wijzigingsbevoegdheid art. 32.4

Op grond van artikel 32.4 van de regels zijn burgemeester en wethouders bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in onder meer de bestemming 'Agrarisch met waarden', geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' (als bedoeld in artikel 17).

Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden, te weten:

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

##### 3.3.1.3 Toetsing aan de voorwaarden van Wijzigingsbevoegdheid art. 32.4

- Ad a: De verbeelding is opgesteld naar aanleiding van de uitgangspunten uit de voorwaarde, hiervoor wordt verwezen naar de verbeelding.
- Ad b: De verbeelding is opgesteld naar aanleiding van de uitgangspunten uit de voorwaarde, hiervoor wordt verwezen naar de verbeelding.
- Ad c: De bestemming 'Wonen' is overeenkomstig artikel 17 van het moederplan 'Buitengebied 2009'.
- Ad d: De woonruimten zijn uitsluitend in de bestaande voormalige bedrijfswoningen aanwezig, welke binnen de woonbestemming vallen.
- Ad e: Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.5 en 4.6. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het plan geen onevenredige belemmering vormt voor omliggende (agrarische) bedrijven.
- Ad f: Het aantal woningen blijft met dit plan ongewijzigd. Aan de Hancateweg 9-13 zijn drie woningen toegestaan en aan de Schothoeksweg 2 is één woning toegestaan.

Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

#### 3.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het hiervoor behandelde gemeentelijke beleidskader.

## **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 wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, 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 industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan/wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### **4.1.2 Situatie plangebied en conclusie**

De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. Echter blijven de geluidsgevoelige objecten (de woningen) met dit plan ongewijzigd. Nader toetsing aan rail- en wegverkeerslawaai is niet aan de orde.

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing.

De Wet geluidhinder vormt in voorliggend geval geen belemmering.

### **4.2 Bodemkwaliteit**

#### **4.2.1 Algemeen**

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

#### **4.2.1 Situatie plangebied en conclusie**

De verblijfsobjecten blijven ongewijzigd. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is niet aan de orde. De bodemkwaliteit vormt in voorliggend geval geen belemmering.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### 4.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 4.3.2 Situatie plangebied

Het onderhavige project is, gelet op de aard en de beperkte omvang in vergelijking tot de hierboven genoemde categorieën, aan te merken als een project dat “niet in betekende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tevens wordt de woonfunctie niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

#### 4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt in voorliggend geval geen belemmering.

### 4.4 Externe veiligheid

#### 4.4.1 Algemeen

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

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

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

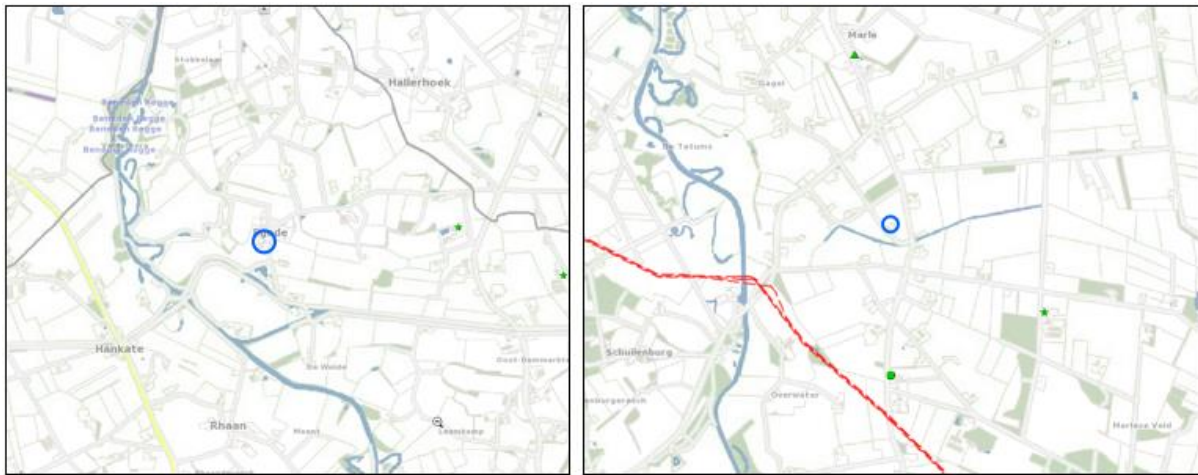
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regels voor buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

#### 4.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot de plandelen van het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie Overijssel)

Nabij de locatie Schothoeksweg 2 zijn verschillende gasleidingen aanwezig van de Gasunie. De leidingen hebben een groepsrisico aandachtsgebied variërend van 240 tot 470 meter. Aangezien het plangebied op circa 790 meter van de dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen, is het berekenen of nader verantwoorden van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt 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

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 4.5 Milieuzonering

### 4.5.1 Algemeen

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



#### 4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en '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. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of 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. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. 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 te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

##### 4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

#### 4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van beide plandelen zijn een aantal veehouderijen aanwezig. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 4.6 nader op ingegaan. De overige van toepassing zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

Voor grondgebonden veehouderijen geldt, het aspect geur buiten beschouwing latend, een grootste richtafstand van 30 meter. Voor intensieve veehouderijen geldt een grootste richtafstand van 50 meter.

#### *Hancateweg Oost 9-13*

De afstand van het geurgevoelig object (woningen 11 en 13) tot het bouwvlak van de dichtstbijzijnde veehouderij bedraagt 52 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter en wordt gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in het plangebied. Tevens wordt opgemerkt dat omliggende agrarische bedrijven als gevolg van voorliggende ontwikkeling niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

#### *Schothoeksweg 2*

De afstand van het plandeel aan de Schothoeksweg tot het bouwvlak van de dichtstbijzijnde veehouderij bedraagt 125 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden en wordt gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning in het plangebied. Tevens wordt opgemerkt dat omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

#### **4.5.4 Conclusie**

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

### **4.6 Geur**

#### **4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit**

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

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

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

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

*Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:*

- *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*
- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

*ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.*

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

#### **4.6.2 Situatie plangebied**

##### 4.6.2.1 Hancatweg Oost 9-13

Gelet op artikel 14 lid 2 van de Wgv moet in het kader van dit plan voldaan worden aan een afstand van 50 meter tot omliggende agrarische bedrijven. De afstand van het geurgevoelig object (woningen 11 en 13) tot het bouwvlak van de dichtstbijzijnde veehouderij bedraagt 52 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand en wordt gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning in het plangebied. Tevens wordt opgemerkt dat omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

##### 4.6.2.2 Schothoeksweg 2

Gelet op artikel 14 lid 2 van de Wgv moet in het kader van dit plan voldaan worden aan een afstand van 50 meter tot omliggende agrarische bedrijven. De afstand van het plangrens aan de Schothoeksweg tot het bouwvlak van de dichtstbijzijnde veehouderij bedraagt 125 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand en wordt gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning in het plangebied. Tevens wordt opgemerkt dat omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

#### **4.6.3 Conclusie**

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

### **4.7 Ecologie**

#### **4.7.1 Algemeen**

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van

deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

#### 4.7.2 Gebiedsbescherming

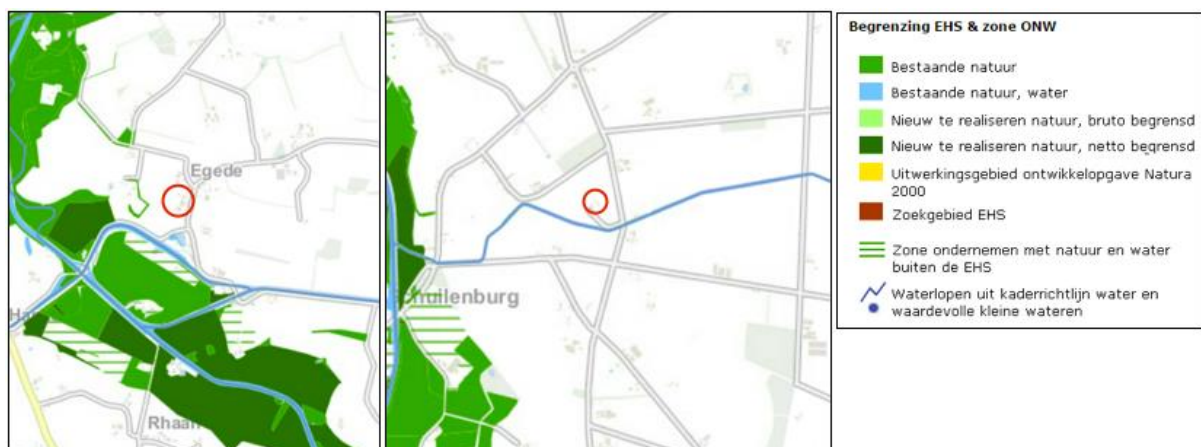
##### 4.7.2.1 Natura 2000

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het plandeel aan de Hancateweg Oost is gelegen op 1,4 kilometer van de Natura 2000. Het plandeel aan de Schothoeksweg is gelegen op circa 1,4 kilometer van de Natura 2000. Het plandeel aan de Schothoeksweg is gelegen op circa 4 kilometer van de Natura 2000.

Gezien de afstanden van het plangebied tot aan Natura 2000-gebieden en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

##### 4.7.2.2 Nederlands Natuurnetwerk

Het Nederlands natuurnetwerk (NNN) (voorheen: EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is als EHS 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.



Afbeelding 4.2: Ligging ten opzichte van NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde NNN. Het plandeel aan de Hancateweg Oost is gelegen op circa 100 meter van de NNN. Het plandeel aan de Schothoeksweg is gelegen op circa 700 meter van de NNN. Gezien de afstanden van het plangebied tot aan de NNN en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN. Een ontheffing in het kader van de NNN is niet noodzakelijk.

#### 4.7.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Voorliggend plan voorziet in de wijziging van agrarische bedrijfsterreinen naar een woonfunctie. In het kader van dit plan wordt geen bebouwing gesloopt, watergangen gedempt of beplanting gerooid. De wijziging is enkel planologisch van aard. Daardoor wordt gesteld dat er geen sprake is van een aantasting van bijzondere en/of beschermde flora & fauna.

#### 4.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit plan.

### 4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

#### 4.8.1 Archeologie

##### 4.8.1.1 Algemeen

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

De gemeente Hellendoorn heeft de archeologische verwachtingswaarde doorvertaald in de dubbelbestemmingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

##### 4.8.1.2 Situatie plandeel Hancatweg Oost

Het plandeel aan de Hancatweg Oost heeft gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van aanwezige archeologische waarden. 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.

##### 4.8.1.3 Situatie plandeel Schothoeksweg

Het plandeel aan de Schothoeksweg heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde'. 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.

#### Conclusie

In dit geval is sprake van een functiewijziging naar wonen. Van fysieke wijzigingen is geen sprake. Gelet daarop wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Ter bescherming van de (te verwachten) archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen, conform geldend bestemmingsplan, overgenomen.

#### 4.8.2 Cultuurhistorie

##### 4.8.2.1 Algemeen

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

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

#### 4.8.2.2 Situatie plandeel Hancateweg Oost

Op de locatie van het erf aan de Hancateweg Oost was voorheen havezate 'Egede' aanwezig. De havezate is op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart Overijssel aangemerkt als 'historische landgoederen'. In 1382 werd de havezate voor het eerst vermeld.

Het enige wat nog resteert van de havezate is een bouwhuis. Het bouwhuis betreft een rijksmonument (rijksnr. 21395). Daarnaast was tot voorkort een houten schuur met pannen schilddak aan de weg aanwezig. Dit gebouw was tevens aangemerkt als rijksmonument, maar is vanwege de bouwvallige staat (na zorgvuldige afweging) gesloopt. Met dit plan is sprake van een functiewijziging naar wonen. Van fysieke wijzigingen is geen sprake. Van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden is geen sprake. De bescherming van het rijksmonument is geregeld op basis van de Erfgoedwet.

#### 4.8.2.3 Situatie plandeel Schothoeksweg

Er bevinden zich aan de Schothoeksweg, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

### **4.8.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.



## HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

### 5.1 Vigerend beleid

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

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

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

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

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

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

Voor genoemde thema's hebben niet alleen betrekking op het plangebied, maar ook op de omgeving van het plangebied.

Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden.

Het waterschap streeft er naar om de ingrepen binnen een deelstroomgebied waterneutraal te houden. Wateraspecten die niet ruimtelijk relevant zijn, kunnen in het proces van de watertoets wel gesignaleerd maar niet geregeld worden. Dit houdt in dat als iets met een specifiek instrument geregeld kan worden, het niet met een ruimtelijk plan geregeld mag worden. Belangrijke regel stellende instrumenten zijn, de Keur van het waterschap, Activiteitenbesluit, peilbesluit, gemeentelijke verordening etc.

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

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

#### Voorkeursvolgorde

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

#### Uit-Inbreiding woongebied

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

#### Dimensioneringsgrondslagen uitbreidingen woongebied

Ontwerp hemelwaterafvoer: bui 8 (circa 20 mm, aandacht voor vormgeving van de openbare ruimte zodanig dat zoveel mogelijk extra water bij zwaardere buien kan worden geborgen;  
Ontwerp berging ten behoeve van vertraagt afvoeren van regenbuien: 40 mm, zorgdragen voor lediging van de voorziening in circa 24 uur. Wanneer de berging vanwege ruimtegebrek niet kan worden gerealiseerd in de uitbreiding dan kan deze in overleg met de gemeente op een andere locatie worden gerealiseerd. Gemeente zal hiervoor een regeling uitwerken gebaseerd op een betaling van een bedrag van de initiatiefnemer aan de gemeente

#### Waterhuishouding

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

## 5.2 Waterparagraaf

### 5.2.1 Algemeen

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

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

### 5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). Uit de beantwoording van de vragen is gebleken dat er 'geen waterschapsbelang' aan de orde is. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Het project heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De locaties zijn niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. In dit geval is sprake van een planologische functiewijziging van agrarisch bedrijf naar wonen. Van fysieke wijzigingen en wijziging van het verhard oppervlakte is geen sprake. In de nieuwe situatie wordt uitsluitend huishoudelijk afvalwater geloosd via de drukriolering.

## 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.

### 6.2 Opzet van de regels

#### 6.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan/wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het moederplan "Buitengebied 2009".

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 6.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

#### 6.2.2 Bestemmingsregels

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

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

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming.
- Omgevingsvergunningenstelsel: dit betreft een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde mag het plan worden gewijzigd.

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

### 6.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*

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 8)*

In dit artikel wordt aangegeven hoe om te gaan bij afwijkende bestaande maatvoering en welke afstand tot wegen moet worden aangehouden.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*

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 10)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het plan af te wijken.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*

In dit artikel zijn de algemene wijzigingsregels opgenomen die gelden voor alle in het plan voorkomende bestemmingen.

### 6.2.4 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 wijzigingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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/wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

### **Agrarisch met waarden (Artikel 3)**

Conform de wijzigingsbevoegdheid, is de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen in het plangebied. De gronden waarop met dit plan geen bestemming 'Wonen' wordt neergelegd zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap', zodat het gehele agrarisch bouwvlak komt te vervallen.

### **Wonen (Artikel 4)**

De gronden met de bestemming 'Wonen' bestemd voor het wonen, beroep aan huis, niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 1, onder 1.34, binnen eenzelfde bestemmingsvlak tot een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 300 m<sup>2</sup> binnen bestaande voormalige bedrijfsgebouwen, tuinen en erven.

Binnen elk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan één of in voorkomend geval niet meer dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Gelet op de aanduiding aan de Hancatweg Oost zijn ter plaatse 3 woningen toegestaan.

Voor de woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>. De goot- en bouwhoogte van woningen mag respectievelijk niet meer bedragen dan 3,5 en 10 meter. Bestaande afwijkingen bij bestaande woningen mogen gehandhaafd blijven.

Tevens zijn bijgebouwen en overkappingen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen, andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings- en tuinmeubilair toegestaan. Per onderdeel gelden specifieke bouwregels.

### **Waarde – Archeologie (Artikel 5)**

Overeenkomstig het 'moederplan' zijn de gronden mede bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In verband met archeologische waarden is voor het gebied een dubbelbestemming opgenomen en is bepaald dat een onderzoeksplicht geldt voor ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.

### **Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 6)**

Overeenkomstig het 'moederplan' zijn de gronden mede bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. In verband met (verwachte) archeologische waarden is voor het gebied een dubbelbestemming opgenomen en is bepaald dat een onderzoeksplicht geldt voor ingrepen groter dan 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.



## HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan/wijzigingsplan 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.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de twee initiatiefnemers en de gemeente Hellendoorn. Tevens is tussen voorgenoemde partijen een planschadeovereenkomst gesloten, waarin het risico van planschade is opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## **HOOFDSTUK 8      VOOROVERLEG, INSpraak**

### **8.1      Vooroverleg**

#### **8.1.1      Rijk**

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

#### **8.1.2      Provincie Overijssel**

In voorliggend geval is, gelet op de aard en omvang van dit wijzigingsplan, geen vooroverleg met de provincie benodigd.

#### **8.1.3      Waterschap Vechtstromen**

De uitgevoerde watertoets geeft geen aanleiding voor nader overleg met het waterschap.

### **8.2      Inspraak**

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

In voorliggend geval wordt, gelet op de aard en omvang van dit wijzigingsplan, geen voorontwerp wijzigingsplan ter visie gelegd.

## BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Watertoetsresultaat**