

# **gemeente Hellendoorn**

## **bestemmingsplan**

### **buitengebied 2009**



**AMER**  
ADVISEURS BV

ZONNEHOF 43 3811ND AMERSFOORT  
TEL. 033-4621623 FAX. 033-4651811  
WWW.AMER.NL BUREAU@AMER.NL

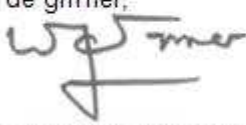
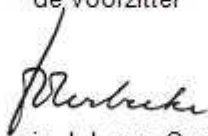
**RUIMTELIJKE ORDENING**



gemeente Hellendoorn

bestemmingsplan buitengebied 2009

*onherroepelijk d.d. 15 juni 2011*

|                                                                                                             |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Vastgesteld door de raad van de gemeente Hellendoorn<br>bij besluit van 20 april 2009 met nummer 09INT00270 |                                                                                      |
| de griffier,                                                                                                | de voorzitter                                                                        |
|                          |  |
| mr. W.J.C. Knopper                                                                                          | ir. J.J. van Overbeeke                                                               |

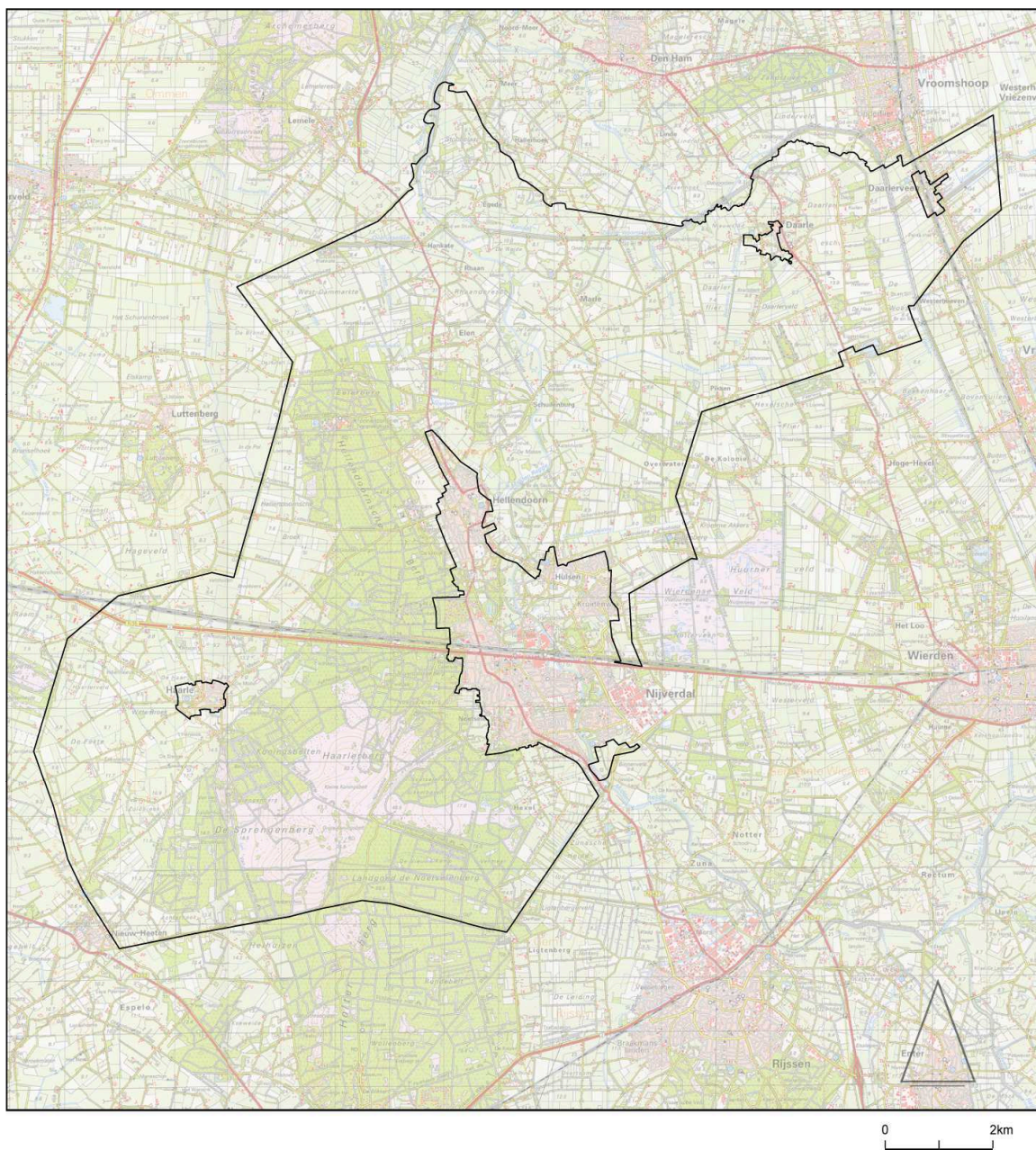


|       | <b>INHOUDSOPGAVE</b>                                 | <b>BLZ</b> |
|-------|------------------------------------------------------|------------|
| 1     | INLEIDING                                            | 9          |
| 1.1   | Aanleiding en doel bestemmingsplan                   | 9          |
| 1.2   | Plangebied                                           | 9          |
| 1.3   | Leeswijzer                                           | 9          |
| 2     | BELEIDSANALYSE                                       | 11         |
| 2.1   | Inleiding                                            | 11         |
| 2.2   | Rijksbeleid                                          | 11         |
| 2.3   | Provinciaal en regionaal beleid                      | 13         |
| 2.4   | Gemeentelijk beleid                                  | 20         |
| 2.5   | Conclusies op basis van het integrale beleid         | 28         |
| 3     | FUNCTIONELE ANALYSE                                  | 31         |
| 3.1   | Geologie en bodem                                    | 31         |
| 3.1.1 | Huidige situatie                                     | 31         |
| 3.1.2 | Toekomstige ontwikkelingen                           | 33         |
| 3.1.3 | Sectoraal beleid                                     | 33         |
| 3.1.4 | Aanbevelingen voor visie en planopzet                | 33         |
| 3.2   | Waterhuishouding                                     | 35         |
| 3.2.1 | Huidige situatie                                     | 35         |
| 3.2.2 | Toekomstige ontwikkelingen                           | 36         |
| 3.2.3 | Sectoraal beleid                                     | 37         |
| 3.2.4 | Aanbevelingen voor visie en planopzet                | 39         |
| 3.3   | Landschap                                            | 41         |
| 3.3.1 | Huidige situatie                                     | 41         |
| 3.3.2 | Toekomstige ontwikkelingen                           | 44         |
| 3.3.3 | Sectoraal beleid                                     | 44         |
| 3.3.4 | Aanbevelingen voor visie en planopzet                | 44         |
| 3.4   | Natuur                                               | 47         |
| 3.4.1 | Huidige situatie                                     | 47         |
| 3.4.2 | Toekomstige ontwikkelingen                           | 47         |
| 3.4.3 | Sectoraal beleid                                     | 49         |
| 3.4.4 | Aanbevelingen voor visie en planopzet                | 54         |
| 3.5   | Cultuurhistorie en archeologie                       | 55         |
| 3.5.1 | Huidige situatie                                     | 55         |
| 3.5.2 | Toekomstige ontwikkelingen                           | 57         |
| 3.5.3 | Sectoraal beleid                                     | 58         |
| 3.5.4 | Aanbevelingen voor visie en planopzet                | 58         |
| 3.6   | Landbouw                                             | 59         |
| 3.6.1 | Huidige situatie                                     | 59         |
| 3.6.2 | Toekomstige ontwikkelingen                           | 60         |
| 3.6.3 | Sectoraal beleid                                     | 61         |
| 3.6.4 | Aanbevelingen voor visie en planopzet                | 62         |
| 3.7   | Wonen, niet-agrarische bedrijvigheid en instellingen | 63         |
| 3.7.1 | Huidige situatie                                     | 63         |
| 3.7.2 | Toekomstige ontwikkelingen                           | 63         |
| 3.7.3 | Sectoraal beleid                                     | 64         |
| 3.7.4 | Aanbevelingen voor visie en planopzet                | 65         |

|        |                                                                               |     |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.8    | Recreatie                                                                     | 67  |
| 3.8.1  | Huidige situatie                                                              | 67  |
| 3.8.2  | Toekomstige ontwikkelingen                                                    | 68  |
| 3.8.3  | Sectoraal beleid                                                              | 68  |
| 3.8.4  | Aanbevelingen voor visie en planopzet                                         | 70  |
| 3.9    | Infrastructuur                                                                | 71  |
| 3.9.1  | Huidige situatie                                                              | 71  |
| 3.9.2  | Toekomstige ontwikkelingen                                                    | 73  |
| 3.9.3  | Sectoraal beleid                                                              | 74  |
| 3.9.4  | Aanbevelingen voor visie en planopzet                                         | 74  |
| 3.10   | Milieu                                                                        | 75  |
| 3.10.1 | Huidige situatie                                                              | 75  |
| 3.10.2 | Toekomstige ontwikkelingen                                                    | 78  |
| 3.10.3 | Sectoraal beleid                                                              | 78  |
| 3.10.4 | Aanbevelingen voor visie en planopzet                                         | 82  |
| 4      | VISIE                                                                         | 83  |
| 4.1    | Inleiding                                                                     | 83  |
| 4.2    | Landbouw                                                                      | 83  |
| 4.3    | Wonen                                                                         | 85  |
| 4.4    | Werken                                                                        | 86  |
| 4.5    | Recreatie en toerisme                                                         | 87  |
| 4.6    | Natuur, landschap en water                                                    | 87  |
| 4.7    | Cultuurhistorie                                                               | 88  |
| 5      | JURIDISCHE PLANOPZET                                                          | 89  |
| 5.1    | Inleiding                                                                     | 89  |
| 5.2    | Landbouw                                                                      | 89  |
| 5.2.1  | Agrarische bestemmingen                                                       | 89  |
| 5.2.2  | Agrarische productietakken                                                    | 89  |
| 5.2.3  | Reconstructie intensieve veehouderij                                          | 91  |
| 5.2.4  | Agrarische bouwvlakken                                                        | 92  |
| 5.2.5  | Bouwmogelijkheden                                                             | 94  |
| 5.2.6  | Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven                                    | 96  |
| 5.2.7  | Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (functieverandering)                  | 97  |
| 5.3    | Natuur en landschap                                                           | 97  |
| 5.3.1  | Natuur- en landschapsbestemmingen                                             | 97  |
| 5.3.2  | Funcieaanduidingen ter bescherming van bestaande natuur- en landschapswaarden | 98  |
| 5.3.3  | Aanlegvergunningen                                                            | 98  |
| 5.3.4  | Bos- en natuurontwikkeling                                                    | 99  |
| 5.4    | Cultuurhistorie                                                               | 99  |
| 5.4.1  | Archeologie                                                                   | 99  |
| 5.4.2  | Monumenten en karakteristieke panden                                          | 100 |
| 5.4.3  | Landgoederen                                                                  | 100 |
| 5.5    | Wonen                                                                         | 101 |
| 5.5.1  | Woonbestemmingen en bouwmogelijkheden                                         | 101 |
| 5.5.2  | Wonen op een voormalig agrarisch bedrijf                                      | 102 |
| 5.6    | Niet-agrarische bedrijven                                                     | 103 |
| 5.7    | Recreatie en sport                                                            | 104 |

|      |                                                      |     |
|------|------------------------------------------------------|-----|
| 5.8  | Water en milieu                                      | 106 |
| 5.9  | Infrastructuur                                       | 107 |
| 5.10 | Overig                                               | 107 |
| 5.11 | Plankaarten                                          | 108 |
| 6    | UITVOERBAARHEID                                      | 109 |
| 6.1  | Resultaten vooroverleg en inspraak                   | 109 |
| 6.2  | Economische uitvoerbaarheid                          | 109 |
| B.1  | VERSLAG WATEROVERLEG 18 OKTOBER 2005                 | 111 |
| B.2  | FLORA EN FAUNA ONDERZOEK                             | 113 |
| B.3  | BEGRENZING NATURA 2000                               | 119 |
| B.4  | WAARDEVOLLE / KARAKTERISTIEKE OBJECTEN EN MONUMENTEN | 121 |
| B.5  | TOELICHTING BELEID AAN- EN BIJGEBOUWEN               | 125 |
| B.6  | BEOORDELING PERMANENTE BEWONING RECREATIEWONINGEN    | 127 |





Figuur 1.1 Ligging plangebied



## **1 INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan**

De gemeente Hellendoorn heeft een prachtig en afwisselend buitengebied. Enkele kernkwaliteiten van het gebied zijn de kleinschaligheid en de overgang van de Sallandse Heuvelrug naar het beekdal van de Regge. Deze kwaliteiten zijn grotendeels ontstaan vanuit het agrarische gebruik, maar bieden ook veel houvast voor de vervulling van de ambities op gebied van recreatie, natuur, cultuurhistorie en wonen.

De gemeente Hellendoorn heeft aan Amer te Amersfoort opdracht gegeven voor een integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied. De redenen hiervoor zijn:

- het verwerken van alle wettelijke veranderingen en beleidsrichtlijnen van de hogere overheden, die de laatste tien jaar van kracht zijn geworden;
- de implementatie van het Reconstructieplan Salland-Twente;
- het opnemen van de ontwikkelingen op perceelsniveau die de afgelopen tien jaar hebben plaatsgevonden;
- het oplossen van knelpunten in de vigerende plannen met betrekking tot helderheid en rechtsgelijkheid;
- het opnemen van het recreatieve beleid voor toeristische en recreatieve functies.

De gemeente wil een helder en overzichtelijk juridisch plan, dat duidelijkheid en rechtszekerheid biedt aan de gebruikers en bewoners van het gebied. Daarnaast moet het plan flexibiliteit bieden ten behoeve van gewenste veranderingen, die niet altijd te voorzien zijn. Ook dienen de bestaande waardevolle gebieden en structuren een adequate bescherming te krijgen.

### **1.2 Plangebied**

Het plangebied betreft bijna het gehele landelijk gebied van de gemeente Hellendoorn met uitzondering van de kernen Daarle, Daarlerveen, Haarle, Hellendoorn, Nijverdal en Kruidenwijk/Hulsen (zie figuur 1.1). Voor het landelijk gebied, gelegen tussen de drie laatst genoemde kernen, wordt een apart bestemmingplan opgesteld.

### **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleid van de rijksoverheid, de regio's waar de gemeente Hellendoorn deel van uitmaakt, de provincie Overijssel en het gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 bevat de functionele analyse. In hoofdstuk 4 is de gebiedsvisie verwoord. Hoofdstuk 5 bevat de hoofdlijnen van de juridische plansystematiek. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid.



## 2 BELEIDSANALYSE

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de gevolgen van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan buitengebied Hellendoorn op rijks-, provinciaal en regionaal schaal-niveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen. Het hoofdstuk sluit af met een samenvattend overzicht van de betekenis van het integrale beleidskader voor dit bestemmingsplan. Een aantal sectorale nota's, zoals het Landschapsbeleidsplan, Vrijkomende gebouwen in het buitengebied en het Beleids- en Actieplan Toerisme en Recreatie, is (voorzover ruimtelijk relevant) verwerkt in hoofdstuk 3 (Functionele analyse).

### 2.2 Rijksbeleid

#### ***Nota Ruimte (2005)***

Het kabinet richt zich op versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Voor het plangebied zijn de volgende aspecten van belang.

Landbouw moet zich duurzaam en vitaal kunnen ontwikkelen. Dit houdt onder andere in concurreren op de wereldmarkt en economisch verbreden door andere economische of maatschappelijke diensten te leveren of een combinatie daarvan. Niet-grondgebonden of kapitaalintensieve landbouw en daaraan gerelateerde bedrijvigheid worden gebundeld in landbouwontwikkelingsgebieden.

Via "Ruimte voor Ruimte" kunnen mogelijkheden worden geboden voor nieuwbouw in het buitengebied. De voorwaarden worden door de provincies uitgewerkt. Het rijk wil tevens de mogelijkheden om vrijkomende bebouwing te gebruiken voor niet-agrarische functies verruimen. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de groene ruimte moeten worden verbeterd en vergroot, zowel door het wandel-, fiets- en waterrecreatienetwerk te vergroten, als door belemmeringen weg te nemen.

Een belangrijk deel van het plangebied is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het betreft hier onder andere de Hellendoornse Berg, de Haarlerberg, de Elerberg en het Reggedal. Het ruimtelijk beleid voor de EHS-gebieden is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In samenhang met de EHS zijn ook robuuste ecologische verbindingzones aangewezen. Door deze verbindingzones worden grote ecosystemen (natuurgebieden) met elkaar verbonden, zodat flora en fauna de mogelijkheid heeft om zich tussen de natuurgebieden onderling te verspreiden. Robuuste ecologische verbindingzones versterken niet alleen het ecologische netwerk, maar hebben ook een functie voor recreatie, waterbeheer, landschap en cultuurhistorie. De betrokken provincies zullen met het rijk per verbinding een plan ontwikkelen op basis waarvan rijk en provincies afspraken zullen maken over begrenzing en realisatie. Het doel was om de robuuste ecologische verbindingzones na netto-begrenzing met een groene contour te omgeven en daarmee het bijbehorende 'nee, tenzij'-regime van toepas-

sing te verklaren. Tot dat moment was het beleid erop gericht om ingrepen binnen en in de nabijheid van deze gebieden met onomkeerbare effecten te voorkomen.

Verder wordt in de Nota Ruimte ingegaan op een verbetering van toeristisch-recreatieve voorzieningen. Verder maakt het plangebied ook onderdeel uit van een reconstructiegebied. Verderop in dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het Reconstructieplan.

### ***Vogel- en Habitatrichtlijn en Natura 2000***

Als uitvloeisel van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn zogenaamde Speciale Beschermingszones onderscheiden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Deze gebieden vormen samen het Nederlandse deel van Natura 2000, het Europese netwerk van natuurgebieden. De Sallandse Heuvelrug en het Wierdense Veld zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

De aanwijzing als Natura 2000-gebied heeft niet alleen gevolgen voor het aangewezen gebied, maar ook voor het omliggende gebied vanwege de zogenaamde externe werking. Dit wil zeggen dat ontwikkeling of gebruik van gronden die buiten het aangewezen gebied liggen van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van het beschermde gebied.

De aanwijzing heeft geen consequenties voor het huidige gebruik. Bestaande activiteiten kunnen over het algemeen worden voortgezet. Nieuwe activiteiten, die significante gevolgen kunnen hebben, moeten vooraf grondig worden onderzocht op hun gevolgen in de vorm van een zogenaamde "passende beoordeling". Hoofregel daarbij is dat als uit dit onderzoek naar de gevolgen van de nieuwe activiteit blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het richtlijngebied worden aangetast, geen toestemming mag worden verleend, tenzij er geen ander alternatief is, er een dwingende reden van groot openbaar belang is en compenserende maatregelen worden getroffen. Deze externe werking is voor het plangebied van belang voor het Boetelerveld en (met een geringere invloed) de Archemerberg.

De Europese richtlijnen en de bescherming van de speciale beschermingszones zijn opgenomen in de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998. Deze is sinds oktober 2005 van kracht.

### ***Agenda Vitaal Platteland (2005)***

De Agenda voor een Vitaal Platteland geeft het rijksbeleid op het gebied van het platteland weer. De overheid geeft ruimte aan ondernemerschap op het platteland, onder ander door groene diensten en recreatie. Een zorgvuldige combinatie van nieuwe impulsen met bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden draagt bij aan een vitaal en aantrekkelijk platteland.

### ***Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw (2000)***

Directe aanleiding voor deze nota is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de waterspiegel. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast, moet ten minste behouden blijven.

Belangrijk onderdeel in het nieuwe waterbeleid is de watertoets. Water zal, meer dan in het verleden, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en het ruimtegebruik in Nederland. Alle ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten en aan een watertoets te worden onderworpen. De watertoets is geen toets achteraf, maar een procedure om tot een optimale inbreng van het waterbelang in ruimtelijke plannen te komen, van locatiekeuze tot

inrichting en bouwpeil. Hierdoor zal de afstemming tussen ruimtelijke ordening en waterbeheer beter verlopen. In het kader van de watertoets is bij de start van het planproces van dit bestemmingsplan een zogenaamd wateroverleg gehouden tussen de gemeente en de waterbeheerders (d.d. 18-10-2005). Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage 1 in het plan opgenomen. Door dit wateroverleg zijn de waterbeheerders vanaf de start bij de planvorming betrokken. Daarnaast hebben de betrokken waterschappen Regge en Dinkel en Groot Salland hun inbreng geleverd via de klankbordgroep.

### ***Europese Kaderrichtlijn Water***

Binnen het plangebied zijn verschillende watersystemen aanwezig, waaronder die van het Overijssels Kanaal, Kanaal Almelo – De Haandrik en de Regge. De Europese Kaderrichtlijn Water verplicht de waterschappen om maatregelen te nemen om tot een goed ecologisch functioneren van het watersysteem te komen. Daarvoor zijn het verminderen van verontreinigende uitstoot en een ecologisch verantwoorde inrichting nodig. De Kaderrichtlijn biedt ruimte om doelstellingen te formuleren en kent een resultaatverplichting om de geformuleerde maatregelen daadwerkelijk te realiseren binnen vastgestelde termijnen.

### ***Nota Belvédère (1999)***

In de Nota Belvédère is als doelstelling met betrekking tot het ruimtelijke beleid genoemd het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit, in zowel het stedelijke als landelijke gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Verspreid over heel Nederland worden de meest waardevolle cultuurhistorische gebieden aangegeven, de zogenoemde Belvédèregebieden. Daar geldt een speciale aandacht voor het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten.

In het plangebied ligt een deel van het Belvédèregebied Vecht en Regge. Het betreft het waardevolle cultuurlandschap in het stroomgebied van de Regge ten noorden van Hellendoorn. De betekenis van dit Belvédèregebied ligt vooral in de aanwezigheid van het gave kleinschalige kamponggingen- en esdorpenlandschap, de landgoederen en buitenplaatsen en de archeologische waarden. In de Nota Belvédère wordt voor het beekdal van de Regge ook de waarde van dorpen met gave escomplexen genoemd, waaronder Schuilenburg. De cultuurhistorische identiteit dient in stand gehouden te worden door planologische bescherming via onder andere het bestemmingsplan.

## **2.3 Provinciaal en regionaal beleid**

### ***Streekplan Overijssel 2000+ (inclusief partiële herzieningen)***

Het streekplan Overijssel 2000+ geeft de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen weer voor de provincie. Het plan is vastgesteld in 2000. In 2004 heeft een gedeeltelijke herziening plaatsgevonden. Het streekplan zal in 2009 volledig worden herzien en zal dan worden opgenomen in een “omgevingsplan”. Het Reconstructieplan werkt op onderdelen door als een streekplanherziening.

Het buitengebied van Hellendoorn wordt in het streekplan omschreven als groene ruimte. Het beleid voor de groene ruimte is gericht op het bieden van ontwikkelingsruimte voor economische functies zoals landbouw en recreatie en het behouden en ontwikkelen van natuur en het cultuurlandschap. Dit beleid is opgedeeld in vier zones. Op het buitengebied van Hellendoorn zijn al deze zones van toepassing:

*Zone I: landbouw, met als hoofddoel ontwikkeling landbouw.*

- Landbouw: De externe productieomstandigheden worden afgestemd op de agrarische behoefte. Er zijn mogelijkheden voor uitbreiding en (her)vestiging van de landbouwbedrijven, maar in gebieden met karakteristieke openheid alleen aan de rand.

*Zone II: landbouw en cultuurlandschap, met als hoofddoel ontwikkeling landbouw met behoud en ontwikkeling van landschap, cultureel erfgoed en recreatie.*

- Landbouw: De externe productieomstandigheden worden waar mogelijk afgestemd op de agrarische behoefte. Vestiging of hervestiging van landbouwbedrijven is mogelijk, mits inpasbaar in de structuur van landschap en cultureel erfgoed. Geen nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven; wel uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande glastuinbouwbedrijven.
- Landschap en cultuurhistorie: Behoud en ontwikkeling van landschap wordt voorgestaan; hierbij behoort het behoud van kenmerkend natuurlijk reliëf, bijzondere bodems, behoud en herstel van patronen van beplantingselementen en behoud van karakteristieke openheid. Waarden van cultureel erfgoed dienen te worden behouden, hierbij hoort het rekening houden met de archeologische (verwachtings)waarden.
- Recreatie: Recreatief medegebruik wordt bevorderd; er zijn mogelijkheden voor nieuwvestiging en uitbreiding van toeristisch-recreatieve bedrijven.

*Zone III: Natuur, landschap, cultureel erfgoed, landbouw, met als hoofddoel behoud en ontwikkeling natuur, bos en landschap, behoud cultureel erfgoed, recreatief medegebruik.*

- Landschap en cultuurhistorie: Behoud en ontwikkeling van landschap; waaronder het kenmerkend natuurlijk reliëf en bijzondere bodems; patronen van beplantingselementen en de karakteristieke openheid. Waarden van cultureel erfgoed dienen te worden behouden, hierbij hoort het rekening houden met de archeologische (verwachtings)waarde.
- Bos en natuur: Behoud van natuurwaarden, natuurontwikkeling wordt bevorderd. Handhaving van het multifunctioneel gebruik van bossen, met stimulering van de natuurwaarde.
- Recreatie: Recreatief medegebruik wordt bevorderd.

*Zone IV: Natuur, met als hoofddoel behoud en ontwikkeling natuur.*

- Natuur: Rust en stilte worden gewaarborgd. Versnippering en verstoring worden tegengegaan.

*(Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur*

Doel van de ontwikkeling van de (P)EHS is duurzame ontwikkeling van een samenhangend stelsel van natuurgebieden waarin het beheer en de milieu- en wateromstandigheden zijn afgestemd op de te realiseren natuurdoelen.

De EHS bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, vallend onder de werking van de Wet Ammoniak en Veehouderij;
- overige bestaande natuurgebieden;
- nieuwe natuurgebieden, nieuw te ontwikkelen door omvorming van landbouwgronden;
- beheersgebieden, begrensd via het principe van de "ruime jas"-begrenzing;
- ecologische verbindingzones, die de onderdelen van de EHS verbinden;
- kleine afrondingsgebieden met blijvende cultuurgrond, die maken dat de EHS logische buitengrenzen heeft.

In de gemeente Hellendoorn loopt de EHS van zuid naar noord door het plangebied en omvat de Sallandse Heuvelrug en het Reggedal ten noorden van Hellendoorn, overgaand naar de Lemelerberg in de gemeente Ommen. Ook loopt er een provinciale ecologische verbindingszone en een aantal regionale/lokale verbindingszones door het plangebied.

De begrenzing van de nieuwe natuurgebieden en beheersgebieden en de ligging van de EHS is vastgelegd in het Natuurgebiedsplan. Hierin zijn de natuurdoelen die in deze gebieden worden nagestreefd, vastgesteld.

Op basis van de nota Ruimte dienen ook de robuuste ecologische verbindingszones te worden aangegeven. Deze moeten ervoor zorgen dat meer samenhang ontstaat tussen de grote natuurgebieden in de EHS. In het plangebied ligt een gedeelte van de robuuste verbindingszone tussen het Drents Plateau en Twente, te weten het traject Vechtdal-Holterberg. Deze loopt van de zuidzijde van Nijverdal over de Sallandse Heuvelrug en via het Reggedal in noordelijke richting. Middels het natuurgebiedsplan Vecht-Regge is de invulling van de robuuste verbindingszone nader geconcretiseerd. Voor het gebied Elen en Rhaan-Schuilenburg-Overwater is een opgave opgenomen om circa 300 ha natuur te realiseren.

#### *Overig*

In het gebied ten westen van Nijverdal is een waterwinlocatie gelegen. In het plangebied ligt een recreatieconcentratiegebied (Avonturenpark Hellendoorn).

#### *Beleid ten behoeve van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)*

Bij (gedeeltelijke) beëindigingen van agrarische bedrijven kunnen in de vrijkomende agrarische bebouwing onder voorwaarden nieuwe functies worden toegestaan. De soort functie is sterk afhankelijk van (onder andere) de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden, de ontsluiting en de ligging ten opzichte van woonkernen.

Ambachtelijke en kleinschalige niet-industriële bedrijvigheid is mogelijk onder een aantal voorwaarden:

- geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit;
- geen visuele verstedelijking;
- de landbouwkundige bedrijfsvoering mag niet gehinderd worden;
- geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
- het milieu mag niet extra worden belast;
- de activiteiten dienen in principe binnen de bestaande bebouwing te worden uitgeoefend.

#### ***Omgevingsvisie provincie Overijssel***

De provincie Overijssel is voornemens om het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samen te voegen tot één Omgevingsvisie. Daarmee wordt deze visie het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. Een groot deel van het bestaande beleid wordt voortgezet. Wel zijn er een aantal veranderingen in het provinciale beleid en de manier van werken, zoals:

- voorheen moest de provincie de bestemmingsplannen van gemeenten goedkeuren. Met de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (nWro) is die goedkeuringsbevoegdheid verdwenen. In plaats daarvan worden vooraf de provinciale belangen benoemd en wordt aangegeven hoe de maatschappelijke opgaven worden gerealiseerd. De Omgevingsvisie wordt een structuurvisie onder de nieuwe Wro. Het accent ligt op sturing vooraf;



- de provincie gaat uit van de gedachte 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Aan bestuurlijke partners wordt op een zo laag mogelijk schaalniveau ruimte geboden om op eigen gezag te handelen.

***Partiële herziening Rood voor Rood met gesloten beurs en Nieuwe Landgoederen (2005)***

In deze herziening is opgenomen dat bij sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing onder voorwaarden een nieuwe woning kan worden opgericht. Het betreft in principe één woning van maximaal 750 m<sup>3</sup>. Bij integrale planvorming voor een landgoed kunnen binnen dat volume meerdere woningen tot stand komen.

De nieuwe woning dient in eerste instantie binnen het bestaande bouwvlak te worden opgericht. Wanneer dit op basis van ruimtelijke argumenten niet mogelijk is, dan kan elders een nieuw bouwvlak worden toegekend. Bij compensatie elders zal zo veel mogelijk aansluiting worden gezocht bij bestaande, eventueel speciaal hiertoe aangewezen woonkernen of buurtschappen, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande bebouwing (zoals linten en bebouwingsclusters). Bij uitzondering kan (indien de landschappelijke kwaliteit aantoonbaar wordt vergroot) de realisatie van een bouwkvael ook plaatsvinden aansluitend op bestaande agrarische bebouwingsclusters. Compensatie in het landbouwwontwikkelingsgebied is echter niet wenselijk.

De gemeente heeft het voortouw bij de toepassing van 'Rood voor Rood'. De gemeente heeft hiervoor beleid ontwikkeld om de ruimtelijke kwaliteit en economische vitaliteit te behouden en te ontwikkelen.

Daarnaast geeft de herziening ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. Een nieuw landgoed is minimaal 10 ha groot en bevat een landhuis van allure van minimaal 1.000 m<sup>3</sup>. Aan het landhuis moet een woonbestemming worden toegekend. Een landgoed kan bestaan uit meerdere woningen, mits de woningen een onderlinge samenhang hebben die de allure van het landgoed versterken en per woning 5 ha extra groen wordt gerealiseerd. Ten minste 30% van het nieuwe landgoed bestaat uit nieuw bos (of een ander natuurdoeltype conform de Natuurschoonwet) en 90 % van het terrein is openbaar toegankelijk.

Nieuwe landgoederen kunnen in principe overal worden ontwikkeld, behalve in zone IV en weidevogel- en ganzengebieden, in open grootschalig landschap zoals in het streekplan is aangegeven en in de landbouwwontwikkelingsgebieden uit het Reconstructieplan Salland-Twente.

Een belangrijk aandachtspunt is dat een landgoed moet bijdragen aan de ontwikkeling/realisatie van nieuwe natuur, zoals dit in het Natuurgebiedsplan is opgenomen. Terughoudendheid is gewenst in die gebieden waar grondgebonden landbouw de hoofdgebruiksfunctie is. Dit om mogelijke belemmeringen in de agrarische bedrijfsvoering te voorkomen.

***Partiële herziening naar aanleiding van Stroomgebiedsvisies (2005)***

In deze partiële herziening is voor natte gebieden nabij woonkernen een afweging gemaakt van de ruimte die beschikbaar moet blijven voor water. Het laaggelegen gebied ten oosten van Daarlerveen is daarin aangegeven als Primair Watergebied, hetgeen inhoudt dat daar de waterfunctie primair is en zwaarder weegt dan andere, daarmee strijdige belangen. Ook

de gehele Reggecorridor is als Primair Watergebied aangewezen. Daarnaast is er in het plangebied sprake van “aandachtsgebieden wateroverlast”. Binnen deze aandachtsgebieden is mogelijk een verhoogd risico op wateroverlast aanwezig. Dit dient door de desbetreffende waterbeherende instantie onderzocht te worden.

### ***Stroomgebiedsvisie Vecht- Zwarte Water***

Het buitengebied van Hellendoorn vormt een onderdeel van het plangebied van de stroomgebiedsvisie Vecht- Zwarte Water. De inhoud van deze visie is in het functionele hoofdstuk samengevat. De stroomgebiedsvisie richt zich onder meer op de noodzakelijke ruimte voor het watersysteem. Men geeft hoge prioriteit aan een inhoudelijke en procedurele afstemming met de reconstructie.

### ***Reconstructieplan Salland-Twente (2004)***

Het reconstructieplan Salland-Twente is op 15 september 2004 door Provinciale Staten van Overijssel vastgesteld. Het Rijk heeft het plan op 2 november 2004 goedgekeurd. Het plan is op 4 november 2004 formeel van kracht geworden.

Hellendoorn vormt een onderdeel van het reconstructiegebied Salland-Twente. De Reconstructiewet verwoordt de volgende rijksprioriteiten:

- verbetering van de ruimtelijke structuur ten behoeve van de landbouw, mede teneinde de veterinaire risico's voortvloeiend uit een hoge veedichtheid te verminderen;
- verbetering van de kwaliteit van natuur en landschap;
- verbetering van de kwaliteit van milieu en water.

Het reconstructieplan Salland-Twente is daarnaast verbreed met provinciale accenten:

- versterken en diversificeren van bedrijvigheid op het platteland;
- bundelen en creëren van (nieuwe) voorzieningen;
- behouden en benutten van cultuurhistorische kwaliteiten;
- voldoende werkgelegenheid voor de leefbaarheid in kernen.

Het reconstructieplan is doorslaggevend bij het toekennen van ontwikkelingsmogelijkheden aan agrarische bedrijven. Met name voor de intensieve veehouderij is de in het reconstructieplan vastgelegde zonering met bijbehorende beleidsregels van belang.

Algemeen doel is het bevorderen van een duurzame landbouw. Het gaat daarbij om kansen bieden voor ontwikkeling van in principe alle agrarische sectoren en bedrijfstypen binnen randvoorwaarden vanuit leefomgeving, dierwelzijn en voedselveiligheid. Specifieke doelen zijn de volgende.

- Het bieden van een goede ruimtelijke structuur voor de landbouw. Daarbij gaat het om het bieden van voldoende geschikte bedrijfslocaties voor de toekomstbedrijven.
- Het verbeteren van de externe productieomstandigheden. Daarbij gaat het met name om een goede verkaveling en waterhuishouding.
- Het versterken en verbreden van de economische basis van landbouwbedrijven. Dit wordt gerealiseerd (naast het verbeteren van de ruimtelijke structuur en externe productieomstandigheden) door het bevorderen van verbreding en verdieping. Daarnaast wordt de biologische landbouw gestimuleerd.
- Het bevorderen van de rol van de landbouw als beheerder van het landschap en als leverancier van betaalde groene en blauwe diensten (waterberging) in het algemeen (nieuwe gemengde bedrijven).
- Het bevorderen van de grondgebondenheid van de landbouw, met name door extensivering van de melkveehouderij.

Gebleken is dat de grote veedichtheid en de ruimtelijke structuur van de intensieve veehouderij kunnen leiden tot grote veterinaire problemen voor de sector (varkens- en vogelpest), beperking van haar ontwikkelingsmogelijkheden, stankoverlast, vermindering van het woon- en leefklimaat en vermindering van de kwaliteit van natuur, landschap en water.

Om de problematiek rond de intensieve veehouderij op een samenhangende manier aan te pakken wordt gestreefd naar een scheiding van intensieve veehouderij en daarmee conflicterende functies en naar ruimtelijke concentratie van de intensieve veehouderij op duurzame locaties met toekomstperspectief. Het reconstructiegebied is daarom opgedeeld in drie zones, te weten extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied. Het beleid is in deze zones op het volgende gericht.

#### *Landbouwontwikkelingsgebied*

- Het geven van een duurzaam perspectief voor bedrijfsontwikkeling aan intensieve veehouderijen, binnen de daarvoor geldende wettelijke randvoorwaarden.
- Uitbreiding van andere functies, zoals (verspreide) woningen en recreatie en toerisme, die de ontwikkeling van de intensieve veehouderij kunnen beperkingen, zoveel mogelijk tegengaan.
- Ruimte bieden voor de uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijbedrijven en nieuwvestiging van intensieve veehouderij toestaan.
- De ontwikkeling van overige landbouwfuncties ruimte bieden en waar mogelijk stimuleren.

#### *Verwevingsgebied*

- Behoud van een verscheidenheid van landelijke functies naast elkaar en in combinatie met elkaar.
- Ruimte bieden aan de landbouw, waaronder de intensieve veehouderij.
- Extra kansen bieden aan de intensieve veehouderijen door de ontwikkeling van sterlocaties. Een sterlocatie biedt aan intensieve veehouderijen de ruimte om in de komende jaren het bedrijf uit te breiden, omdat er in de directe omgeving geen milieu- en stankgevoelige functies voorkomen. In het plangebied is één sterlocatie aanwezig.

#### *Extensiveringsgebied*

- Het bevorderen van de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, de realisatie van milieudoelen, en (waar mogelijk) van recreatief gebruik.
- Beëindiging of verplaatsing van intensieve veehouderijen.

In het reconstructieplan is aangegeven dat voor het verbod op nieuwvestiging en uitbreiding van intensieve veehouderijen in het extensiveringsgebied een zogenaamde directe doorwerking geldt van het reconstructieplan naar het bestemmingsplan. Voor de in het reconstructieplan aangegeven adressen met intensieve veehouderij geldt het reconstructieplan als voorbereidingsbesluit, totdat het bestemmingsplan aan het reconstructieplan is aangepast.

#### *Recreatie en toerisme*

Gestreefd wordt naar een kwaliteitsverbetering en uitbreiding van toeristisch-recreatieve bedrijven, met name vanwege hun rol als belangrijke economische pijler in het landelijk gebied. De toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor extensieve recreatie en toerisme dient te worden vergroot, onder meer in samenhang met groenblauwe dooradering. Belangrijk daarbij zijn het verbeteren van de verbindingen tussen stad, dorp en land, het verbeteren van routenetwerken, het benutten van het cultuurhistorisch

erfgoed, het aanbrengen van samenhang in recreatief-toeristische producten en het verbeteren van de samenwerking.

#### *Water*

De beken en weteringen dienen meer natuurlijk en (beek)dalbreed te worden ingericht. Een beekdalbrede inrichting betekent een (her)inrichting van het hele oorspronkelijke natuurlijke beekdal voor water in combinatie met andere functies, bijvoorbeeld natuur, recreatie, toerisme en landbouw. Daarmee herstelt het oorspronkelijke natuurlijke karakter van de beekdalen (inclusief de natuurlijke bergingsfunctie in het watersysteem) en verbetert de kwaliteit van het landschap.

In 2015 zijn alle benodigde waterbergingsgebieden gerealiseerd. Het gaat daarbij naar schatting om 2.000 ha voor regelmatige berging en 4.000 ha voor incidentele berging in Salland-Twente.

Het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime is in 2015 gebiedsdekkend vastgesteld voor Salland-Twente en in ieder geval gerealiseerd in gebieden met kwaliteitswater.

#### *Natuur*

Omdat nieuwe natuur vooral in natte gebieden ligt, gaat het realiseren daarvan goed samen met het oplossen van de verdrogings- en waterkwaliteitsproblemen van de bestaande en nieuwe natuur. Voorrang wordt gegeven aan natte verbindingzones. Deze kunnen meeliften met een beekdalbrede inrichting en andere watermaatregelen. Dit geldt ook voor het robuuste verbindingstraject Vechtdal-Holterberg.

#### *Landschap*

De kwaliteit van het landschap is een integraal onderdeel van de uitwerking en uitvoering van de reconstructie. De ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie en de ontwerpende benadering zullen bij de uitwerking en inrichting van gebieden met belangrijke landschappelijke opgaven worden ingezet, zoals in de Belvédère-gebieden, stadsranden, beken en in de gebieden met concentraties van intensieve veehouderijbedrijven. Vrijkomende, ontsierende stallen kunnen worden gesloopt met behulp van de 'Rood voor Rood'-regeling. Ook is het beleid gericht op realisering van een groenblauwe dooradering in combinatie met beekdalbrede inrichting, verbindingzones en het onderhoud van de landschapelementen. Een belangrijke rol is daarin weggelegd voor landbouwbedrijven, die met het verlenen van (betaalde) groene en blauwe diensten hun economische basis kunnen verbeteren. Daarmee wordt de rol van de landbouw als belangrijke gebruiker en beheerder van het landelijk gebied versterkt.

#### *Landgoederen*

Om de grote landschappelijke en cultuurhistorische betekenis van de landgoederen te behouden, wordt ernaar gestreefd de economische basis van de landgoederen te behouden en te versterken. Het beleid is gericht op het behoud van een duurzame landbouw en het bieden van passende mogelijkheden voor nieuwe economische dragers op de landgoederen.

#### **Landinrichtingsprojecten**

In het plangebied spelen de volgende landinrichtingsprojecten:

- *Landinrichting Den Ham – Lemele*: Dit project is zo goed als afgerond.
- *Landinrichting Rijssen*: Dit project is gericht op versterking van de agrarisch structuur in samenhang met de natuurontwikkeling van het gebied Zunasche Heide voor de realisatie van de EHS en de Robuuste Verbinding.

- *Eelen en Rhaan*: Voor dit gebied is een gebiedsuitwerking in uitvoering, gericht op het bereiken van de reconstructiedoelen voor natuur, ecologie, water en landbouw.

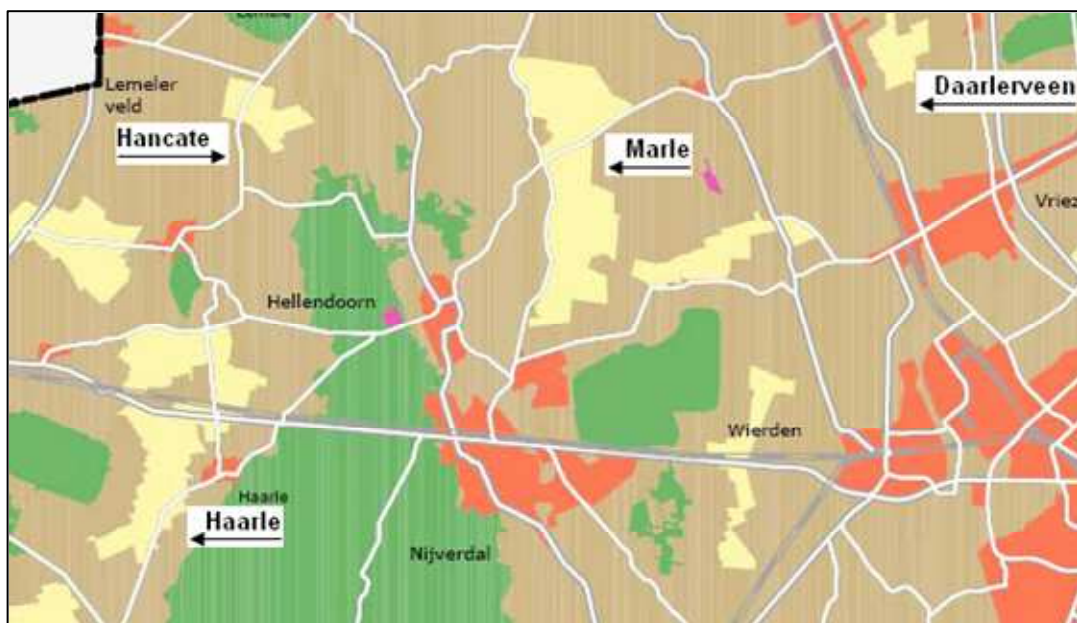
## 2.4 Gemeentelijk beleid

### ***Gebiedsvisie Landbouwonwikkelingsgebieden (2008)***

De gemeente Hellendoorn is in het najaar van 2007 gestart met het opstellen van de gebiedsvisie voor de landbouwonwikkelingsgebieden (LOG's) in de gemeente. In de gemeente Hellendoorn liggen vier landbouwonwikkelingsgebieden: Daarlerveen, Haarle, Hancate en Marle (zie figuur 2.1). De gebiedsvisie heeft een status vergelijkbaar met die van een gebiedsuitwerking van het Reconstructieplan.

Inmiddels is een ontwerp opgesteld voor de gebiedsvisie per LOG. De gebiedsvisie is de integrale afweging tussen de vraag naar ruimte vanuit de intensieve veehouderij en de beschikbaarheid van ruimte vanuit de huidige situatie en de verschillende (beleids)doelen die voor het LOG gelden.

Het Reconstructieplan geeft aan dat de LOG's bedoeld zijn voor ontwikkeling van de landbouw. De LOG's zijn aangewezen door de Reconstructiewet als enige locatie waar nieuwe intensieve veehouderij zich mag plaatsen.



Figuur 2.1 Ligging landbouwonwikkelingsgebieden

Voor elk LOG is een ontwikkelingsvisie opgesteld. Het doel van de ontwikkelingsvisies is te komen tot een gedragen visie voor de LOG's in de gemeente Hellendoorn. Met de ontwikkelingsvisie heeft de gemeente Hellendoorn een instrument in handen om individuele aanvragen aan te toetsen. Het is de bedoeling om een dusdanig kader te stellen voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderij zodat er geen ongewenste ontwikkelingen plaats vinden.

Elk aangewezen LOG heeft zijn eigen identiteit en kwaliteiten met de daarbij behorende bijhorende ruimte. Op basis daarvan wordt per LOG maatwerk geleverd. Per LOG zijn het huidige landschap, de milieugebruiksruimte en de infrastructuur in kaart gebracht.

De nieuwvestiging dient te voldoen aan de wettelijke eisen die er zijn vanuit onder andere milieu en ruimtelijke ordening. Nieuwvestiging is mogelijk met een bouwblok van maximaal 1,5 ha en een maximale bedrijfsgrootte van 500 nge. Daarnaast zijn ook de uitbreidingsmogelijkheden van de reeds aanwezige agrariërs en de leefbaarheid van het LOG van belang. De ruimte die wordt geboden aan nieuwvestiging dient dan ook zorgvuldig te worden afgewogen. Nadrukkelijk dient te worden vermeld dat de gemeente, indien passend binnen de randvoorwaarden, wel ruimte wil bieden aan de nieuwvestiging van de intensieve veehouderij. De vestiging van nieuwe intensieve bedrijven op bestaande bouwblokken dient als maatwerk te worden behandeld. Op dit moment is nog niet in te schatten waar en in welke omvang bouwblokken worden hergebruikt. De gemeente heeft de mogelijkheid om het aantal inplaatsers in een LOG te beperken tot een maximaal aantal. Dit aantal dient onderbouwd te zijn.

Vanuit het Reconstructieplan zijn er drie soorten agrariërs die in een LOG een bedrijf willen vestigen.

- Verplaatsers vanuit maatschappelijke knelpuntsituaties (op basis van bijvoorbeeld natuur, geur of stadsuitbreiding), waarbij het vrijkomende bedrijf wordt gesaneerd en gesloopt.
- Verplaatsers vanuit groei, dit zijn bedrijven die geen knelpunt zijn, maar wel door de grenzen, bepaald door hun omgeving, geen mogelijkheden hebben om uit te breiden.
- Uitbreiding door het starten van een nieuwe locatie. Het betreft agrariërs die een nieuwe locatie starten naast hun bestaande bedrijf.

De gemeente dient in ieder geval ruimte te bieden voor de eerste categorie.

Per LOG worden voorwaarden gesteld aan nieuwvestiging. Deze voorwaarden gelden evenzeer voor uitbreiding van bestaande bedrijven. De verkaveling in het gebied zal in het kader van de LOG-visie vooralsnog niet veranderen. De gemeente én de bewoners hebben immers gekozen voor de optie van "Ruilen op maat". Deze vorm van herverkaveling gaat uit van een vrijwillige basis van ruilverkaveling.

In de LOG's moet, indien er bedrijven worden ingeplaatst, een aantal wegen worden verbeterd. Voor welke maatregelen wordt gekozen is afhankelijk van de omvang en de locatie van de ontwikkelingen. Om de gewenste landschappelijke ontwikkelingen te stimuleren, kan door de gemeente een stimuleringsregeling worden opgezet voor versterking van erfbeplanting.

Het resultaat van de gebiedsvisies is de selectie van locaties, waar eventueel nieuwvestiging mogelijk is.

Op 10 november 2008 is de visie behandeld in de gemeenteraad. Het raadsbesluit en de gebiedsvisies worden als afzonderlijke bijlagen bij het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

### **LOG Daarlerveen**

Het LOG Daarlerveen is gelegen ten zuidoosten van de kern Daarlerveen. Aan de oost- en zuidzijde grenst het LOG aan een LOG in de gemeente Twenterand.

In het LOG Daarlerveen blijkt dat er beperkt ruimte is voor nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. De locaties voor nieuwvestiging van intensieve veehouderij dienen te voldoen aan enkele specifieke eisen:

- er dient een minimale afstand van 250 m vanaf bestaande bouwblokken en 250 m van bestaande burgerwoningen te worden aangehouden;
- de locatie ligt nabij/op enige afstand van de weg langs het kanaal Almelo - de Haandrik (Brugstraat);
- de nieuwvestiging past binnen het bestaande landschap, volgens het principe 'erf in veen'.



Op dit moment speelt de verplaatsing van een bestaand bedrijf aan de Nonkeswijk van buiten naar binnen het LOG. Dit bedrijf is voornemens te verplaatsen aangezien de geurcontouren van het bedrijf richting de direct omliggende burgerwoningen en Daarlerveen, verdere groei onmogelijk maken. Verplaatsing naar het LOG zou deze problematiek verlichten. Daarbij komt dat de verplaatsing een daling van de geurbelasting op de rand van het dorp tot gevolg zal hebben. Deze verplaatsing past binnen de eerder in deze visie gestelde kaders. Er is immers milieuruimte en ook vanuit landschappelijk oogpunt is deze verplaatsing mogelijk, zolang het nieuwe erf aansluit op de bestaande Nonkeswijk. Voorafgaand aan de verplaatsing dient een uitwerking te worden gemaakt van de beeldkwaliteit en de inpassing van het erf, volgens het principe 'erf in veen'.

### **LOG Hancate**

Het LOG Hancate ligt aan de westzijde van de buurtschap Hancate. De noordzijde van het LOG wordt begrensd door de gemeentegrens met de gemeente Ommen. Overigens loopt het LOG door in de gemeente Ommen. De gemeente Ommen stelt voor dit gedeelte van het LOG een visie op. Aan de westzijde wordt het LOG begrensd door de gemeentegrens met de gemeente Raalte. Aan de zuidkant wordt het gebied begrensd door de Schaddenveldsweg.



In het LOG Hancate is beperkt ruimte voor de nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. Deze locaties dienen te voldoen aan de volgende eisen:



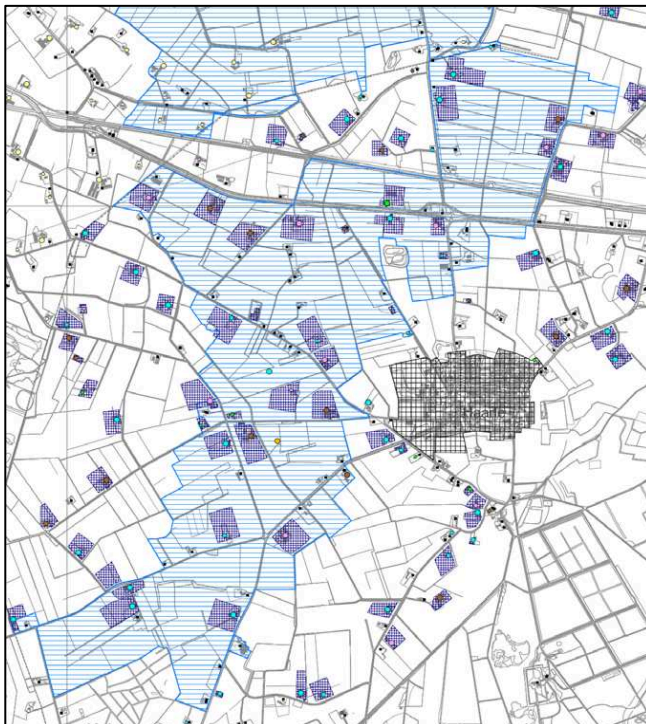
- Het aanhouden van een minimale afstand van 250 m vanaf bestaande bouwblokken en 250 m van bestaande burgerwoningen;
- De locatie ligt nabij/op enige afstand van de N347;
- Aantasting van weidevogelgebied en beheersgebied zo veel mogelijk beperken, dit mag niet ten koste gaan van bestaande bosjes, houtwallen en watergangen;
- De locaties liggen niet binnen 5 m van een gastransportleiding;
- De nieuwvestiging past binnen het landschap en gaat uit van het principe 'erf in ontginning' met een brede singel.

### **LOG Haarle**

Het LOG Haarle ligt aan de westzijde van de kern Haarle. Ten noorden van de N35 grenst het LOG Haarle aan een LOG in de gemeente Raalte.

In LOG Haarle is beperkt ruimte voor de nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. De onderstaande eisen zijn van toepassing op het LOG Haarle.

- Het aanhouden van een afstand van minimaal 250 m vanaf bestaande bouwblokken en 250 m vanaf bestaande burgerwoningen;
- De locatie ligt nabij/op enige afstand van de N35, de Poggenbeltsweg en de Stationsweg;
- Aantasting van weidevogelgebied, beheersgebied of ecologische verbindingszone zo veel mogelijk beperken, dit mag niet ten koste gaan van bestaande bosjes, houtwallen en watergangen;
- De locaties liggen niet binnen 25 m van een hoogspanningsleiding en/of 5 m van een gastransportleiding;
- De locaties liggen niet binnen 50 m van de bestaande spoorlijn en/of de weg Raalte-Nijverdal;
- De nieuwvestiging past binnen het bestaande landschap, volgens het principe 'erf in ontginning'.





### **LOG Marle**

Het LOG Marle ligt ten oosten van de Meester Werkmanstraat/Hammerweg. Aan de noordzijde loopt het LOG tot de gemeentegrens met de gemeente Twenterand. Het LOG loopt niet door in Twenterand.

In het LOG Marle is beperkt ruimte voor de nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. De volgende eisen zijn van toepassing op het LOG Marle.

- Aanhouden van een minimale afstand van 250 m vanaf bestaande bouwblokken en 250 m van bestaande burgerwoningen;
- De locatie ligt aan/op enige afstand van de Meester Werkmanstraat, Hammerweg en Hellendoornseweg.
- Aantasting van weidevogelgebied en beheersgebied Ruime Jas dienen zo veel mogelijk te worden beperkt, dit mag niet ten koste gaan van bestaande bosjes, houtwallen en watergangen;
- De locaties liggen niet binnen 36 m van een hoogspanningsleiding en/of 5 m van een gastransportleiding;
- De nieuwvestiging past binnen het bestaande landschap.



### **PlanMER (2008)**

In het kader van dit bestemmingsplan wordt een m.e.r.-procedure doorlopen. Er is een Plan-MER opgesteld omdat het bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten mogelijk maakt, in verband met:

- het toekennen van ontwikkelruimte aan bedrijven met intensieve veehouderij;
- de Natuurbeschermingswet 1998 naar aanleiding van de externe werking van het bestemmingsplan op de Natura 2000-gebieden Sallandse Heuvelrug, Wierdense Veld, Vecht en Benedenregge en Boetelerveld;
- de ammoniakemissie veroorzaakt door de grondgebonden landbouw, de geboden ontwikkelingsruimte voor de verblijfs- en dagrecreatie en de bestemming van het motorcrossterrein De Koetree.

Uit het Plan-MER blijkt dat de kwaliteitsverbetering voor de Natura 2000-gebieden en de EHS door het schuiven van intensieve veehouderijen naar de LOG's, gering is. Deze verbetering wordt al snel teniet gedaan door de sector ook extra ontwikkelruimte te bieden op sterlocaties in het verwevingsgebied. Dat geldt ook voor het bieden van extra planologische ruimte voor bestaande rundveehouderijen in het plangebied.

De gemeente kan met aanvullende gebiedsgerichte maatregelen, ook buiten de gemeentegrenzen, extra milieuwinst boeken. Hierbij wordt vooral gedacht aan gerichte verplaatsingen van intensieve veehouderijen uit de gevoelige gebieden nabij woonkernen, de Natura

2000-gebieden en de zeer kwetsbare verzuringgevoelige natuurgebieden naar de LOG's in het reconstructiegebied Salland-Twente.

Voor de aspecten natuur, geur en luchtkwaliteit biedt de techniek mogelijk een uitkomst. Het is mogelijk systemen toe te passen met per dier een lagere uitstoot van geur, stof en NH<sub>3</sub>.

Het gemeentelijk geurbeleid, waarbij wordt afgeweken van de standaardgeurnorm (Wet geurhinder veehouderij), heeft beperkt invloed gezien de geringe effectverschillen voor geur tussen de alternatieven die in de Plan-MER zijn onderzocht.

### ***Structuurvisie Ruimte voor de mensen van morgen (1999) en actualisatie (2004)***

De structuurvisie 'Ruimte voor de mensen van morgen' geeft het gewenste ruimtegebruik voor de periode van 10 jaar na vaststelling aan. De visie heeft geen juridische binding. De belangrijkste doelstellingen van de structuurvisie betreffen het kiezen voor kwaliteit van de samenleving en het duurzaam omgaan met schaarse ruimte en energie. De visie betreft het stedelijke gebied van Hellendoorn, Nijverdal en Kruidenwijk, de kernen Haarle, Daarle en Daarlerveen én het landelijk gebied. Door meer recent beleid, waaronder het reconstructieplan en het Beleids- en Actieplan Toerisme en Recreatie, zijn sommige onderdelen van de Structuurvisie niet meer actueel.

### ***Landschap en natuur***

In het landelijke gebied zijn natuur en landschap sterk structuurbepalend. De hoofdstructuur wordt gevormd door de Sallandse Heuvelrug, met het kleinschalig agrarisch landschap, de essen en enken en het Reggedal. Eveneens zeer waardevol is het agrarisch gebied tussen Daarle en het Overijssels Kanaal.

Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de compensatieplicht ten behoeve van water(berging), natuur, landschap en cultuurhistorie. De structuurvisie en het landschapbeleidsplan vormen onder andere het kader voor de situering van compensatiegebieden.

### ***Landbouw***

Voor de gebieden buiten de hoofdstructuur geldt dat er primaire kansen liggen voor de agrarische sector, waarbij wel rekening dient te worden gehouden met de aanwezige weidevogelgebieden. Door het vaststellen van het reconstructieplan is het onderdeel landbouw uit de structuurvisie niet meer actueel.

### ***Recreatie***

Het recreatieve gebruik van het Reggedal en de Sallandse Heuvelrug dient gereguleerd te worden in samenhang met de ontwikkeling van bestaande en nieuwe recreatieve bedrijven. Het Avonturenpark is van groot belang, zodat de gemeente prioriteit legt bij een goede ontsluiting en ondersteuning van het functioneren. De gemeente ziet een aantal mogelijkheden voor recreatieve ontwikkelingen:

- de bestaande bedrijven in deze sector krijgen waar mogelijk uitbreidingsmogelijkheden;
- de oostzijde van de Hellendoornse Berg biedt volgens de structuurvisie kansen voor bosgebonden recreatief medegebruik in samenhang met routestructuren. Overigens is in het beheer- en inrichtingsplan voor het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug ook het recreatief medegebruik van de Heuvelrug ten zuiden van de Almeloseweg als doelstelling benoemd om de bezoekers te laten genieten van de kwaliteit van natuur, landschap en rust, zonder deze kwaliteiten te schaden en onderling tussen verschillende

recreatievormen strijdigheden te creëren. In het Beleids- en Actieplan Toerisme en Recreatie wordt voor de hele Heuvelrug gesproken over de versterking van het recreatief medegebruik, met name voor het gedeelte ten noorden van de Almeloseweg. Daarbij dient het netwerk van fiets- en wandelpaden te worden verbeterd;

- het gebied ten westen van Hancate is in de Structuurvisie aangewezen als zoekgebied voor nieuwvestiging. Dit geldt ook voor het gebied ten westen van de Terhoeksweg. In het Beleids- en Actieplan Toerisme en Recreatie zijn daar enkele zoeklocaties aan toegevoegd, waarvan er vervolgens in het reconstructieplan ook weer enkele zijn afgevallen. Uiteindelijk is, naast de twee zoekgebieden uit de structuurvisie, het zoekgebied ten noorden van De Tolplas toegevoegd;
- in samenhang met verplaatsing van de bestaande camping, zijn er aan de Oude Deventerweg kansen voor recreatie en toerisme en natuurontwikkeling;
- fietstoerisme wordt gestimuleerd in delen van het buitengebied, met name op de Sallandse Heuvelrug, het Reggedal, cultuurhistorische plaatsen en het kleinschalige agrarische gebied.

De zoekzones voor de toeristisch-recreatieve functies bevinden zich rond gebieden met hoge natuur- en landschapskwaliteiten en cultuurhistorische betekenis. Een betere afstemming tussen beide is noodzakelijk. De toetsing ten aanzien van de externe werking vanwege de aanwezigheid van de Natura 2000-gebieden versterkt de noodzaak tot afstemming.

#### *Woningbouw*

In de structuurvisie, vastgesteld in 1999, zijn zoekgebieden aangewezen voor woningbouw. In de visie zijn geen definitieve keuzes gemaakt. De belangrijkste zoekgebieden zijn Kruidenwijk-Noord, Lochter-Zuid, Kruidenwijk-Zuid, Hellendoorn-Noord en Lochter III (Vaders erf). Kruidenwijk-Zuid en Hellendoorn-Noord zijn inmiddels in uitvoering. Het gebied Lochter III is in voorbereiding als uitbreiding van het bedrijventerrein.

#### ***Evaluatie Structuurvisie Ruimte voor de mensen van morgen (2004)***

In deze evaluatie is besloten om de gevolgen van het Reconstructieplan en de nota Vitaal Platteland in het gemeentelijke beleid te verwerken. Het betreft onder andere de volgende onderwerpen.

- *Aanpassen structuurvisie:* het kaartbeeld van de structuurvisie moet worden aangepast met de gebiedsindelingen uit het reconstructieplan (landbouwonwikkelingsgebieden, verwevingengebieden en extensiveringengebieden) én met de recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden;
- *Aanvullende planvorming:* Het reconstructieplan is uitgewerkt in een plattelandsvisie. De gemeente wil een structuurvisie opstellen om de zoekgebieden recreatie en toerisme te identificeren. Voor vier gebieden dient een gebiedsuitwerking te worden gemaakt. Het betreft het Reggedal, Eelen en Rhaan (verbrede kavelruil), Daarle/ Bruineveld en het Nationaal Park.
- *Verdieping beleid:* De gemeente wil ruimte bieden voor meer multifunctioneel gebruik en invulling geven aan zoekgebieden voor onder meer recreatie en toerisme, agrotourisme, cultuurhistorie, hergebruik agrarische gebouwen en 'Rood voor Rood'.
- *Gevolgen voor bestemmingsplan:* De resultaten dienen in dit bestemmingsplan te worden verwerkt. In het bestemmingsplan moet tevens op een verantwoorde en flexibele wijze worden ingespeeld op de toeristisch-recreatieve potenties.

### ***Plattelandsvisie (2006)***

De Plattelandsvisie is een instrument om de leefbaarheid van het landelijk gebied van de gemeente, in al haar facetten, te vergroten. Het geeft inzicht op de wenselijke ontwikkelingen in het gebied. De gemeente wil positief meedenken met initiatieven en plannen van (individuele) inwoners, maar heeft ook een verantwoordelijkheid om bovenlokale beleidsdoelen te bereiken. In het landelijk gebied zijn tal van ontwikkelingen gaande.

#### ***Wonen***

Op het terrein van woningbouw bestaan mogelijkheden om meer voor de behoefte te bouwen. Bij woningbouw gaat de voorkeur uit naar een inbreidingslocatie in de kernen. De gemeente wil de voorraad aan recreatiewoningen voor recreatie in stand houden. Daarom zal slechts in uitzonderingssituaties permanente bewoning worden gedoogd.

#### ***Werken***

Ten aanzien van het werken wordt gekozen voor meer grootschalige bedrijvigheid op het industrieterrein in Nijverdal of op het nog aan te leggen regionale bedrijventerrein. De gemeente wil bestaande bedrijvigheid behouden en nieuwe kleinschalige bedrijvigheid stimuleren, waarbij vrijkomende agrarische bebouwing een goede locatie kan zijn, voor zover dit past binnen de overige randvoorwaarden die hiervoor worden aangegeven. Om de sterkedaling van bedrijvigheid in de agrarische sector (deels) te compenseren, wordt de ontwikkeling van kleinschalige nevenactiviteiten gestimuleerd, onder andere in de recreatief-toeristische sfeer. Sociaal-economische vitaliteit richt zich overigens niet alleen op bedrijvigheid, maar ook op meervoudig grondgebruik.

#### ***Agrarische bedrijvigheid***

Het reconstructieplan met de reconstructiezonering heeft in de gemeente verregaande gevolgen. Het beleidsmatige kader is hiervoor aanwezig, maar iedere situatie kent eigen unieke omgevingsfactoren en moet hierbinnen worden beoordeeld.

#### ***Recreatie en toerisme***

De gemeente heeft hoge ambities op het terrein van recreatie en toerisme. Daarbij is een duidelijke profilering voor ogen. Ook zijn een aantal zoekgebieden aangewezen voor nieuwe activiteiten en staat de gemeente positief tegenover de aanvragen voor uitbreiding dan wel voor kwalitatieve verbetering van bestaande activiteiten. De gemeente wil de uitstraling van Hellendoorn als landelijke gemeente ook uitdragen door agro-toeristische activiteiten te stimuleren.

#### ***Natuur, landschap, water en openbaar groen***

In gemeentelijk beleid ten aanzien van natuur, landschap, water en groen wordt ingezet op het benadrukken en stimuleren van ruimtelijke en cultuurhistorische, en daarmee ook recreatieve, kwaliteiten.

#### ***Nationaal Park De Sallandse Heuvelrug***

Het Park is een belangrijke bezoeksplek voor inwoners en toeristen. Het streven is om een goede balans tussen toegankelijkheid, bereikbaarheid, natuur en milieu te krijgen.

#### ***Voorzieningen***

Het sociale gezicht van Hellendoorn moet in de hele gemeente zichtbaar zijn. Zo dienen voorzieningen te voldoen aan de eisen van de tijd. Het (toekomstig) gebruik van informatie- en communicatietechnologie is een uitdaging, maar dit moet niet leiden tot een verschra-

ling van de sociale kwaliteit. Aandacht wordt gegeven aan kunst en cultuur om de identiteit van de eigen woonomgeving te versterken. In het landelijk gebied wordt een adequaat vervoerssysteem geboden. Verkeersveiligheid is belangrijk. Maatregelen hiervoor worden breed afgewogen. Voor de veiligheid van de inwoners is er een dekkend beeld van de hulpdiensten. De ondergrondse infrastructuur levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en de toelaatbaarheid van nieuwe functies.

In de visie zijn specifieke thema's opgesteld per kern/buurtschap en de bijbehorende omgeving.

## 2.5 Conclusies op basis van het integrale beleid

De analyse van het integrale beleid van rijk, provincie en gemeente geeft een aantal duidelijke richtlijnen voor het te voeren ruimtelijke beleid. De richtlijnen zijn hieronder verwoord.

### *Algemeen*

In de evaluatie van de structuurvisie is aangegeven dat de zonering uit het Reconstructieplan vertaald dient te worden in het kaartbeeld van de structuurvisie. De zones uit beide plannen zijn echter niet zomaar over elkaar heen te leggen. De zonering uit de structuurvisie is een integrale zonering op gemeentelijk niveau, waarbij voor het landelijk gebied is aangegeven of er landschaps- en natuurwaarden aanwezig zijn. De zonering van het Reconstructieplan is gericht op de intensieve veehouderij en de mogelijkheden voor verweving van functies met landschappelijke en natuurlijke waarden. Daarnaast is rondom de Natura 2000-gebieden een bufferzone van 250 m opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat er enkele tegenstrijdigheden zijn met betrekking tot:

- primair agrarisch gebied en extensiveringsgebied;
- kleinschalig landschap/essen en landbouwontwikkelingsgebied.

In de visie voor het bestemmingsplan dient de reconstructiezonering vorm te krijgen. Dit onder meer als basis voor de diverse functieveranderingen waarmee het landelijk gebied te maken heeft ten gevolge van de heroriëntatie in de landbouwsector.

### *Landelijk gebied ten westen van de Sallandse Heuvelrug*

In het landelijke gebied ten westen van de Sallandse Heuvelrug staat de agrarische functie centraal. Het huidige streekplan geeft het gebied grotendeels een Zone I (landbouw) status, in het Reconstructieplan is het aangeduid als "verwevinggebied" en een gedeelte als "landbouwontwikkelingsgebied".

In de gemeentelijke structuurvisie is dit beleid vertaald tot de functie "Primair agrarisch gebied". Zowel in de structuurvisie als in de Natuurgebiedsplannen zijn de gronden langs de gemeentegrens ter hoogte van Luttenberg aangewezen als beheersgebied voor weidevogels.

### *Landelijk gebied ten oosten van de Sallandse Heuvelrug*

Het gebied ten oosten van de Sallandse Heuvelrug is in het streekplan grotendeels aangewezen voor landbouw en cultuurlandschap (zone II), met centraal een groot open gebied voor primaire landbouw (zone I). Deze zonering komt globaal terug in het reconstructieplan, waar het zone II-gebied is aangeduid als verwevinggebied en het zone I-gebied als landbouwontwikkelingsgebied.

Ook in de structuurvisie is een soortgelijke zonering te herkennen, met kleinschalig agrarisch gebied in het Reggedal, open essen ten oosten van Daarle en primair agrarisch ge-

bied tussen Daarle en het Reggedal en in de omgeving van Daarlerveen. Zowel in de structuurvisie als in de Natuurgebiedsplannen zijn gronden tussen Daarle en het Reggedal aangewezen als beheersgebied voor weidevogels. Deze aanwijzing valt gedeeltelijk samen met het landbouwontwikkelingsgebied uit het Reconstructieplan.

#### *Sallandse Heuvelrug*

Het bos- en heidegebied van de Sallandse Heuvelrug wordt op diverse beleidsniveaus beschermd en gekoesterd vanwege de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Het gebied vormt een onderdeel van de EHS, is deels aangewezen als Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied (Natura 2000) en is deels (ten zuiden van de Almeloseweg) aangewezen als Nationaal Park.

In het Reconstructieplan is de Heuvelrug aangewezen als extensiveringsgebied en in het Streekplan als zone IV, waarin het beleid is gericht op het waarborgen van de rust en stilte. De gewenste ontwikkelingen zijn vastgelegd in het Beheer- en inrichtingsplan van het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug.

Dit beleid is in de gemeentelijke structuurvisie vertaald als 'natuurgebieden en bossen'. Met betrekking tot de uitwerking in het bestemmingsplan spelen enkele vragen, waar het beleid geen uitsluitsel over geeft:

- in het gebied zijn een aantal verschillende biotopen aanwezig, zoals de bosgebieden en heidevelden. Nader onderzoek is nodig naar de bestemmingsregeling die de natuurdoelstellingen het meeste ondersteunt. Een gedetailleerde bestemmingsregeling zou ten koste kunnen gaan van de, voor het natuurbeheer belangrijke, flexibiliteit;
- in het gebied liggen enkele recreatiecomplexen.

#### *Beekdal van de Regge*

Het beekdal is onderdeel van de EHS, en wordt in de reconstructie grotendeels als verwevingsgebied aangeduid. In de Natuurgebiedsplannen is de omvorming tot (agrarisch beheerd) natuurgebied vastgelegd. Op de kaart van het streekplan is het gebied grotendeels met zone IV (natuur) aangegeven en deels als zone III (behoud en ontwikkeling natuur, bos en landschap). Het is tevens aangewezen als "Primair watergebied". Het noordelijk deel van het Reggedal behoort tot het Belvédèregebied (behoud cultuurhistorie en archeologie).

In de gemeentelijke structuurvisie is een tweedeling gemaakt. De Regge en directe omgeving zijn aangeduid als "water met zoekgebied natuurontwikkeling". Het overige deel van het Reggedal is "kleinschalig agrarisch gebied".



### 3 FUNCTIONELE ANALYSE

In dit hoofdstuk vindt een analyse plaats van de verschillende functies (sectoren) die voor het buitengebied van belang zijn. Daarbij wordt per functie ingegaan op de huidige situatie en de ontwikkeling tot heden, de te verwachten ontwikkelingen en knelpunten, het lokale beleidskader en tenslotte de sectorale aanbevelingen voor de visie en de juridische plan-opzet. De beschreven themavelden vormen samen met het beleidskader de basis voor de gebiedsvisie.

#### 3.1 Geologie en bodem

##### 3.1.1 Huidige situatie

###### ***Geologie***

De Sallandse Heuvelrug is ontstaan tijdens twee ijstijden. Ruim 150.000 jaar geleden, tijdens het Saalien, bedekte een ijskap van 100 tot 400 m hoog de noordelijke helft van Nederland. Dit landijs verplaatste grote hoeveelheden zand en klei, waaruit de Heuvelrug werd gevormd. Toen de ijstijd op zijn einde liep en het klimaat verwarmde, stroomde het smeltwater van de Heuvelrug af en vormde de laagten of slenken die we nu kennen als de Rietslenk en de Wolfsslenk. In de laatste ijstijd (ruim 10.000 jaar geleden), het Weicheseliën, kwam de ijskap niet meer tot aan de Heuvelrug. De bodem was permanent bevroren. De wind zette een dikke laag fijn zand af op de stuwwal. In het reliëf van de Sallandse Heuvelrug zijn de erosiegeulen uit deze tijd nog goed herkenbaar.

De Regge stroomt ten oosten van de Heuvelrug door het plangebied. In de directe omgeving van de rivier zijn beekafzettingen te vinden. Oeverwallen, oude rivierarmen en de Regge zelf bepalen het beeld in het beekdal.

Het overige deel van de gemeente bestond uit veengebieden met verspreide zandruggen en –koppen. Restanten van de veengebieden zijn te vinden in het Wierdense Veld en het Boetelerveld.

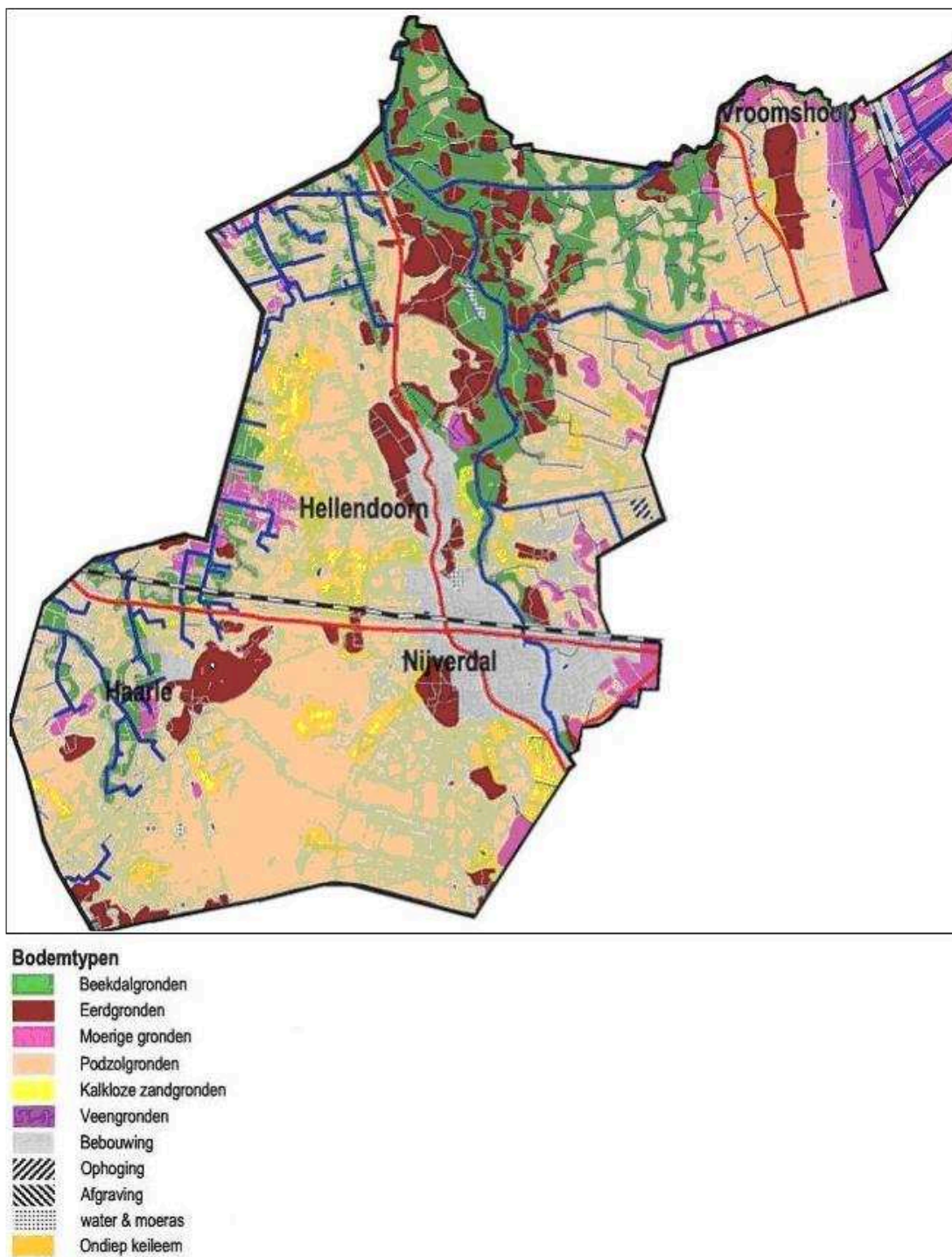
###### ***Geomorfologie en bodem***

Het niveauverschil in het plangebied is aanmerkelijk en loopt van 70 m +NAP op de Sallandse Heuvelrug naar 6 m +NAP in de veen- en veenontginningsgebieden. De oostelijke flank van de stuwwal is vrij steil en kent een aantal droge dalen, waarvan het uitspoelingsmateriaal aan de voet van de Heuvelrug in de vorm van waaiers is afgezet. Deze stuwwal met waaiers is opgebouwd uit hoge en lage podzolgronden, beekdalgronden en moerige gronden (grond met een hoog organische stofgehalte). De grondwatertrappen variëren van V-VII\* op de hoog gelegen gebieden en I-IV in de laag gelegen gebieden (zie figuur 3.1).

###### ***Aardkundige waarden***

Landijs, zandstormen, onbedijkte rivieren en de zee hebben gedurende tienduizenden jaren hun sporen nagelaten. Daar waar deze sporen nog duidelijk zichtbaar zijn wordt gesproken over ‘aardkundige waarden’. Deze aardkundige waarden zijn soms zeer opvallend. Andere aardkundige waarden zijn onopvallend en beperkt van omvang.





Figuur 3.1 Bodemtypen

Het grootste gebied met een aardkundige waarde is te vinden op de Sallandse Heuvelrug. Dit stuwwalgebied is van (inter)nationaal belang en bestaat uit afzettingen die samenhangen met de voormalige aanwezigheid van landijs en sneeuw. De andere aardkundig waardevolle gebieden in het plangebied zijn de beekdalen met begeleidende dekzandruggen van de Regge (provinciaal- en regionaal belang).

### **Bodemkwaliteit**

In verband met het bestaan van risico voor de gezondheid van mens en dier mag een bouwwerk bestemd voor gebruik door mens of dier niet gebouwd of verbouwd worden op verontreinigde grond. Om dit risico uit te kunnen sluiten, dient in het kader van een aanvraag van een bouwvergunning een onderzoek uitgevoerd te worden naar bodemverontreiniging. Het plangebied kende in het verleden een overwegend agrarisch gebruik. Naar verwachting is er in deze gebieden geen sprake van ernstige bodemverontreinigingen.

Uit onderzoek is gebleken dat in het buitengebied een aantal locaties voorkomen waar sprake is van (potentiële) bodemverontreiniging. Het betreft hier onder andere Nieuwstraat 42 te Daarlerveen, Ossenkampweg 2 te Hellendoorn, Sanatoriumlaan 8 te Hellendoorn en Hammerweg 6-8 te Marle. Ook zijn er een aantal NAVOS-locaties (nazorg voormalige stortplaatsen) aanwezig. Voor deze locaties is een saneringsplan opgesteld of is men reeds bezig met het aanbrengen van een afdeklaag op de bodem.

Uit de asbestsignaleringskaarten van de provincie Overijssel (concept d.d. 29 juni 2006) blijkt dat op vrijwel alle bouwvlakken een grote kans aanwezig is op het aantreffen van asbest. Dit heeft echter geen ruimtelijke gevolgen voor het plangebied.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op bovengenoemde locaties dient rekening gehouden te worden met de (potentiële) verontreiniging van de bodem.

### **3.1.2 Toekomstige ontwikkelingen**

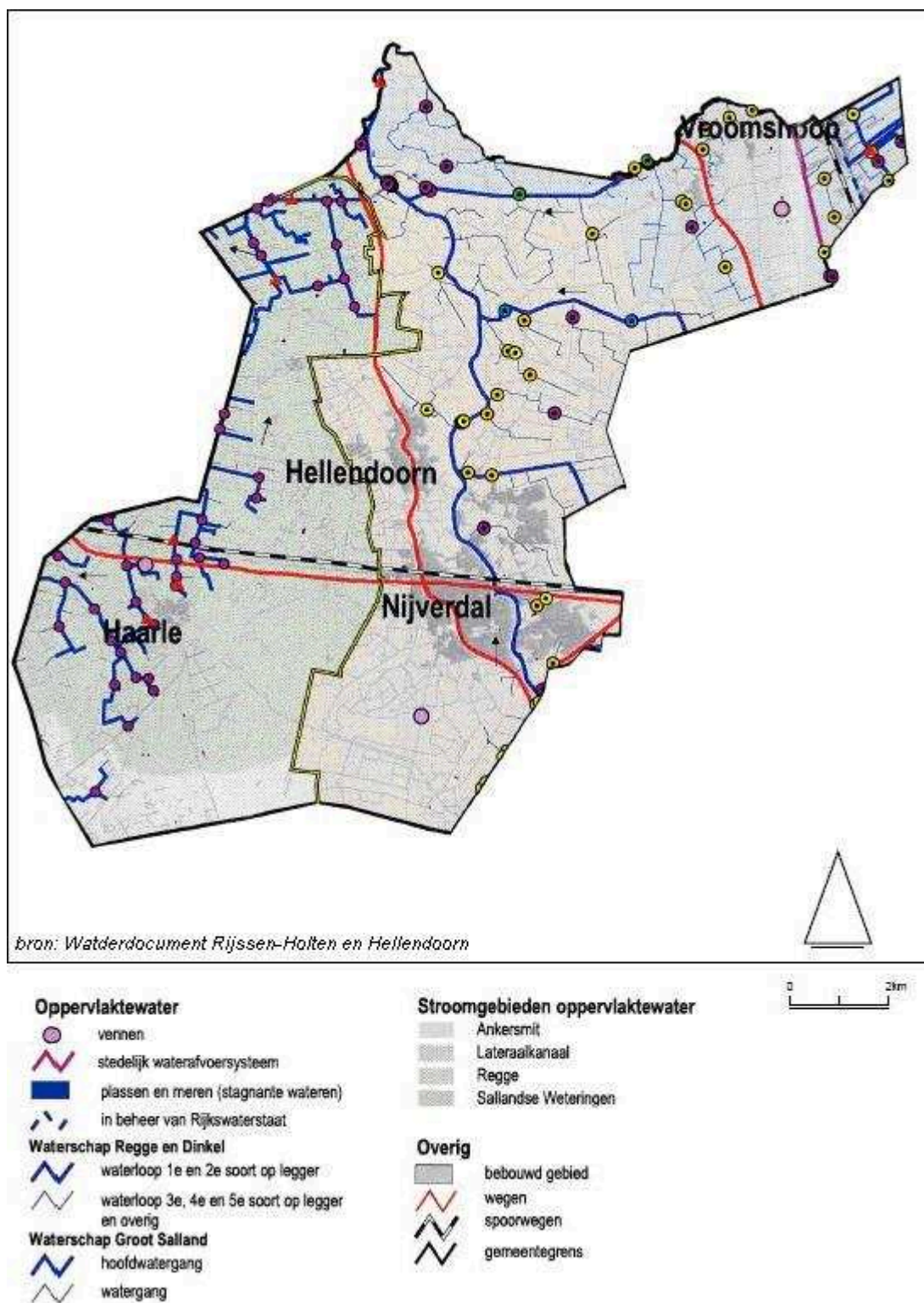
Er spelen geen bijzondere ontwikkelingen ten aanzien van het onderdeel bodem.

### **3.1.3 Sectoraal beleid**

Ten aanzien van de aardkundige waarden richt het provinciale beleid zich op het versterken van de patronen en het tegengaan van doorsnijding en versnippering. Dit onder andere ten behoeve van het versterken van de herkenbaarheid/belevingswaarde van aardkundig waardevolle gebieden. Voorgaande betekent dat bij planvorming zoveel mogelijk rekening moet worden gehouden met de aardkundige waarden in het plangebied. Het kan daarbij onder andere gaan om het voorkomen van ingrepen als het graven en dempen van sloten of het egaliseren van gronden.

### **3.1.4 Aanbevelingen voor visie en planopzet**

- Aantasting van de bodem (door bijvoorbeeld graven, egaliseren, ophogen of diepploegen) in gebieden met aardkundige waarden dient te worden voorkomen.
- Versterken van de herkenbaarheid en belevingswaarde van aardkundig waardevolle gebieden.
- Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op de bovengenoemde locaties dient rekening te worden gehouden met mogelijke bodemverontreinigingen.



Figuur 3.2 Oppervlaktewatersysteem

## 3.2 Waterhuishouding

### 3.2.1 Huidige situatie

#### ***Oppervlaktewater***

De aanwezigheid van de centraal gelegen Heuvelrug beïnvloedt het watersysteem van het plangebied in sterke mate. De as van de Heuvelrug vormt een waterscheiding. Het water ten westen van de waterscheiding wordt via een aantal waterlopen uiteindelijk afgevoerd op het Overijssels Kanaal.

De waterhuishouding aan de oostzijde van het plangebied wordt gedomineerd door de Regge. De Regge ontspringt buiten het plangebied, ten zuiden van Diepenheim. Nabij Ommen mondt de Regge uit in de Overijsselse Vecht. De Regge is een riviertje dat de afwatering van het grootste gedeelte van Twente verzorgt. Het totale Reggesysteem is sterk vertakt en krijgt voeding uit talloze beekjes, brongebieden, sloten en kwel. Bijzondere elementen in het Reggedal zijn de aanwezige oude meanders met de karakteristieke steilranden. Opvallend element in het plangebied is de doorsnijding van de Regge door het Overijssels Kanaal nabij de Ommerweg. Hier wordt het kanaal middels een duiker onder de Regge door geleid.

Het Overijssels Kanaal, dat loopt van Zwolle naar Vroomshoop, is aangelegd voor de scheepvaart. Samen met de Boksloot functioneert het kanaal alleen nog als afwatering voor sommige delen van het plangebied en als wateraanvoer in droge perioden.

De huidige afwatering vindt plaats via gegraven watergangen en grote weteringen. Een deel hiervan watert af in de Regge. Meer naar het oosten toe (Daarle en Daarlerveen) voeren de watergangen het water af naar het Overijssels Kanaal. Sloten en greppels zorgen op perceelsniveau voor de afwatering.

Op de Heuvelrug ontbreekt een duidelijk oppervlaktewaterstelsel, zodat de waterafvoer voornamelijk via de ondergrond plaatsvindt. Het oppervlaktewater op de Heuvelrug bestaat uit een aantal vennen (zoals de Eenderplas, het Sasbrinkven en het Entmeer).

De oppervlaktewaterkwaliteit is over het algemeen goed te noemen. Van de meeste locaties voldoet het zuurstofgehalte aan de norm (MTR). Op een aantal locaties wordt de norm voor fosfaat licht tot sterk overschreden. Sulfaat voldoet op de meeste locaties aan de norm. De waterkwaliteit is matig tot goed als het gaat om het zuurstofgehalte. Het totaal aan zware metalen overschrijdt in de Beneden Regge en het Overijssels Kanaal de norm. Dit wordt veroorzaakt door koper, nikkel en zink (Waterdocument Rijssen-Holten en Hellendoorn, Waterschap Groot Salland en Regge en Dinkel, 2004). Het verbeteren van de oppervlaktewaterkwaliteit is echter geen zaak van het bestemmingsplan.

#### ***Grondwater***

De hoge stuwwallen van de Sallandse Heuvelrug zijn een belangrijk regionaal inziingsgebied. Het grondwater stroomt van hoog naar laag via goed waterdoorlatende lagen en komt uiteindelijk aan het eind van de grondwaterstroming langs de flanken en in de laaggelegen gebieden als kwel weer te voorschijn. De ondoorlatende geohydrologische basis vormt de ondergrens van het grondwatersysteem. De kwel is echter door diepe ontwatering en onttrekkingen van grondwater afgenomen.

Naast de bovengenoemde grote regionale infiltratiesystemen van de stuwwallen zijn er ook nog lokale infiltratiegebieden van geringere omvang. Verder zijn er rond de dekzandruggen plaatselijke kwel-infiltratiesystemen aanwezig.

Ten westen van Nijverdal (aan de Nijverdalse Bergweg) is een waterwingebied gelegen. Rond het waterwingebied ligt een grondwaterbeschermingsgebied. De bescherming van dit gebied vindt plaats via de Verordening Fysieke Leefomgeving van de Provincie Overijssel.

Het huidige waterhuishoudkundige systeem is met name toegespitst op de landbouw. Verbeterde ont- en afwatering en grondwateronttrekkingen voor drinkwater heeft geleid tot verdroging van landbouwgronden en nagenoeg alle bos- en natuurgebieden in het plangebied.

Het geïnfiltreerde regenwater van de Sallandse Heuvelrug verandert door bodemchemische processen van samenstelling. Het kwelwater wordt gedomineerd door calcium, magnesium en hydrocarbonaat. De samenstelling van het kwelwater is afhankelijk van de afstand en tijd tussen infiltratie en kwel en de samenstelling van de doorstroomde bodemlagen. De samenstelling van het grondwater wordt onder meer beïnvloedt door de landbouw.

#### ***Waterkeringen***

De dijken langs het Overijssels Kanaal zijn regionale waterkeringen. Voor deze waterkeringen is een beschermingszone vastgesteld die loopt tot aan de teen van de kade, die ligt aan de zijde van de kade die niet grenst aan het kanaal. Deze zone is circa 15 m breed. In deze zones is nieuwe bebouwing niet toegestaan, tenzij er in overleg met de beheerder van de waterkering overeenstemming is bereikt over de voorwaarden c.q. te nemen maatregelen.

#### ***Riolering***

De gemeente Hellendoorn heeft voor het gehele buitengebied een oplossing gevonden om het merendeel van de woningen op de drukriolering aan te sluiten. Een uitzondering hierop vormen de geïsoleerd liggende locaties. Aansluiting op de riolering is voor deze locaties financieel onaantrekkelijk. Voor deze woningen wordt een individueel systeem aangelegd.

### **3.2.2 Toekomstige ontwikkelingen**

#### ***Verdroging***

Voor het gebied rond de kern Luttenberg heeft het waterschap Groot Salland een watervoorzieningsplan (wateraanvoerproject Luttenberg) opgesteld. Dit plan is opgesteld om verdroging van landbouw en natuur terug te dringen in de regio Luttenberg-Haarle, waaronder de randzone van de Sallandse Heuvelrug, en wordt in fasen uitgevoerd. Fase I en II zijn reeds uitgevoerd. In fase III wordt een aantal watergangen gekoppeld aan de werken uit de eerste fasen. Nieuwe inzichten kunnen ertoe leiden dat fase III niet meer wordt uitgevoerd als watervoorzieningsplan. Er zullen dan maatregelen getroffen moeten worden, waardoor de gebieden meer zelfvoorzienend kunnen functioneren. Hierbij wordt uitgegaan van een inrichting volgens de principes van waternood. Het bestemmingsplan moet voor deze ontwikkelingen de planologische ruimte bieden.

Het gebied nabij het Wierdense Veld is aangewezen als kwaliteitswatergebied. Hier staat behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden centraal. In de bufferzone om het Wierdense Veld zullen naar alle waarschijnlijkheid enkele waterlopen gedempt (moeten)

worden ter bestrijding van de verdroging. Het bestemmingsplan moet dit planologisch mogelijk maken.

De Landinrichting Rijssen zet onder andere in op het tegengaan van de verdroging op de Zunasche heide. Het streven is om hier nieuwe natuur te ontwikkelen. Dit gebied is tevens een retentiezoekgebied.

### 3.2.3 Sectoraal beleid

#### ***Natte ecologische verbindingzones***

Binnen de planperiode wordt gestreefd naar afronding van de inrichting van natte ecologische verbindingzones door middel van een combinatie van Reggeherstelprojecten en natuurontwikkelingsprojecten. Dit geldt voor de Regge nabij Nijverdal en Hellendoorn en het Overijssels Kanaal nabij Daarle.

De oevers van een aantal waterlopen (onder andere de Linderbeek en de Veenleiding) worden natuurvriendelijk ingericht.

#### ***Regge***

In 1998 is door het waterschap Regge en Dinkel de visie "Regge, Blauwe slagader van Twente" (kortweg "Reggevisie") vastgesteld. In de Reggevisie is gekozen voor een Regge waar het water weer de ruimte krijgt en de Regge meer als een natuurlijke rivier gaat functioneren. Daarbij wordt het landelijke en stedelijke water gescheiden.

Herstel is het sleutelwoord voor de Regge. De Regge mag weer een vrij stromende dynamische laaglandrivier worden. Oude meanders krijgen hun glans terug en de rivier kan gebruik maken van een breed dal. In natte tijden staan gronden onder water. Daarvoor worden 'blauwe regelingen' getroffen met de eigenaren. Deze gronden worden af en toe ook voor waterbeheer benut. Er komen weer hooilanden met een kwelafhankelijke vegetatie. Een extensief recreatief medegebruik wordt mogelijk gemaakt (kano, fietsen, wandelen, vissen). Paden en kijkposten verhogen de belevingswaarde en kanostoepen nodigen uit tot een recreatief gebruik.

#### ***Waterberging***

Waterberging in natuurgebieden is in tijden van nood altijd aanvaardbaar als het past in de natuurlijke situatie. Waar natuurdoelen worden gesteld die samengaan met waterberging, kan landbouwgrond worden omgevormd tot natuurgebied met waterbergingsmogelijkheden. Ook het nieuwe beleid voor robuuste ecologische verbindingen biedt mogelijkheden voor functiecombinatie van water met natuur, met name in de risicogebieden voor wateroverlast. Een en ander is door het waterschap Regge en Dinkel nader uitgewerkt voor het dal van de Regge (stroomgebiedactieplan Midden Regge, waterschap Regge en Dinkel). Gestreefd wordt om de Regge weer een dynamische laaglandrivier te laten worden, onder meer door het herstellen van oude meanders.

Een voorwaarde voor het meanderingsproces is de aanwezigheid van afvoerdynamiek en een min of meer ongestuwd karakter. Het bestemmingsplan dient ruimte te bieden voor de herinrichting van de Regge.

Het laaggelegen gebied ten oosten van Daarlerveen is aangewezen als primair watergebied, hetgeen inhoudt dat het waterbelang daar zwaarder weegt dan andere, daarmee strijdige belangen. Ook de Reggecorridor bij Nijverdal en Hellendoorn is als primair watergebied aangewezen.

### **Wateraandachtsgebieden**

In het Waterhuishoudingsplan 2000+ is onderscheid gemaakt in wateraandachtsgebieden. Het gaat hierbij om het wateraandachtsgebied “natuur” en het wateraandachtsgebied “landbouw”.

Bij wateraandachtsgebieden voor natuur staat het grondwater voor de natuur centraal. In het plangebied betreft het een gebied ten westen van Haarle (aansluitend aan het Boetelerveld), een gebied ten oosten van Nijverdal/Hulsen (aansluitend aan het Wierdense Veld) en het Reggedal.

Bij wateraandachtsgebieden voor landbouw staat het grondwater centraal, met de nadruk op herstel van de veerkracht op een voor de landbouw geschikte wijze en het beperken van droogteschade. In het plangebied betreft dit een gebied ten westen van de Sallandse Heuvelrug.

De maatregelen die in de wateraandachtsgebieden van toepassing zijn hebben met name betrekking op het niet toestaan van nieuwe lozingen en de inrichting, het beheer en het onderhoud van waterlopen.

### **Aandachtsgebieden wateroverlast**

Het benoemen van gebieden als primair watergebied betekent dat er ook gebieden zijn waar weliswaar een verhoogd risico op wateroverlast aanwezig is, maar waar na een integrale belangenafweging is geconcludeerd dat het belang van stedelijke uitbreiding voorrang krijgt.

Deze gebieden zijn in de streekplanherziening aangeduid als “aandachtsgebied wateroverlast”. In een aandachtsgebied wateroverlast is water een belangrijk medeordenend aspect. Een groot deel van de gemeente Hellendoorn is aangeduid als aandachtsgebied wateroverlast.

### **Waterkwaliteit**

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Voor het plangebied heeft dit tot gevolg dat de oevers van een aantal waterlopen anders worden ingericht. De juridische regeling voor de watergang en de keurzone dient hierop te worden afgestemd.

In het plangebied zijn een drietal gebieden door de provincie aangewezen als kwaliteitswatergebieden. Het betreft de volgende gebieden:

- een gebied nabij het Wierdense Veld;
- een gebied ten zuiden van Hellendoorn;
- een gebied aan de Steenhaarweg.

Binnen deze stroomgebieden staat het behoud en herstel of ontwikkeling van natuurwaarden centraal.

### **Blauwe diensten**

Bij verbreding van de landbouw kan sprake zijn van inkomensverbreding via nevenactiviteiten. Bij agrariërs ontstaat er steeds meer behoefte om nevenactiviteiten te ontplooien die extra inkomsten kunnen genereren. Te denken valt aan (kleinschalig) kamperen bij de boer, verkoop aan huis van zelfgeproduceerde landbouwproducten maar ook “blauwe diensten” (al dan niet tijdelijke waterberging op landbouwgronden). Het bestemmingsplan dient hier mogelijkheden voor te bieden.

***Keur waterschappen***

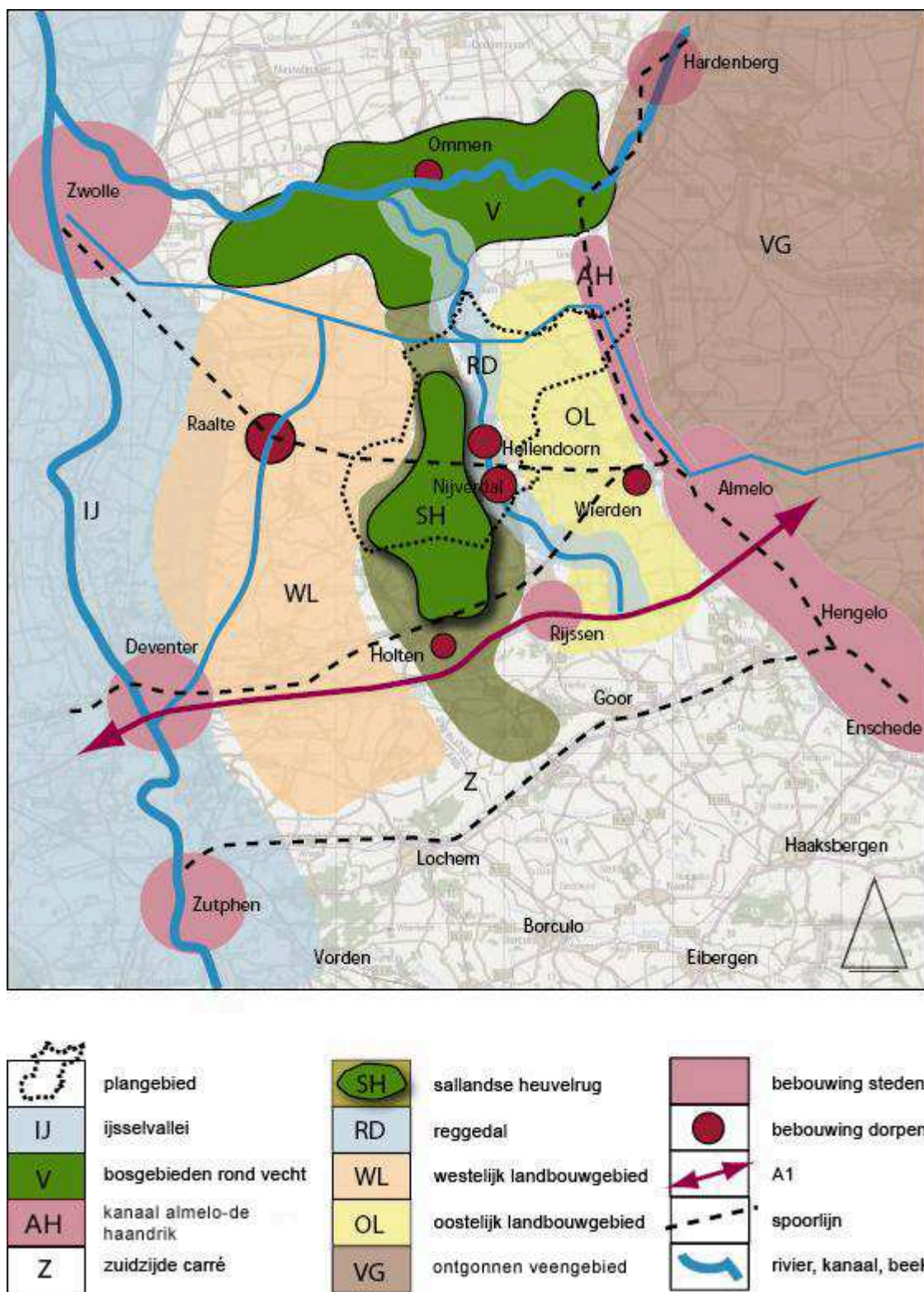
In de Keur van de waterschappen staat beschreven welke ingrepen wel en niet zijn toegestaan ter plaatse van de waterkeringen (dijken en kades) en watergangen. De Keur van de waterschappen is juridisch bindend. Zo is bijvoorbeeld het bouwen van een schuur of het planten van bomen en struiken binnen een zone van vijf meter vanaf de watergang verboden. De Keur maakt het mogelijk dat het waterschap het onderhoud aan watergangen en waterkeringen goed kan blijven uitvoeren. Het gaat hierbij om alle wateren en waterkeringen die het waterschap in beheer heeft, inclusief de keurstrook van circa 5 m.

Doordat de Keur van de waterschappen juridisch bindend is, is het niet noodzakelijk de daarin genoemde (ruimtelijke) regels in het bestemmingsplan op te nemen. Dit levert namelijk dubbele en overbodige regelgeving op.

**3.2.4 Aanbevelingen voor visie en planopzet**

- De functie hoofdwatgang dient in het bestemmingsplan te worden gegarandeerd.
- In het plan dient ruimte te worden gereserveerd voor de toekomstige waterbergingengebieden langs de Regge.
- In het plan moet een regeling worden opgenomen die de realisatie van natte ecologische verbindingzones mogelijk maakt.
- Het grondwaterbeschermingsgebied en het waterwingebied zijn beschermd in de Verordening Fysieke Leefomgeving van de Provincie Overijssel en behoeven daarom geen regeling in het bestemmingsplan.
- In het grondwaterbeschermingsgebied dienen nieuwe intensieve functies (wonen, recreatie, landbouw) niet te worden toegestaan.
- De maatregelen die in de wateraandachtsgebieden van toepassing zijn hebben met name betrekking op het niet toestaan van nieuwe lozingen en inrichting en het beheer en onderhoud van waterlopen. Voor zover mogelijk en noodzakelijk zal het bestemmingsplan ruimte moeten bieden voor het realiseren van deze maatregelen.





Figuur 3.3 Landschap – regionaal schaalniveau

### 3.3 Landschap

#### 3.3.1 Huidige situatie

Het landschap van de gemeente Hellendoorn kent een grote variatie aan landschapstypen, denk aan de beboste Hellendoornse Heuvelrug, het beekdal van de Regge, het veengebied en het kleinschalige (half)open essengebied. Het gebied vormt een onderdeel van diverse landschappelijke structuren, zowel op nationaal/provinciaal, regionaal als lokaal schaalniveau. In deze paragraaf worden deze schaalniveaus kort beschreven.

##### ***Regionaal carré***

Het buitengebied ligt centraal in de provincie Overijssel en vormt een belangrijk onderdeel van de “tuin van Nederland”. De fraaie landschappen en de variatie daarin dragen bij aan het landschappelijke en groene imago van de provincie. Het buitengebied van Hellendoorn is vanuit landschappelijk oogpunt gelegen binnen een carré van nationale en regionale landschapstructuren. Dit carré bestaat uit:

- de IJssel en de IJsselvallei (IJ);
- de bosgebieden rond de Vecht (V);
- het Kanaal Almelo – De Haandrik en aanliggende bebouwingen (AH);
- ten zuiden daarvan ligt de stedenband Almelo - Hengelo – Enschede;
- ten oosten ligt het grootschalige veengebied rond Vriezenveen (VG);
- de zuidzijde van het Carré heeft een open karakter. Bepalende structuren hierin worden gevormd door de A1 en de spoorlijnen Zutphen – Hengelo en Deventer – Almelo (Z).

De drie hoekpunten van dit regionale carré worden gevormd door de stedelijk gebieden van Deventer/Zwolle en de Stedenband Almelo – Hengelo – Enschede. Binnen dit carré zijn de volgende structuren waarneembaar;

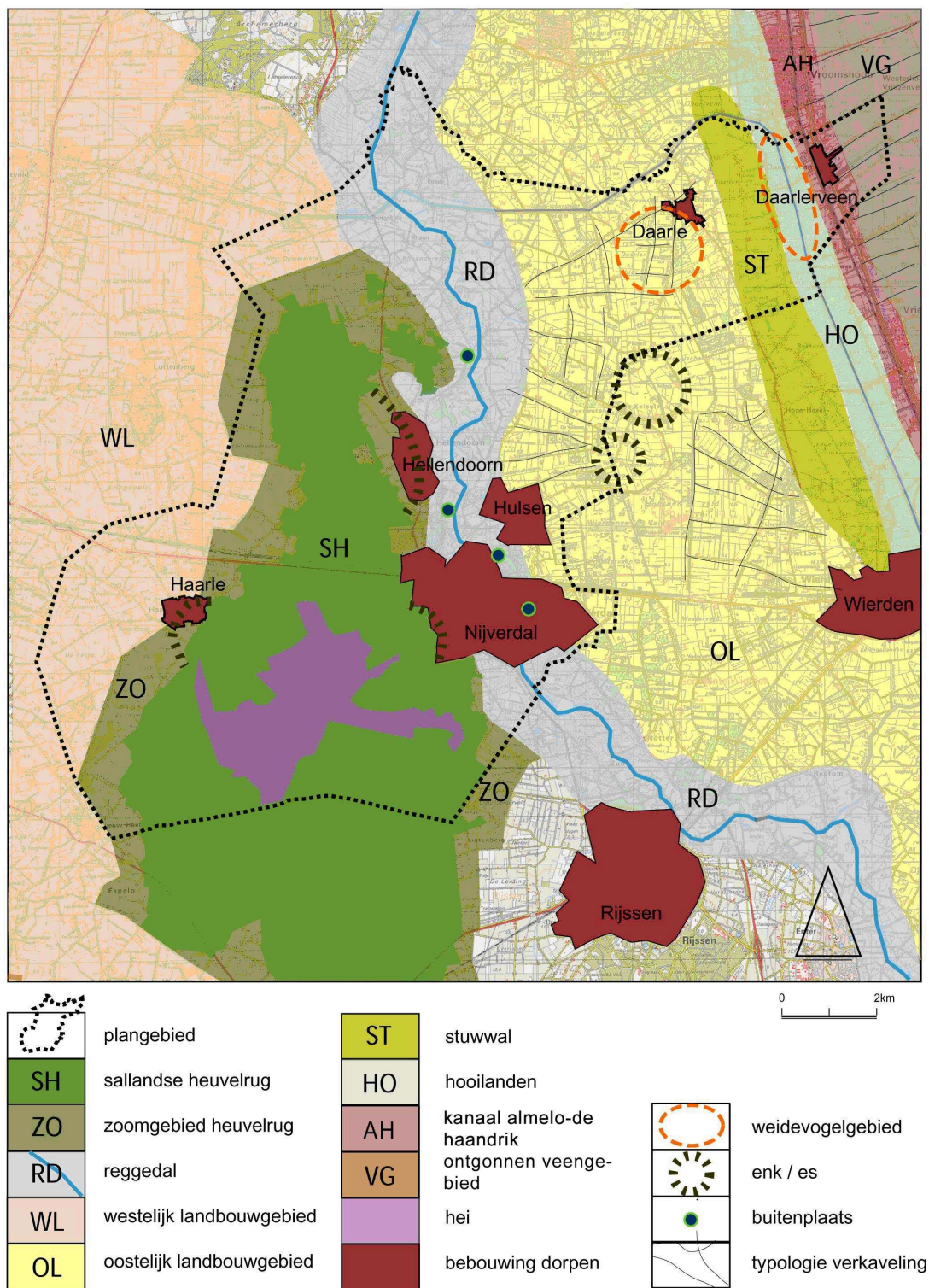
- de centrale structuur wordt gevormd door de Sallandse Heuvelrug (SH) en het parallel gelegen dal van de Regge (RD);
- aan weerszijden zijn afwisselend open en meer gevarieerde/kleinschalige landbouwgebieden aanwezig: het westelijk gelegen landbouwgebied (WL) en het oostelijke landbouwgebied (OL).

De hierboven genoemde afkortingen verwijzen naar figuur 3.3.

##### ***Lokale differentiatie***

Het buitengebied van Hellendoorn ligt op een centrale en markante plaats in dit regionale landschappelijke carré. Deelgebieden van de gemeente zijn hierbinnen in hoge mate bepalend voor de landschappelijke driedeling. Bovendien is op lokaal schaalniveau een fraaie en subtiele landschappelijke differentiatie waar te nemen. Dit leidt tot de volgende indeling van zeven lokale landschappelijke deelgebieden (zie figuur 3.4).





Figuur 3.4 Landschap lokaal

1. De Sallandse Heuvelrug (SH)  
De Sallandse Heuvelrug is een stuwwalgebied dat zich uitstrekt over de Hellendoornse Berg, Eelerberg, Haarlerberg en Sprengenberg. Het gebied is grotendeels bebost, met daarbinnen gelegen enkele kleinere heidevelden. In het noordelijk deel ligt een verpleeginstituut (Krönnenzommer) en een aantal recreatiegebieden, waaronder Avonturenpark Hellendoorn, campings en recreatiebungalows. De hoogste delen liggen circa 50 m +NAP, waarmee de Heuvelrug circa 35 m boven het maaiveld uitstijgt. De visuele werking hiervan wordt versterkt door de aanwezigheid van bos op de Heuvelrug. Voor de beleving hiervan is de openheid van de randzone van groot belang.
2. Zoomgebied Heuvelrug (ZO)  
Aan de rand van de Sallandse Heuvelrug ligt het zoomgebied Heuvelrug. Het zoomgebied vormt een belangrijke overgang tussen de natuurgebieden van de Sallandse Heuvelrug en het omringende landbouwgebied. Op de flank van de Heuvelrug liggen enkele karakteristieke enkstructuren, zoals bij Haarle, Hellendoorn en Nijverdal.
3. Het Reggedal (RD)  
De Regge loopt van noord naar zuid door het buitengebied van Hellendoorn. Ter hoogte van Nijverdal is het Reggedal plaatselijk sterk verstedelijkt, ten noorden van Hulsen heeft het dal een meer natuurlijk aanzien. Het gebied is reliëfrijk en kleinschalig met verspreid voorkomende bosjes en oude oeverwallen met stijlranden als begrenzing van de aangrenzende heideontginninglandschappen. In het dal liggen enkele landgoederen, die de landschappelijke waarde van het beekdal versterken. Het landgoed Schuilenburg neemt een belangrijke plaats in, mede door de aanwezigheid van oude Reggearmen en karakteristieke solitaire bomen. Ook Duivecate, Eversberg en Boomcate zijn vermeldenswaardig.
4. Westelijke zoom Sallandse Heuvelrug (WL)  
Het gebied ten westen van de Sallandse Heuvelrug sluit landschappelijk aan bij het agrarische gebied rond Raalte. Het gebied is gevarieerd opgebouwd. Kenmerkende deelgebieden zijn onder andere:
  - het open gebied bij West-Dammarke (waardevol voor weidevogels);
  - het open en rechtlijnige gebied ten noorden van Haarle, mede ontstaan door de ruilverkaveling van circa 30 jaar geleden.
5. Oostelijk landbouwgebied (OL)  
Ten oosten van het Reggedal ligt het voor Hellendoorn centraal gelegen afwisselend open/kleinschalig landbouwgebied, met verspreide bebouwing, essen (Eelen, Rhaan en Noetsele) en overige landbouwgronden. De essen worden afgewisseld met open veengebieden, zoals het Daarler Flier, dat waardevol is voor weidevogels.
6. Stuwwal Slagenweg en Haarweg (ST)  
Rond de Slagenweg en de Haarweg ligt een hoger gelegen en deels beplante kleine stuwwal. De stuwwal ligt enkele meters hoger dan de omgeving. Kenmerkend zijn de verspreid liggende bebouwing en de bosschages aan de Slagenweg. Bij Daarle ligt een grote open es met hoge landschappelijke waarde.
7. Hooilanden Kanaal Almelo – De Haandrik (HO)  
Aan weerszijden van het Kanaal Almelo – De Haandrik is een open en strak verkaveld tussengebied gelegen; de hooilanden. Het kanaal is een kanalisatie van de Daarlese

Beek, waarvan de hooilanden nog resteren. Ze zijn nu te herkennen als een open zone ten weerszijden van het kanaal (een soort van landschappelijke drempel naar het veengebied).

#### 8. Daarlerveen en oostelijk veengebied (VG)

De landschappelijke zonering wordt afgerond door de bebouwing van Daarlerveen en het ten oosten daarvan gelegen veengebied. Ten oosten van de lintbebouwing langs het Kanaal beginnen de veenontginningen, die doorlopen tot in de gemeente Twenterand. Ze zijn grootschalig, weids en open door het ontbreken van beplanting en reliëf. De structuur wordt bepaald door het rechtlijnige vaartenpatroon. Het deel binnen de gemeente Hellendoorn is relatief besloten door bebouwing en beplanting langs de Nieuwstraat, het Vriezenveense Veenkanaal en de Nonkeswijk.

### 3.3.2 Toekomstige ontwikkelingen

In het landschap vinden talrijke ontwikkelingen plaats, die gevolgen kunnen hebben voor de landschappelijke kwaliteiten van Hellendoorn. Voorbeelden hiervan de realisatie van ecologische verbindingen, de aanleg van recreatieve routes en voorzieningen en nieuwbouw van woningen en bedrijfsgebouwen. Voor de beschrijving van deze ontwikkelingen wordt verwezen naar de desbetreffende paragrafen.

### 3.3.3 Sectoraal beleid

Het Landschapsbeleidsplan Hellendoorn 2000 gaat in op de ontwikkeling van het landschap van de gemeente. In het Landschapsbeleidsplan komen enkele specifieke ruimtelijke en landschappelijke onderwerpen aan bod. Het betreft:

- behoud van open akkerbouwcomplexen, omgeven door houtwallen;
- geen beplanting langs wegen over de es;
- geen beplanting langs perceelsgrenzen op de es;
- aandacht voor erfbeplanting;
- behoud en versterking van landgoederen;
- geen boomkwekerijen in het Reggedal en op de enken en essen.

Verder komen in het Landschapsbeleidsplan ontwikkelingen aan de orde met betrekking tot natuur, recreatie en landbouw. Elders in de plantoelichting is dit nader toegelicht. Het landschapbeleidsplan gaat eveneens in op het wensen ten aanzien van onderhoud en beheer. Dit behoort echter niet tot de werkingssfeer van het bestemmingsplan.

### 3.3.4 Aanbevelingen voor visie en planopzet

*Sallandse Heuvelrug (SH):* De landschappelijke waarde en betekenis van de Sallandse Heuvelrug wordt breed onderkend. Naast behoud, herstel en ontwikkeling van deze waarden is ook een zorgvuldig beleid in de randzone rond de Heuvelrug van groot belang. Dit is met name van belang in verband met mogelijke recreatieve ontwikkelingen in deze zone. Hierbij is mede aandacht gewenst voor de volgende aspecten:

- zichtbaarheid van de Heuvelrug naar de omgeving en omgekeerd;
- goede ruimtelijke kwaliteit en inpassing van bebouwingen en erven;
- zorgvuldige tracering en vormgeving routes;
- behoud en herstel van cultuurhistorisch landschap, objecten en karakteristieke gebouwen.

*Reggedal (RD):* Het Reggedal is net als de Heuvelrug van eminent belang voor de landschappelijke betekenis van het buitengebied van Hellendoorn. Behoud, herstel en ontwikkeling van de huidige en potentiële waarden staat voorop. Maar tevens is aandacht noodzakelijk voor toekomstige plannen, want er wordt vanuit verschillende beleidsvelden naar het Reggedal gekeken. Het betreft onder andere de EHS, de reconstructie, cultuurhistorie, water en het recreatief uitlooph gebied. In de visie van dit bestemmingsplan is deze wens globaal opgenomen, maar richting realisatie is nadere afstemming en planvorming noodzakelijk, bijvoorbeeld in de voorgenomen gebiedsvisie en nadere uitwerkingen daarvan.

Vanuit die samenhangende gebiedsvisie en de nadere uitwerkingen kunnen zowel de individuele functies als het totale gebied versterkt worden. In deze visie kan extra aandacht besteedt worden aan:

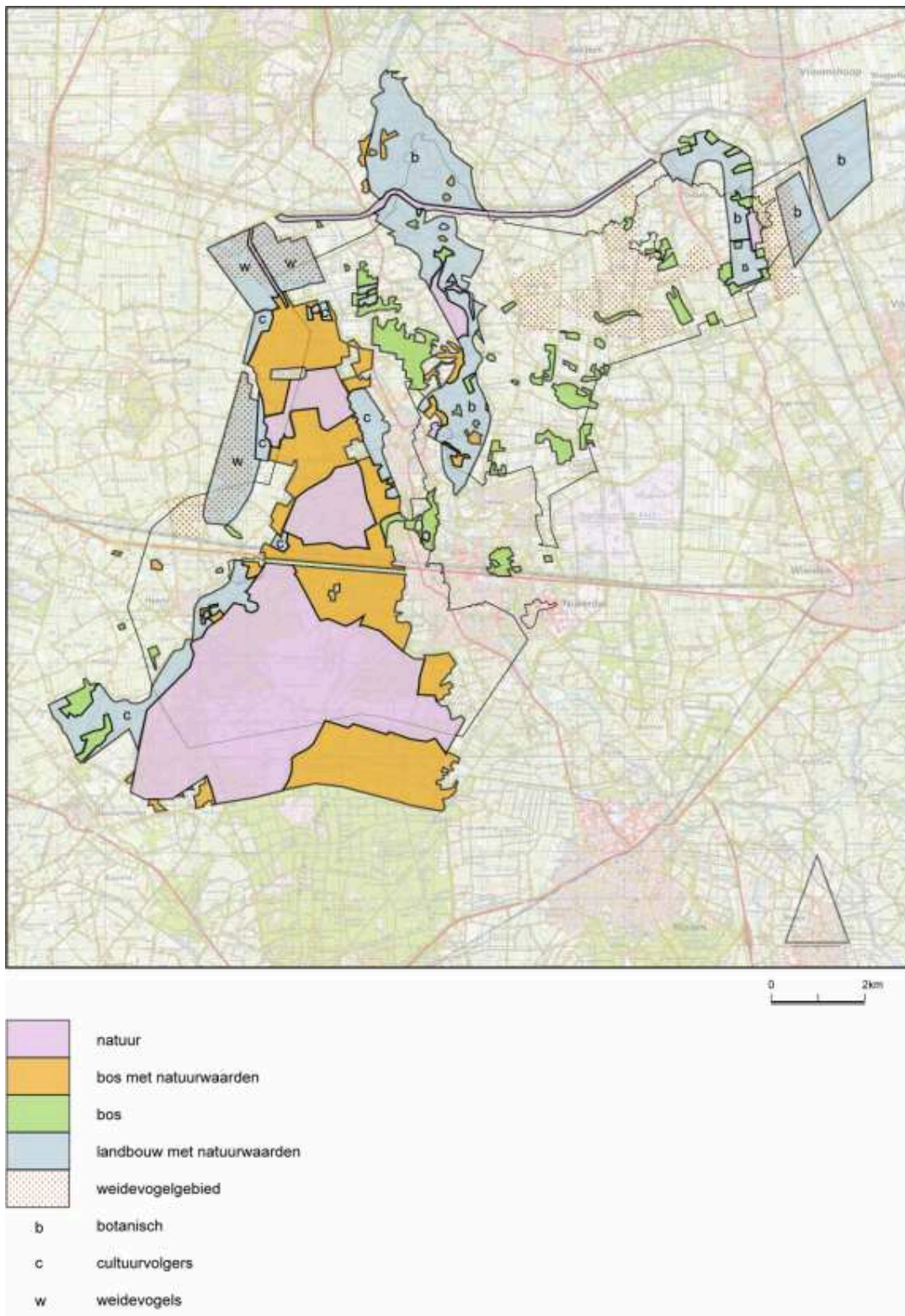
- kwaliteit en onderlinge relaties van buitenplaatsen en landgoederen, deze kunnen verder worden ontwikkeld;
- de Regge brengt natuur in de stedelijke omgeving en de omgeving verfraaien;
- afstemming functie en beleving Reggedal en Heuvelrug.

#### *Overige gebieden*

- Westelijk landbouwgebied: Behoud van de relatie tussen het gebied ten westen van de Sallandse Heuvelrug en het agrarische gebied rond Raalte.
- Zoomgebied Heuvelrug: Speciale aandacht voor het behoud van de karakteristiek van de enk bij Haarle. Aandacht voor de directe randzone rond de Heuvelrug.
- Gebied tussen Regge en Daarle: Landschappelijk gezien heeft behoud van de (eenmans)essen prioriteit, evenals de openheid van het Daarler Flier.
- Gebied tussen Slagenweg en Haarweg: de besloten en groene karakteristiek van dit gebied is van belang, het is gewenst dat deze karakteristiek wordt versterkt, waarmee het contrast met de omgeving meer herkenbaar wordt gemaakt.
- Hooilanden Kanaal Almelo – De Haandrik: Behoud van de openheid is van belang.
- Daarlerveen en oostelijk veengebied: Ontwikkelingen in dit deelgebied dienen te worden afgestemd op de karakteristiek van het gebied van de naastliggende gemeente Twenterand.
- Escomplexen vrijwaren van landschapsontsierende bebouwing.
- Behoud van het kleinschalig agrarisch landschap op diverse plekken in het buitengebied.

Bij ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke inpassing. Onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschapswaarden dient te worden voorkomen.





Figuur 3.5 Natuurwaarden

### 3.4 Natuur

#### 3.4.1 Huidige situatie

De verschillende landschappen binnen het plangebied, met name het biotisch milieu, zijn in een aantal gebieden nog goed herkenbaar aan de samenstelling van flora, vegetatie en fauna. Ook de samenhang tussen reliëf, bodem en waterhuishouding enerzijds en de vegetatie anderzijds is plaatselijk nog duidelijk aanwijsbaar en van ecologische waarde.

##### *Regionale context*

De Sallandse Heuvelrug combineert twee natuurtypen die in Nederland schaars zijn: reliëf en uitgestrekte bos- en heidegebieden. De Sallandse Heuvelrug vormt een kerngebied in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), het samenhangende stelsel van natuurgebieden in Nederland. Door middel van ecologische verbindingzones wordt dit kerngebied verbonden met andere kerngebieden en (kleinschaligere) natuurgebieden in de omgeving.

##### *Lokale context*

De Sallandse Heuvelrug is van (inter)nationaal belang door de aanwezigheid van bijzondere heide- en bosvogels (Korhoen en Nachtzwaluw), reptielen (Levendbarende hagedis, Gladde slang) en dagvlinders. De verspreiding van de Rode lijst-soorten valt grotendeels binnen de grenzen van de EHS en die van het natuurkerngebied van de Sallandse Heuvelrug in het bijzonder. De Boksloot is door de aanwezigheid van Drijvende Waterweegbree van internationaal belang.

De randen van de Sallandse Heuvelrug zijn van regionaal belang door de aanwezigheid van bijzondere cultuurvolgers als Das, Steenuil, Kerkuil, Patrijs en Kwartel. Andere regionale waardevolle gebieden zijn de oevers van het Overijssels Kanaal, de heide van het Bergbosch, de randen van de grote heidevelden, de kwel sloten in het beekdal van de Regge, de sloten in Daarlerveen, het Hellendoornse Broek en West-Dammarke (weidevogels), de verspreide bosjes en houtwallen in het oude cultuurlandschap en de broekbosjes in het Reggedal. Voor een uitgebreide beschrijving van de aanwezige flora en fauna wordt verwezen naar bijlage 2.

#### 3.4.2 Toekomstige ontwikkelingen

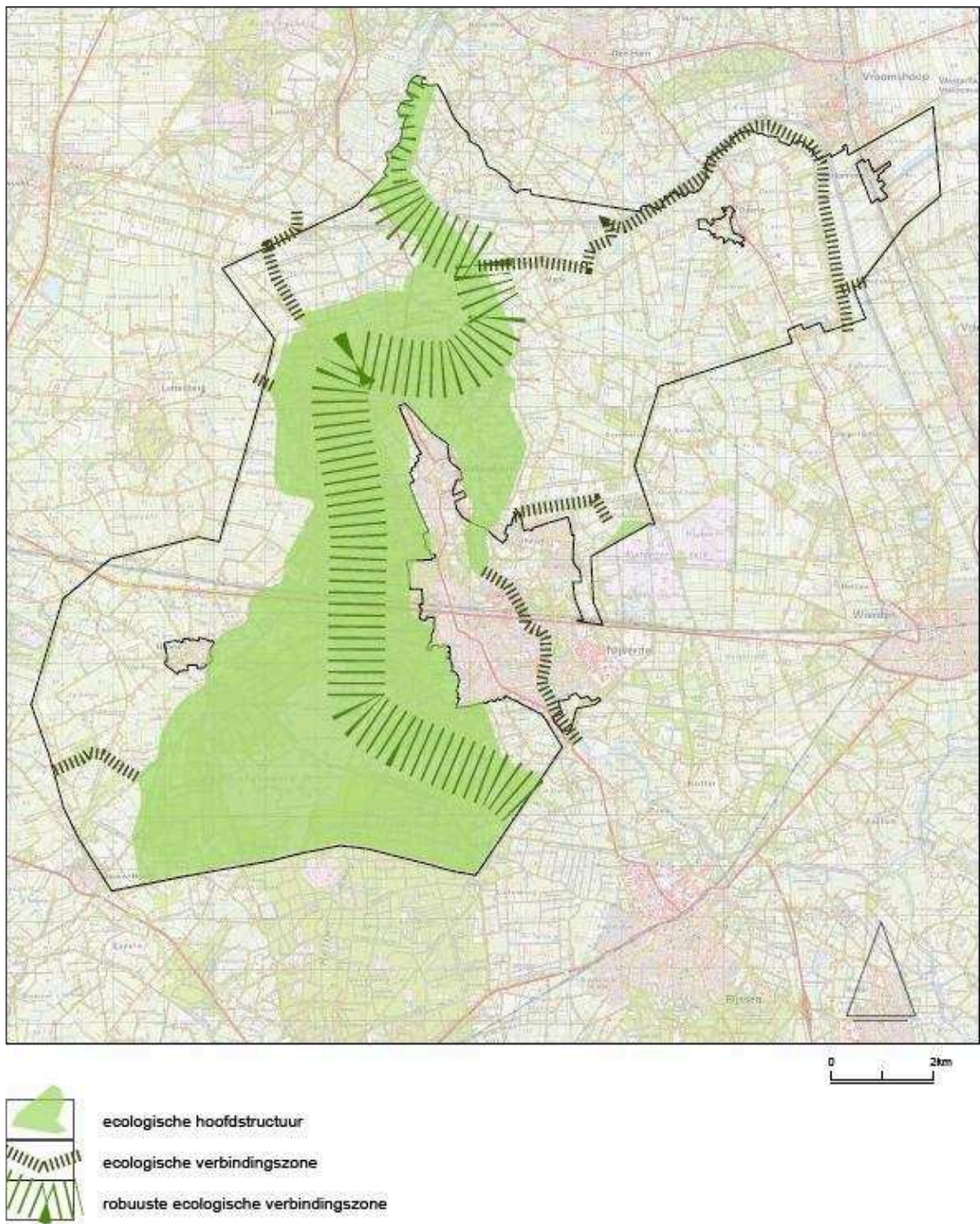
##### ***Realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur***

De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden met ecologische verbindingen daartussen. Er dienen meer aaneengesloten natuurgebieden gevormd te worden om onder meer negatieve effecten van versnippering te verkleinen, de beheerbaarheid te vergroten en (landschaps)ecologische relaties te behouden of te herstellen. In het zuidwesten van het plangebied zijn een aantal nieuwe natuurgebieden gepland (ten oosten van Haarle en nabij de Helhuizenweg). Het initiatief voor de natuurontwikkeling ligt bij de diverse terreineigenaren, zie ook figuur 3.6.

##### *Ecologische verbindingzones*

Droge en natte verbindingzones moeten worden ontwikkeld via onder meer beken, waterlopen, dekzandruggeten, dijktafsluitingen en bossen, om hiermee de relaties tussen de natuurgebieden te verstevigen en isolatie van populaties op te heffen. In het bijzonder geldt dit voor de amfibieën, dagvlinders, zoogdieren, bosvogels en vissen.





Figuur 3.6 Ecologische Hoofdstructuur

De inrichting van de ecologische verbindingzones kan plaatsvinden in de vorm van natuurvriendelijke oevers, kleinschalige landschapselementen (houtwallen, natte ruigten en schrale natuur), bosjes en schrale graslanden.

De breedte van de ecologische verbindingzone varieert van enkele stapstenen (0,5 ha per km) tot een strook van tientallen meters breed met een grote dichtheid aan stapstenen (bijvoorbeeld bosjes). Het initiatief voor realisatie van de natte ecologische verbindingzones ligt in samenspraak met de gemeente veelal bij de waterschappen Groot Salland en Regge en Dinkel.

#### *Robuuste ecologische verbindingzone*

Naast deze 'gewone' ecologische verbindingzones is tussen de Heuvelrug en de Veluwe een zoekgebied voor een robuuste ecologische verbindingzone aangewezen. Dit is een zone van gemiddeld één kilometer breed waarbinnen de ecologische verbindingzone moet worden gerealiseerd, zodat de Sallandse Heuvelrug en de natuurgebieden bij Ommen met elkaar worden verbonden. De robuuste ecologische verbindingzone loopt van de Sallandse Heuvelrug naar het noorden en verbindt bos met droge en natte heides, beekdalen en schrale graslanden.

De robuuste ecologische verbindingzone bestaat niet alleen uit natuurgebied. Binnen deze verbindingzone blijft landbouw onder voorwaarden mogelijk. In samenwerking met de betrokken agrariërs en andere grondeigenaren wordt gekeken hoe de verbindingzone kan worden ontwikkeld. Knelpunten bij de realisatie van de robuuste ecologische verbindingzone zijn de verkeersbarrières en/of het ontbreken van faunapassages ter plaatse van een aantal (spoor)wegen.

Het tracé dient te worden gevrijwaard van onomkeerbare ontwikkelingen die de realisatie en het functioneren van de zone bemoeilijken, zoals vestiging van niet-passende functies. Uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven is binnen de bestaande beleidskaders vooralsnog mogelijk. De definitieve begrenzing van de robuuste ecologische verbindingzone is inmiddels nader bepaald. Dit is in het bestemmingsplan verwerkt.

#### ***Nationaal Park Sallandse Heuvelrug***

Het Nationaal Park de Sallandse Heuvelrug verdient afzonderlijk aandacht. De komende jaren zullen maatregelen worden getroffen die de (recreatieve) zonering van het gebied ondersteunen. Deze maatregelen vloeien voort uit het voor het park opgestelde beheer- en inrichtingsplan en hebben onder meer betrekking op de inrichting van de recreatieve steunpunten, het optimaliseren van de toeristisch-recreatieve infrastructuur (aanleg, inrichting en bewegwijzering van fiets-, wandel- en rutterroutes, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen) en het ontwikkelen van belevingspunten.

### **3.4.3 Sectoraal beleid**

#### ***Natura 2000***

Binnen de Europese Unie wordt beoogd een samenhangend netwerk van leefgebieden en soorten te realiseren Natura 2000 genaamd. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden maken hiervan deel uit. Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden (externe werking).

#### *Sallandse Heuvelrug*

Een deel van de Sallandse Heuvelrug ten zuiden van de N35 is aangewezen als Natura 2000-gebied. De Sallandse Heuvelrug wordt gevormd door een glaciale zandrug die een

totale lengte heeft van veertien en een variabele breedte van ongeveer één tot zes kilometer. In het sterk geaccidenteerd terrein bevatten de heuveltoppen (gemiddelde hoogte tussen de 45 en 70 m +NAP) grote aaneengesloten struikheibegroeiingen, met enkele jeneverbesstruwelen en zure vennen. In de lagere delen en op de flanken van de Heuvelrug komt een vochtiger heidetype voor, waaronder ook een hellingveentje. De flanken van de stuwwal zijn grotendeels begroeid met naaldbos, loofbos en gemengd bos van verschillende leeftijden. De Sallandse Heuvelrug kwalificeert zich vanwege het voorkomen van onder meer Korhoen, Nachtzwaluw en Droge Europese heide. In bijlage 3 is de begrenzing opgenomen.

#### *Wierdense Veld*

Het Natura 2000-gebied Wierdense Veld is een restant van een ooit uitgestrekt veenlandschap in Twente. Het gebied is grotendeels afgegraven voor de turf. Het is begroeid met vochtige heide en enkele berkenbosjes. Binnen het hoogveen is het dekzandrelief plaatselijk zo sterk en uitgesproken dat op dekzandruggen droge heide voorkomt. Op de lage delen zijn enkele met water gevulde veenputten. Het Wierdense Veld ligt deels binnen de gemeente Hellendoorn en deels binnen de gemeente Wierden. In bijlage 3 is de begrenzing opgenomen.

#### *Boetelerveld*

Het Boetelerveld is eveneens aangewezen als Natura 2000-gebied. Het is een gebied met vochtige heide. In het reservaat zijn naast de uitgestrekte natte en vochtige heide en de vochtige grove dennenbossen ook kleine oppervlakten aanwezig met blauwgrasland, zwak gebufferde vennen, heischraal grasland en jeneverbesstruweel. Het bos in het centrale deel verdeelt het natte heidegebied in twee stukken. Het Boetelerveld ligt buiten het plangebied, maar de externe werking hiervan kan wel betrekking hebben op het plangebied.

#### *Engbertsdijkvenen*

Engbertsdijkvenen is een Natura 2000-gebied. Het gebied is een restant van een groot voormalig veengebied. De Engbertsdijkvenen is nu een vrijwel geheel afgegraven hoogveengebied. De meest grootschalige vervening vond plaats in de periode 1850 tot 1950. Omdat de randen geheel zijn afgegraven, steekt het gebied ver boven het omringende landschap uit. Het gebied herbergt een restant niet afgegraven veen. Deze omvangrijke hoogveenkern is voor boekweitbrandcultuur gebruikt, maar niet verveend en tijdig tegen verdere verdroging beschermd. Een groot deel van het overige veen is tot circa 1940 in gebruik geweest voor boekweitcultuur. Om wegzijging tegen te gaan, was het nodig het gebied (hydrologisch) te isoleren. Daartoe is het gebied gecompartmenteerd door middel van dammen. Buiten de actieve hoogveenkern bestaat het gebied uit natte heide, waarin ook drogere delen aanwezig zijn. Langs de randen van het gebied zijn enkele kleine berkenbossen te vinden. Engbertsdijkvenen ligt buiten het plangebied, ten noordoosten van de gemeente Hellendoorn. De externe werking van het gebied kan ook betrekking hebben op het plangebied.

#### *Vecht en Beneden-Regge*

Het Natura 2000-gebied Vecht en Beneden-Regge ligt in twee zeer verschillende landschappen: in het rivierengebied (uiterwaarden van de Vecht en de Beneden-Regge) en in de hogere zandgronden (Boswachterij Ommen, Beerze, het landgoed Eerde en de Archermer- en Lemelerberg). De bodem van de hogere zandgronden is van oorsprong zuur en voedselarm, langs Vecht en Regge komen voedselrijkere bodemtypes voor. De Overijsselse Vecht is een kleine rivier waarin veel transport van zand plaatsvindt door erosie en

sedimentatie. De rivier is hier niet bedijkt en er zijn reliëfrijke rivierduinen, hoge oeverwalen en oude meanders. De rivier is, onder andere bij de koelands van Junne en Arriën, rechtgetrokken, er zijn stuwen in aangebracht en het zomerbed is verbreed. Inundaties met rivierwater zijn daardoor afgenomen evenals nieuwe zandafzettingen. De Regge is een kleine laaglandrivier in het oostelijk zandgebied. Langs de Vecht bevinden zich oude meanders in verschillende stadia van verlanding, rivierduinen, natte en droge schraalgraslanden (waaronder stroomdalgraslanden), ruigten, struwelen gedomineerd door sleedoorn, heiderestanten met jeneverbesstruweel en loofbos. In de ongestoorde kronkelwaarden is een grote verscheidenheid aan milieuomstandigheden die worden bepaald door hoogteligging, vochtigheid, voedselrijkdom, kalkgehalte, expositie en microklimaat. Het dekzandgebied is een groot complex van naald- en loofbossen, heiden, stuifzanden en vennen. Het grootste deel van de heiden bestaat uit droge struikheibegroeiingen. In laagten komen natte heiden met dophei en soms veenmossen voor. Plaatselijk komen vochtige, schrale graslanden voor waarin klokjesgentiaan en borstelgras kenmerkend zijn. In Beerze liggen daarnaast een mooi kamduin en uitgebreide veenputtencomplexen. Op de hogere gronden ten oosten van de Regge komen goede voorbeelden van zure vennen voor. Landgoed Eerde bestaat uit oud kampenlandschap en jongere heideontginningen met heiderestanten en jeneverbessen. De Archemer en Lemelerberg bestaan uit gestuwde rivierzanden en dekzanden. Hier komen droge heiden, jeneverbesstruweel, een hellingveentje en stuifzand voor. Het gebied Vecht en Beneden-Regge ligt ten noorden van het plangebied. Het gedeelte Archemer en Lemelerberg liggen het meest nabij het plangebied. In het plangebied dient rekening te worden gehouden met de externe werking van het Natura 2000-gebied.

### ***Beschermde natuurmonumenten***

Beschermde natuurgebieden hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijk of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. Voor beschermde natuurmonumenten geldt dat het verboden is om schadelijke handelingen te verrichten, tenzij er een vergunning kan worden verleend (Natuurbeschermingswet). In het plangebied liggen geen beschermde natuurmonumenten.

### ***Nationaal Landschap***

Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing. Binnen een Nationaal Landschap is ruimte voor sociaal-economische ontwikkelingen, mits de bijzondere kwaliteiten van het gebied behouden blijven en liefst worden versterkt. Plannen voor grootschalige nieuwbouwwijken, bedrijventerreinen en infrastructurele projecten worden daarom afgekeurd. Het plangebied is geen onderdeel van een Nationaal Landschap.

### ***Nationaal Park***

Het instellen van Nationale Parken gebeurt op grond van internationale afspraken. Het doel hiervan is om grote natuurgebieden te behouden, die één of meer belangrijke ecosystemen vertegenwoordigen. In Nederland is een Nationaal Park een natuurgebied van ten minste duizend hectare, met een karakteristiek landschap en bijzondere planten en dieren. Het beheer van een Nationaal Park is gericht op natuurbehoud en -ontwikkeling, natuurgerichte recreatie, educatie, voorlichting en onderzoek.

De Sallandse Heuvelrug kreeg in oktober 2004 de definitieve status van Nationaal Park. De Sallandse Heuvelrug bestaat uit een aantal zogenaamde bergen: bijvoorbeeld de Helendoornse Berg, de Haarlerberg, de Holterberg en de Koningsbelt. In Nederland is de Sallandse Heuvelrug de enige plaats waar nog een levensvatbare populatie korhoenders voorkomt. De bossen op de Sallandse Heuvelrug zijn voor het grootste deel aangelegd op

voormalige heide. Er komen reeën, vossen, dassen en steenmarters voor. Op natte plaatsen komen de bruine kikker, de kamsalamander en de kleine watersalamander voor. Het gebied is 2.740 hectare groot. Er broeden meer dan 75 vogelsoorten in het Nationaal Park. De aanwijzing van de Sallandse Heuvelrug tot Nationaal Park heeft geen extra juridische status. De functie van het in 2003 vastgestelde beheer- en inrichtingsplan is om tot een zo groot mogelijke overeenstemming te komen tussen alle betrokken partijen, eigenaren, gebruikers en overheid, over de doelen. Deze liggen vooral maar niet uitsluitend op het gebied van natuurbehoud en –ontwikkeling.

### ***Ecologische Hoofdstructuur***

De Nederlandse natuur staat steeds meer onder druk, bijvoorbeeld door huizenbouw, aanleg van wegen en industrie. Toch leeft bij veel Nederlanders de wens om natuurgebieden in de buurt te hebben. Natuur geeft rust en biedt ruimte voor recreatie.

De overheid heeft daarom extra geld uitgetrokken om de Nederlandse natuur te beschermen en verder te ontwikkelen. Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland. In figuur 3.6 is deze weergegeven.

In de Spelregels EHS is door het Rijk en de provincies een uitwerking gemaakt van het beleid omtrent de EHS. De spelregels zijn van toepassing op ontwikkelingen die niet direct passen in de EHS. Het gaat om het beleidskader voor het compensatiebeginsel, de saldobenadering en de herbegrenzing. In de spelregels is weergegeven welk element van het EHS-beschermingsregime op welke situatie van toepassing kan zijn.

**Compensatiebeginsel:** Het ruimtelijke beleid voor de EHS richt zich op behoud en ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden. Daarom geldt in de EHS het 'nee, tenzij'-regime. Indien een voorgenomen ingreep de 'nee, tenzij'-afweging met positief gevolg doorloopt kan de ingreep plaatsvinden, mits eventuele nadelige gevolgen worden gecompenseerd en de resterende schade wordt gecompenseerd. Indien een voorgenomen ingreep niet voldoet aan de voorwaarden uit het regime, kan de ingreep niet plaatsvinden.

**Herbegrenzen:** De Nota Ruimte noemt twee situaties waarin herbegrenzing van de EHS kan plaatsvinden. De eerste situatie betreft herbegrenzing om andere dan ecologische redenen. Provincies kunnen met behoud van de oorspronkelijke kwantitatieve en kwalitatieve ambitie de begrenzing van de EHS aanpassen om een (kleinschalige) ruimtelijke ingreep mogelijk te maken. Hiervoor gelden strikte voorwaarden. De tweede situatie betreft het herbegrenzen van de EHS om ecologische redenen (verbetering van samenhang of duurzaam inpassen van de EHS). Herbegrenzen om ecologische redenen is een bevoegdheid van de provincie en dient te gebeuren met behoud van de oorspronkelijke ambitie van de EHS.

**Saldobenadering:** De saldobenadering is ontstaan vanuit de behoefte om een meer ontwikkelingsgerichte aanpak in de EHS mogelijk te maken. Projecten en/of handelingen worden daarom bij de EHS-saldobenadering niet afzonderlijk maar in combinatie beoordeeld. De projecten en/of handelingen moeten dan wel mede tot doel hebben de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau per saldo te verbeteren. Kwaliteit en kwantiteit moeten beiden minimaal gelijk blijven en zijn dus niet onderling te salderen. De toepassing van de saldobenadering leidt derhalve tot een kwaliteitswinst voor meerdere belangheb-

benden en meerdere functies waaronder natuur. In die gevallen waarbij EHS-saldobenadering van toepassing is hoeft het 'nee, tenzij'-afwegingskader niet te worden doorlopen en is geen sprake van compensatie zoals bij ingrepen onder het 'nee, tenzij'-regime. Eis is wel dat aan alle voorwaarden voor het toepassen van saldobenadering wordt voldaan. Alleen dan is per saldo winst voor de EHS gegarandeerd.

### **Soortbescherming**

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. Daarom is er soortenbescherming.

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In de Flora- en faunawet zijn EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn) en het internationale CITES-verdrag voor de handel in bedreigde diersoorten. Onder de Flora- en faunawet zijn als beschermde soort aangewezen:

- een aantal inheemse plantensoorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende zoogdiersoorten (behalve de zwarte rat, de bruine rat en de huismuis);
- alle van nature op het grondgebied van de Europese Unie voorkomende vogelsoorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende amfibieën- en reptielensoorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende vissoorten (met uitzondering van soorten in Visserijwet 1963);
- een aantal overige inheemse diersoorten;
- een aantal uitheemse dier- en plantensoorten.

De wet regelt onder meer beheer, schadebestrijding, jacht, handel, bezit en andere menselijke activiteiten die een schadelijk effect kunnen hebben op beschermde soorten.

De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn.

In bepaalde gevallen zijn uitzonderingen mogelijk op deze verboden. De Dienst Regelingen van het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij verleent in de praktijk de meeste ontheffingen. Dit gebeurt op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet. Ontheffing kan worden verleend voor ingrepen die vanwege de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van een gebied, bijvoorbeeld de aanleg van woonwijken, wegen of (natuur)terreinen nodig zijn. Deze ontheffingen kunnen ook worden gegeven voor (onderhouds)werkzaamheden. Bij het verlenen van een ontheffing geldt voor bepaalde soorten een uitgebreide toets en voor andere soorten een lichte toets.

#### **3.4.4 Aanbevelingen voor visie en planopzet**

- De Natura 2000-gebieden dienen in het plan te worden verwerkt, inclusief de externe werking.
- Gebieden met natuurwaarden van Europees, nationaal, regionaal of lokaal belang dienen te worden beschermd.
- Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het 'nee, tenzij'-principe.
- Er dient een regeling te worden opgenomen waardoor nieuwe bos- en natuurgebieden eenvoudig kunnen worden gerealiseerd.
- In het plan moet een regeling worden opgenomen die de realisatie van de (robuuste) ecologische verbindingszone(s) mogelijk maakt.



### 3.5 Cultuurhistorie en archeologie

#### 3.5.1 Huidige situatie

##### ***Archeologie***

Voor het bepalen van de archeologische waarde van het plangebied is gebruik gemaakt van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Onder archeologische monumenten verstaat de Monumentenwet 1988: terreinen welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde". Hieronder worden zowel de wettelijk beschermde als de niet wettelijk beschermde monumenten verstaan.

In het plangebied komen een aantal archeologisch waardevolle gebieden voor. Het betreft onder andere grafheuvels, resten van landhuizen en gebieden met sporen van bewoning uit de steen-/bronstijd. De door de ijstijd gecreëerde stuwwal (Sallandse Heuvelrug) was in het verleden een belangrijke vestigingsplaats. Dit blijkt onder meer uit verschillende archeologische vondsten, waaronder de eerder genoemde grafheuvels, urnen en andere scherf-vondsten. Hieruit kan worden opgemaakt dat er rond 3.000 v.Chr. al sprake moet zijn geweest van vaste bewoning (woningbouw). Er zijn verschillende vuursteenvondsten gedaan, die erop duiden dat in tijden daarvoor ook jagers en verzamelaars door deze streken zijn getrokken.

Tevens is er een groot aantal gebieden met archeologische verwachtingswaarde. De locaties waar verwacht wordt archeologisch erfgoed te vinden staan aangegeven in de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). In dit gebied kunnen archeologische sporen worden verwacht, maar deze zijn tot nu toe nog niet aangetoond. Delen van het plangebied hebben een middelhoge en hoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem.

##### ***Historische landschapselementen***

In het plangebied komt een aantal waardevolle historische landschapselementen voor. Het betreft hier essen en enken die verspreid door de hele gemeente zijn gelegen. Kenmerkend voor dit type landschap zijn de grote aaneengesloten (clusters van) bouwlanden, de essen of enken. Deze komen voornamelijk voor op de flanken van de Sallandse Heuvelrug en op hoger gelegen, aaneengesloten zandruggen. Het bouwland is open, alleen de randen zijn beplant met dichte singels of houtwallen.

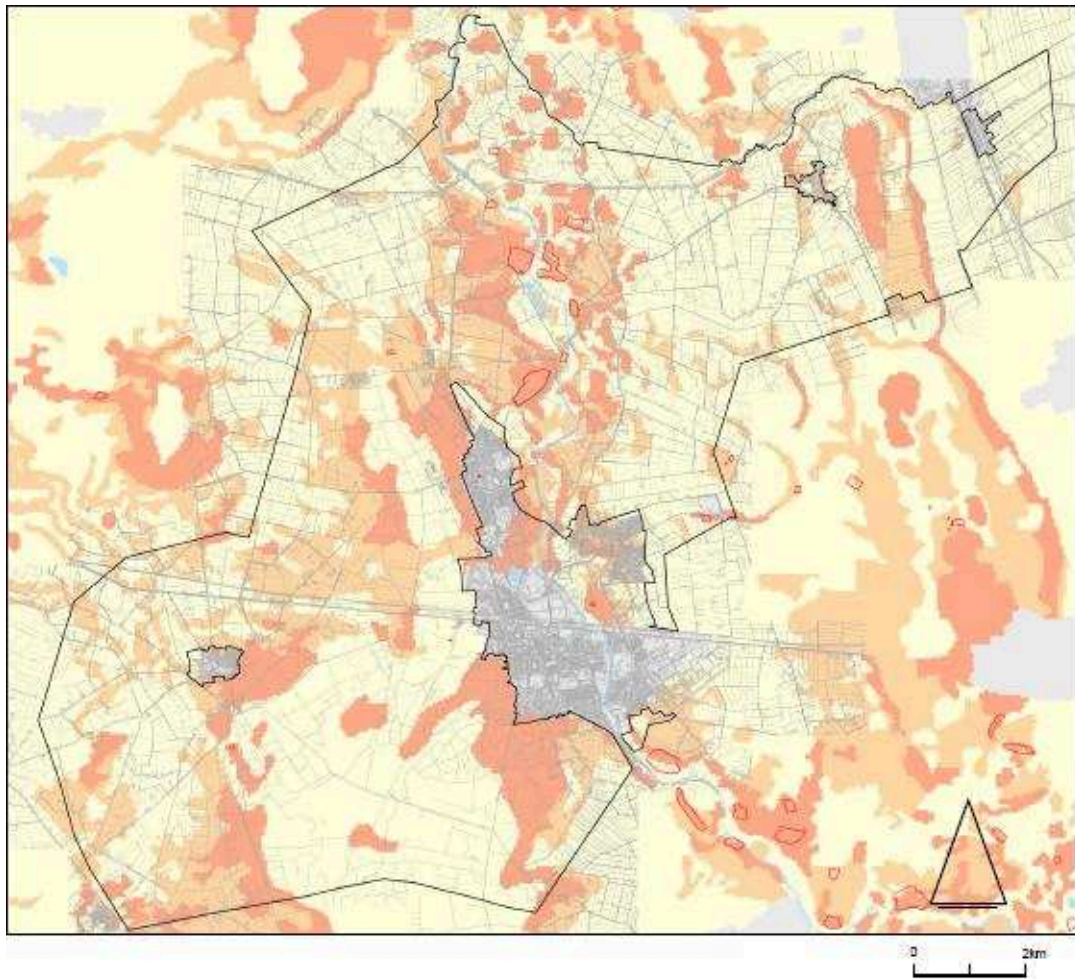
Langs de buitenrand van het vroegere beekdal komen historische steilranden voor, die de overgang van beekdal naar heideontginning accentueren.

In de omgeving van de oude buitenplaatsen zijn waardevolle solitaire bomen en boomgroepen aanwezig die van bijzonder belang zijn voor de herkenbaarheid en die een rol kunnen spelen bij de herontwikkeling van de vroegere landschapsinrichting en infrastructuur.

##### ***Landgoederen, buitenplaatsen en havezaten***

In het plangebied komen de volgende (restanten van) cultuurhistorisch waardevolle landhuizen en kastelen voor.

- Schuilenburg: Tussen de 12<sup>de</sup> en de 17<sup>de</sup> eeuw hebben er een groot aantal oorlogen en gevechten plaatsgevonden in de omgeving van Schuilenburg. Het aanwezige hoofd



*Figuur 3.7 Archeologie*

gebouw is, nadat het met de grond gelijk was gemaakt in 1381, weer herbouwd. Het hoofdgebouw is echter nu niet meer aanwezig.

- De Sprengenberg: Nabij Haarle is landgoed De Sprengenberg te vinden met het voormalig jachtslot van de heer Van Wulfften Palthe. Dit jachtslot is beter bekend onder de naam Palthetoren.
- Egede: Op de plek van het huis is nu een boerenerf aanwezig. Er staat nu alleen nog een restant van de havezate (het bouwhuis en het koetshuis).
- De Eversberg: De Eversberg ligt op de kruising van de spoorlijn naar Almelo met de Regge, op de grens van de gemeenten Hellendoorn en Wierden. In 1889 wordt het huis en de bijgebouwen voor een groot deel gesloopt. Op de fundamenten van de oude havezate is in oude stijl een nieuw huis gebouwd. In 1943 is het door brand verwoest.

Het kasteel Katenhorst bestaat niet meer. Het werd in 1775 gesloopt. Dit geldt ook voor havezate Rhaan (gesloopt in 1841).

### ***Historische routes***

De “Oude Twentse Route” loopt door de gemeente Hellendoorn. Deze route volgt de Nieuwe Twentseweg en de Oude Twentseweg. Een deel van deze weg bestaat niet meer. Vanuit Schuilenburg liep een weg die uit kwam bij de Oude Twentseweg tussen Meester Werkmanstraat 22 en Meester Werkmanstraat 24. De route was in het verleden een belangrijke handelsroute vanuit Duitsland, via Nordhorn over Schuilenburg naar Zwolle.

### ***Monumenten, MIP-panden en karakteristieke objecten***

In het plangebied is veel cultuurhistorisch waardevolle en kenmerkende bebouwing aanwezig, zoals boerderijen en landhuizen. Een deel van de bebouwing is aangewezen als Rijksmonument of als gemeentelijk monument. Een voorbeeld hiervan is de Palthetoren.

Overige waardevolle objecten komen voor op de lijst van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP), zoals deze is opgesteld door “Het Oversticht” in opdracht van de provincie Overijssel. Het MIP bevat geen volledige inventarisatie van cultuurhistorisch waardevolle objecten in het plangebied. Het MIP als wel het daaropvolgende MSP (Monumenten Selectie Project) heeft voor Hellendoorn een aantal beschermenswaardige objecten opgeleverd. Deze zijn opgenomen in bijlage 4.

## **3.5.2 Toekomstige ontwikkelingen**

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie en archeologie spelen in het plangebied diverse projectmatige en sectorale ontwikkelingen. Ook in het gemeentelijk ‘Rood voor Rood’-beleid wordt aan cultuurhistorie veel aandacht geschonken, omdat dit mede bepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit.

### ***Landgoed Schuilenburg***

Voor het landgoed Schuilenburg is in september 2008 een eerste ontwerpontwikkelingsvisie opgesteld. Het idee is om ter plaatse van de voormalige kasteelplaats, of ter plekke van het Erf Stokkers, een nieuwe havezate op te richten. In de gebouwen zouden functies als een restaurant, een wellness-centrum of een hotel een plek kunnen krijgen. Op de vroegere kasteelplaats kan ook een variant hierop worden toegepast door dat deel sterker te richten op verbeelding en de dynamiek van het watersysteem van de (vroegere) Regge in samenhang met recreatief medegebruik. Het voormalige Erf Stokkers kan, mogelijk als alternatief op vorenstaande, worden benut voor nieuwe erfbebouwing ten behoeve van

dagrecreatie. Herstel van de Molenbeek en herbouw van de watermolen maken onderdeel uit van het plan. Daarnaast wordt gedacht aan enige bouw mogelijkheden op Erf Bouwhuis ten behoeve van de daar gevestigde horeca, hetgeen in het plan is opgenomen door een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Ook wil men het landschap op onderdelen herstellen en nieuwe natuur ontwikkelen. Dit wensbeeld is in verschillende scenario's omschreven. De definitieve ontwikkelingsvisie wordt in de toekomst nader uitgewerkt en maakt daarom geen deel uit van de plankaart of regels.

### 3.5.3 Sectoraal beleid

#### ***Archeologie***

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt". Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. De provincie hanteert als uitgangspunt dat ruimtelijke plannen die het bodemarchief kunnen aantasten, zo veel mogelijk rekening moeten houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

Delen van het plangebied hebben een middelhoge tot hoge archeologische (verwachtings)waarde. Bodemingrepen in deze gebieden dienen archeologisch te worden begeleid. Bij grootschalige bodemingrepen dient archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd.

#### ***Belvédèregebieden***

Verspreid over heel Nederland zijn cultuurhistorisch waardevolle gebieden aangegeven, de zogenoemde Belvédèregebieden. In deze gebieden wordt speciale aandacht besteed aan het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten (fysieke dragers). In het plangebied ligt het Belvédèregebied Vecht en Regge. Dit gebied is van cultuurhistorische betekenis vanwege met name het gave kleinschalige kamponggingen- en esdorpenlandschap, de landgoederen en buitenplaatsen, diverse karakteristieke objecten en de archeologische waarden. In het gebied wordt gestreefd naar behoud en herstel van de cultuurhistorische elementen.

### 3.5.4 Aanbevelingen voor visie en planopzet

- In archeologisch waardevolle gebieden en terreinen met een hoge en middelhoge archeologische (verwachtings)waarde moeten ongewenste onomkeerbare ingrepen in de bodem vermeden worden. Voor gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische (verwachtings)waarde dient een regeling te worden opgenomen in het bestemmingsplan.
- De cultuurhistorische waarde van de diverse waardevolle historische landschapselementen, objecten en gebouwen dienen door middel van een regeling in het bestemmingsplan te worden beschermd.
- In het plan dient een beschermende regeling te worden opgenomen gericht op behoud, herstel en herontwikkeling van de aanwezige landgoederen en buitenplaatsen. Onder voorwaarden kunnen nieuwe landgoederen worden opgericht.
- De aangewezen monumenten in het plangebied zijn voldoende beschermd via de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening en behoeven dus geen regeling in het bestemmingsplan.

### 3.6 Landbouw

#### 3.6.1 Huidige situatie

##### **Agrarisch grondgebruik**

De landbouw, en met name de melkveehouderij, is van oudsher de belangrijkste grondgebruiker van de groene ruimte in de gemeente Hellendoorn. Dit niet alleen in sociaal-economisch opzicht, maar ook als gebruiker en beheerder van het agrarisch cultuurlandschap.

Het aanwezige kleinschalige cultuurlandschap, de dichtheid aan agrarische bedrijven in grote delen van de gemeente en de relatief kleine en verspreid liggende kavels, vormt voor de landbouwsector een concurrentienadeel. Een extra knelpunt, dat in Salland en Twente vaak meer speelt dan elders in Nederland, is dat een deel van de gronden van stoppende agrarische bedrijven niet meteen beschikbaar komt voor andere agrarische bedrijven. Stoppende bedrijven houden hun gronden vaak nog jarenlang aan (Reconstructieplan Salland-Twente, 2005).

Het aantal agrarische bedrijven in de gemeente Hellendoorn is volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in de periode 2000-2005 afgenomen van 433 naar 374 bedrijven. Dit is een gemiddelde afname in vergelijking met de rest van Nederland. In vergelijking met de provincie Overijssel is de afname ongeveer gelijk. De afname van het aantal bedrijven heeft tot gevolg dat oppervlakte aan cultuurgrond ook met circa 1% is afgenomen.

##### **Bedrijfstype**

Het grootste aandeel in het totaal aantal agrarische bedrijven in de gemeente Hellendoorn wordt door graasdierbedrijven gevormd. De afname van het aantal graasdierbedrijven is in de afgelopen jaren minder sterk dan bij de andere soorten agrarische bedrijven. De aantallen akker- en tuinbouwbedrijven zijn de afgelopen 5 jaar nagenoeg gelijk gebleven.

| <i>Bedrijfstype</i>      | <i>Akkerbouw</i> | <i>Tuinbouw en blijven-de teelt-bedrijven</i> | <i>Graasdieren</i> | <i>Hokdieren</i> | <i>Combinatie</i> | <i>Totaal</i> |
|--------------------------|------------------|-----------------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|---------------|
| <i>2000</i>              | 25               | 5                                             | 281                | 53               | 69                | 433           |
| <i>2005</i>              | 23               | 3                                             | 261                | 40               | 47                | 374           |
| <i>Tendens</i>           | -2               | -2                                            | -20                | -13              | -22               | -69           |
| <i>Percentage afname</i> | -8%              | -40%                                          | -7%                | -25%             | -32%              | -16%          |

Tabel 5.1: Agrarische bedrijven naar bedrijfstype, bron CBS 2006.

##### **Bedrijfs grootte**

De grootte van de agrarische bedrijven is berekend in nge's (Nederlandse grootte eenheid), aan de hand van de gegevens van het CBS voor de periode 2000-2005. Opvallend is dat het aantal bedrijven tussen de 3 en de 20 nge en de bedrijven met een grootte boven de 70 nge het hoogst is. Voor een volwassen agrarisch bedrijf is het noodzakelijk om een omvang te hebben van ongeveer 50 nge. Toch is een groot aantal bedrijven gestopt die afkomstig zijn uit de categorie van meer dan 70 nge.

| <i>Aantal nge's</i> | <i>3-20</i> | <i>20-40</i> | <i>40-50</i> | <i>50-70</i> | <i>&gt;70</i> | <i>Totaal</i> |
|---------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| 2000                | 140         | 68           | 28           | 66           | 131           | 433           |
| 2005                | 135         | 56           | 23           | 53           | 107           | 374           |
| Tendens             | -5          | -12          | -5           | -13          | -24           | -69           |
| Percentage afname   | -4%         | -18%         | -18%         | -20%         | -18%          | -16%          |

Tabel 5.2: Aantal bedrijven naar bedrijfsomvang in nge-klasse, bron CBS 2006.

### 3.6.2 Toekomstige ontwikkelingen

In zijn algemeenheid wordt de landbouw geconfronteerd met verscherpte eisen vanuit het EU-milieubeleid (nitraat- en fosfaatrichtlijnen), internationalisering, liberalisering en een groeiende wereldhandel. Bij consumenten ontstaat een groeiende vraag naar kwaliteitsproducten in de vorm van veilige, gezonde en milieu- en diervriendelijke producten.

Op de langere termijn zullen de ontwikkelingen in de landbouw worden beïnvloed door een veelheid aan factoren: de verdergaande liberalisering en verbreding van het EU-beleid van landbouwbeleid naar 'plattelandsbeleid', een verstandiger omgang met risico's in de agrarische bedrijfsvoering, een lossere relatie tussen primaire sector en agribusiness, veranderingen in de waterhuishouding, stijgende energieprijzen, verdere aanscherping van mestnormen, en een mogelijke vermindering van veevoederimporten.

De betekenis van markt- en beleidsontwikkelingen voor individuele landbouwbedrijven is onzeker. Op bedrijfsniveau zijn grofweg drie ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden.

1. Aan de ene kant zijn er bedrijven die zich richten op de wereldmarkt door te kiezen voor verdieping. Bedrijven die zich richten op de wereldmarkt door verdieping (schaalvergroting) proberen de kansen te benutten die ontstaan door de verdergaande liberalisering van het agrarische handelsverkeer. Het gaat vaak om grootschalige, kapitaal- en kennisintensieve bedrijven die kunnen produceren tegen lage kosten per eenheid product. Ook biologische landbouw is een vorm van verdieping.
2. Bedrijven die kiezen voor verbreding zoeken naar neveninkomsten door agrarische productie te combineren met natuur- en landschapsbeheer, met toerisme (dag- en verblijfsrecreatie), met verwerking en verkoop aan huis, of met zorgtaken (bijvoorbeeld dagopvang van geestelijk gehandicapten). Hun bedrijfsomvang is vaak te beperkt, of hun product te standaard, om te kunnen concurreren op de wereldmarkt. In 1998 voerde bijna tien procent van de Nederlandse land- en tuinbouwbedrijven één of meer verbredingstrategieën waarbij de eerstgenoemde drie combinaties aanmerkelijk meer voorkomen dan de laatste. De verwachting is dat dit bij gelijkblijvend beleid in de naaste toekomst nog verder zal toenemen.
3. Een deel van de agrarische bedrijven zal de bedrijfsvoering niet kunnen of willen voortzetten. Met name de bedrijven zonder bedrijfsopvolging zullen stoppen. Voor de gemeente Hellendoorn zijn opvolgingsgegevens bekend uit het jaar 2000. Op basis van deze cijfers kan worden vastgesteld dat voor een behoorlijk aantal bedrijven (circa driekwart van alle bedrijven) de bedrijfsopvolging een probleem kan worden.

| Jaar | Aantal bedrijven | Geen opvolger / onbekend | 1 opvolger | 2 opvolgers | 3 opvolgers |
|------|------------------|--------------------------|------------|-------------|-------------|
| 2000 | 422              | 331                      | 81         | 9           | 1           |
| %    | 100%             | 78,4%                    | 19,2%      | 2,1%        | 0,2%        |

Tabel 5. 3: Bedrijfsopvolging, bron CBS 2006.

Uit tabel 5.3 blijkt dat ook in Hellendoorn het aantal agrarische bedrijven afneemt. Dit betekent dat er sprake zal zijn van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). In het algemeen blijft het voormalige bedrijfshoofd op de boerderij wonen. De stallen komen veelal leeg te staan of worden gebruikt door derden voor bijvoorbeeld opslagdoeleinden. Dit hergebruik kan echter ongewenste neveneffecten hebben, zoals een verkeersaantrekkende werking of verrommeling.

### 3.6.3 Sectoraal beleid

#### **Structuurvisie Hellendoorn (2004)**

De gemeente hecht een grote waarde aan een gezonde agrarische sector en wil daarom ruimte bieden aan agrarische ondernemers die op zoek gaan naar bedrijfsontwikkeling of alternatieve economische activiteiten.

#### **Reconstructieplan Salland - Twente**

Het reconstructiegebied staat sociaal en economisch gezien voor ingrijpende veranderingen. De landbouw als traditionele sociaal-economische basis voor het landelijk gebied zal sterk veranderen. Het aantal bedrijven loopt terug en zal de komende jaren verder teruglopen, zonder dat overigens de economische productie daalt en het agrarisch grondgebruik vermindert. Er zal sprake zijn van specialisatie en schaalvergroting.

Met name inzake de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen is de in het Reconstructieplan vastgelegde zonering met bijbehorende beleidsregels van belang (zie ook hoofdstuk 2). Het bestemmingsplan dient de ruimtelijk relevante onderdelen van het Reconstructieplan te bevatten.

#### **Vrijkomende agrarische bebouwing**

Vanwege ontwikkelingen binnen de agrarische en aanverwante sectoren komen bedrijfsgebouwen vrij voor een andere invulling. Voor (nieuwe) eigenaren kan het aantrekkelijk zijn om deze gebouwen voor nieuwe doeleinden te gebruiken. Op deze manier kunnen (voormalige) agrariërs of nieuwe eigenaren een aanvulling op of vervanging van hun inkomen genereren.

Het soort hergebruik dat kan worden toegestaan is afhankelijk van de (ruimtelijke) effecten op de omgeving, maar ook van geschiktheid voor vestiging in het landelijk gebied. Wonen als hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning is een nieuw gebruik dat niet of nauwelijks nadelige ruimtelijke gevolgen heeft. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen kunnen veelal als bijgebouw bij de burgerwoning in stand blijven

Aan het hergebruik zullen nadere voorwaarden moeten worden gekoppeld.



### 3.6.4 Aanbevelingen voor visie en planopzet

- De bestaande agrarische bedrijven krijgen waar mogelijk de ruimte voor bedrijfsontwikkeling.
- De zonering uit het Reconstructieplan met bijbehorende regelgeving dient in het bestemmingsplan geïmplementeerd te worden.
- Het bestemmingsplan dient (onder andere in bebouwings- en gebruiksmogelijkheden) ruimte en flexibiliteit te bieden aan agrarische bedrijven voor verdieping, zoals intensivering (specialisatie, ontmenging, schaalvergroting) of extensivering (biologische landbouw).
- Het plan dient ruimte en flexibiliteit te bieden aan agrarische bedrijven voor verbreding van agrarische bedrijfsvoering voor zowel agrarische als niet-agrarische nevenactiviteiten met functies als natuurbeheer, recreatie, zorglandbouw, verkoop landbouwproducten, waterberging en stalling van caravans en boten.
- Het bestemmingsplan dient mogelijkheden te bieden met betrekking tot functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing en daarbij aan te sluiten op de gemeentelijke nota Vrijkomende Agrarische Bebouwing en 'Rood voor Rood' en het Reconstructieplan.
- Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing moet mogelijk zijn, waarbij nadelige ruimtelijke effecten zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geschiktheid voor vestiging in het landelijk gebied.

### 3.7 Wonen, niet-agrarische bedrijvigheid en instellingen

#### 3.7.1 Huidige situatie

##### ***Burgerwoningen***

Naast (agrarische) bedrijfswoningen komen er in het plangebied ook diverse burgerwoningen voor. Het gaat hierbij met name om voormalige agrarische bedrijfswoningen. Daarnaast komen in incidentele gevallen ook woningen voor die in het verleden zijn ontstaan als recreatiewoning of noodwoning. Sommige woningen vertegenwoordigen een cultuurhistorische waarde.

De belangrijkste concentraties aan burgerwoningen bevinden zich langs de uitvals- en hoofdverbindingswegen, zoals de Ommerweg, Poggenbeltweg, Hellendoornseweg en Hammerweg.

##### ***Niet-agrarische bedrijven***

In het plangebied bevinden zich een aantal niet-agrarische bedrijven. Het gaat daarbij om zelfstandige bedrijven, maar ook om “beroep aan huis”.

De zelfstandige bedrijven hebben deels een binding met het buitengebied, zoals een agrarisch loonwerker. Het merendeel van de niet-agrarische bedrijven heeft echter geen duidelijke binding met het buitengebied, zoals een aannemer, transportbedrijf of schildersbedrijf. Bij beroep aan huis gaat het om een kleinschalig, éénmansbedrijfje dat in de woning of in een bijgebouw wordt uitgeoefend. Veelal gaat het om praktijk aan huis (zoals adviesbureau, administratiekantoor, atelier).

Hoewel verspreid in het buitengebied diverse niet-agrarische bedrijven aanwezig zijn, bevinden de meeste woningen zich langs de uitvals- en hoofdverbindingswegen. De meeste van deze bedrijven bevinden zich hier reeds lange tijd en zijn min of meer verweven met de omgeving.

##### ***Instellingen, kantoren en detailhandel***

Het buitengebied is in een aantal gevallen ook benut voor de vestiging van instellingen, kantoren en winkels. Een voorbeeld hiervan is het complex van het verpleeghuis Krönnenzommer op de Heuvelrug. Detailhandel komt nauwelijks voor in het buitengebied. Incidenteel kunnen ambachtelijke en handelsbedrijfjes worden aangetroffen, zoals een kaasboerderij met verkoop aan huis. Aan de Bruineveldweg ligt een defensiecomplex.

#### 3.7.2 Toekomstige ontwikkelingen

##### ***Wonen***

Wonen in het landelijk gebied is in trek. Mede gelet op de hoge natuur- en landschapswaarden en de ligging bij steden als Zwolle, Deventer en Almelo is de vraag naar woningen groot. Nieuwbouw van burgerwoningen is echter niet aan de orde. Om de “verstening” van het landelijk gebied tegen te gaan is het rijks- en provinciaal beleid om hier in principe geen nieuwe woningen toe te laten. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk, bijvoorbeeld wanneer hier een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing wordt gesloopt en er sprake is van een kwaliteitsverbetering. Een regeling als ‘Rood voor Rood’ speelt hierop in.

Een andere optie is het creëren van ‘Rood voor Groen’. Dit houdt in dat een nieuwe woning mag worden opgericht, wanneer hier de realisatie van (openbaar toegankelijke) natuur tegenover staat. Een voorbeeld hiervan is het oprichten van een nieuw landgoed.

Daarnaast is het ook denkbaar om extra woningen/wooneenheden te realiseren binnen reeds bestaande woningen. Het gaat dan veelal om cultuurhistorische waardevolle panden, die op deze wijze worden behouden en onderhouden. De bestaande bebouwing neemt hierbij dus niet toe.

### ***Niet-agrarische bedrijvigheid en maatschappelijke instellingen***

Aangenomen kan worden dat voor de meeste niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke instellingen een ontwikkelingsperspectief aanwezig is. Hiervoor zal enige uitbreiding gewenst zijn. Ten gevolge van niet-agrarische bedrijvigheid kan overlast voor de omgeving optreden (verkeersdruk, milieubelasting, verrommeling). Niet-agrarische bedrijven kunnen echter ook positieve effecten hebben, zoals een behoud van de werkgelegenheid op het platteland.

Voor niet-agrarische bedrijven is het vigerende beleid dat deze niet aan het landelijk gebied zijn gebonden en daarom binnen het stedelijk gebied en/of op een bedrijventerrein thuishoren. In principe is het oprichten van een nieuw niet-agrarisch bedrijf niet mogelijk. Een uitzondering hierop is de situatie dat een (niet)-agrarisch bedrijf eindigt en een nieuwe functie in de vrijkomende bebouwing wordt gevestigd. Hieraan worden door het rijk en de provincie voorwaarden verbonden.

Het defensiecomplex aan de Bruineveldweg wordt mogelijk in de toekomst beëindigd.

## **3.7.3 Sectoraal beleid**

### ***Rood voor Rood***

Het hoofddoel van "Rood voor Rood met gesloten beurs" in Overijssel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. Dit wordt gerealiseerd door landschapontsierende bedrijfsgebouwen te slopen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente heeft haar beleid ten aanzien van 'Rood voor Rood' verwoord in de beleidsnota "Vrijkomende gebouwen in het buitengebied" (december 2005). Op planologisch verantwoorde locaties kan één (of meer) bouwvlak(en) voor een woning toegekend worden, terwijl de initiatiefnemer uit de getaxeerde waarde van de te slopen bedrijfsgebouwen de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet bekostigen.

Het gaat bij de sloop van bedrijfsgebouwen niet alleen om agrariërs. Alle bedrijfsgebouwen groter of gelijk aan 200 m<sup>2</sup> komen in aanmerking voor deelname aan 'Rood voor Rood'. Uitgangspunt is de sloop van het gehele complex met voormalige bedrijfsgebouwen. In aansluiting op het provinciale uitvoeringskader kan door de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing onder voorwaarden een nieuw bouwvlak (compensatiekavel) voor een woning worden gerealiseerd. Indien een aanvrager minder dan 850 m<sup>2</sup>, maar meer dan 200 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen aanbiedt voor sloop, krijgt de initiatiefnemer naar rato een vergoeding.

De sloopvergoeding en vervangingswaarde moeten worden betaald door de opbrengsten van een zogenaamde compensatiekavel. Deze kavel kan gerealiseerd worden op de locatie zelf of op een andere ruimtelijk verantwoorde locatie. Bij het realiseren van compensatiekavels in het buitengebied zijn de belangen van blijvende agrariërs altijd prioritair. Locaties in het landbouwonwikkelingsgebied komen in beginsel niet in aanmerking voor de bouw van een compensatiewoning.

In principe wordt er uitgegaan van een compensatiekavel ter plaatse. Echter indien compensatie ter plaatse niet mogelijk of gewenst is, is het mogelijk dat de woning elders gesitueerd wordt. Bij compensatie elders wordt aansluiting gezocht bij de aanwezige woonkernen of buurtschappen.

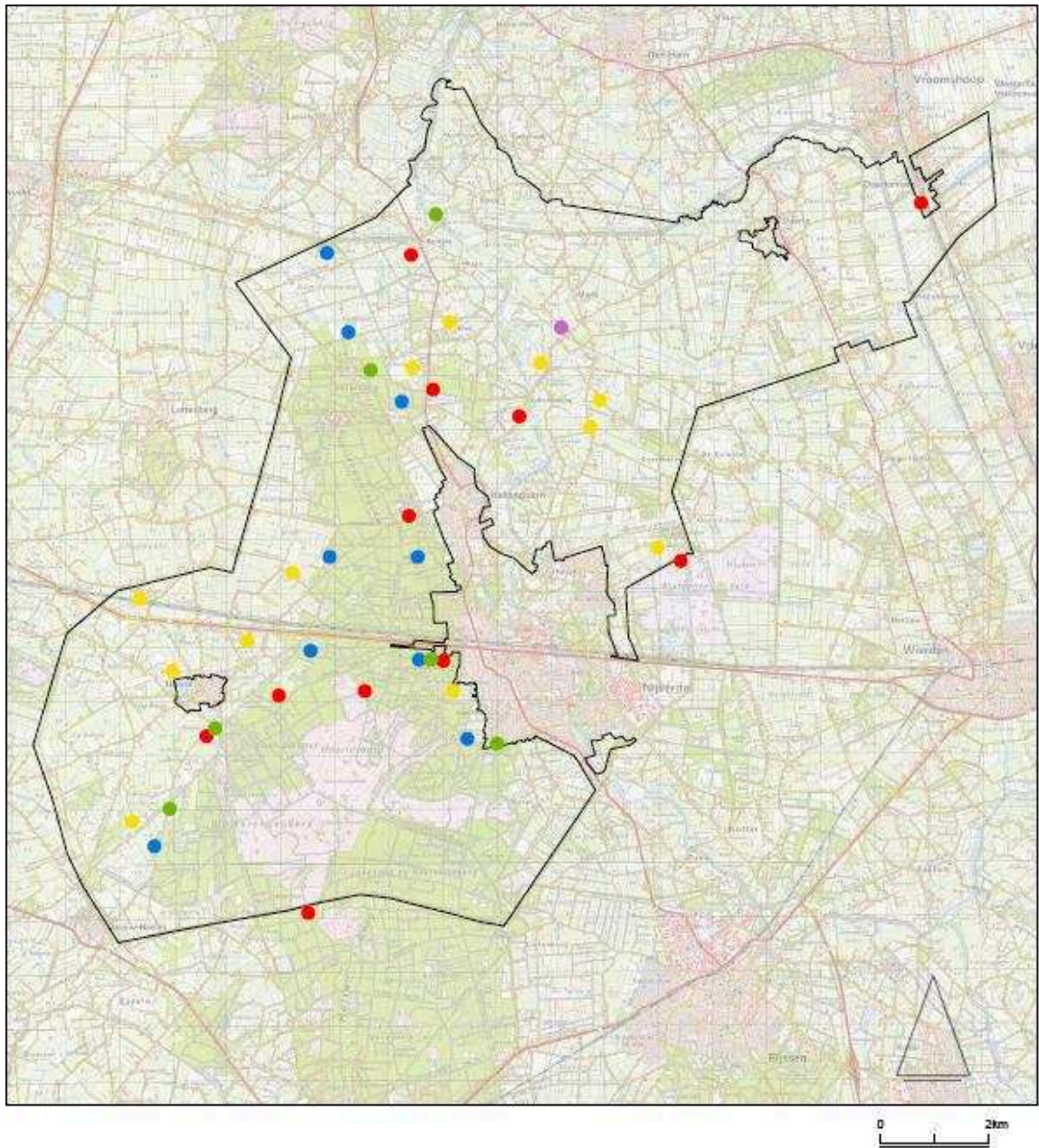
#### ***Nieuwe niet-agrarische bedrijven***

Het is ongewenst om de vestiging van nieuwe niet-agrarische bedrijven in het buitengebied de komende tijd toe te staan. Dit omdat niet-agrarische bedrijven voor hun voortbestaan niet afhankelijk zijn van de in het buitengebied gelegen gronden, maar in principe op elke locatie kunnen worden uitgeoefend. Door nieuwvestiging neemt de “verstening” van het landelijk gebied toe. Bedrijven van enige betekenis horen thuis op een bedrijfsterrein of in/nabij de bebouwde kom. Alleen bedrijven die naar hun aard meer verwantschap hebben met het buitengebied, zijn in beperkte mate toelaatbaar in de nabijheid van de bebouwde kom. Daarbij staat hergebruik van bestaande bebouwing centraal.

Een uitzondering kan worden gemaakt voor de vestiging in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. De gemeente heeft haar beleid ten aanzien van functieverandering in vrijkomende bebouwing verwoord in een aparte nota. Deze nota is eerder in het bestemmingsplan aan bod gekomen.

### **3.7.4 Aanbevelingen voor visie en planopzet**

- De bestaande, legale burgerwoningen moeten positief worden bestemd en voldoende uitbreidingsmogelijkheden krijgen.
- In het plan dient een regeling te worden opgenomen waarin onder voorwaarden de bouw van een nieuwe woning kan worden toegestaan na sloop van vrijkomende agrarische bebouwing.
- In het geval van grote monumentale of karakteristieke panden zou het bestemmingsplan moeten voorzien in een regeling die woningsplitsing mogelijk maakt, wanneer dit bijdraagt aan de instandhouding van het pand.
- Het bestemmingsplan dient aan te sluiten op de gemeentelijke nota over vrijkomende agrarische bebouwing en ‘Rood voor Rood’.
- Bestaande niet-agrarische bedrijven worden gehandhaafd en krijgen, waar mogelijk en gewenst, beperkte uitbreidingsmogelijkheden.
- Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven is in principe niet gewenst. Bedrijven die, gelet op hun aard, verwantschap met het buitengebied hebben, zijn in beperkte mate toelaatbaar in reeds bestaande bebouwing in de nabijheid van de bebouwde kom. Het plan dient hierin te voorzien.
- In verband met de voorziene beëindiging van het defensiecomplex dient bij de bijbehorende bestemming een wijzigingsbevoegdheid te worden opgenomen.



Figuur 3.8 Recreatie

### 3.8 Recreatie

#### 3.8.1 Huidige situatie

##### ***Dagrecreatie***

Hellendoorn is een aantrekkelijke gemeente voor recreanten. Dit komt door de bijzondere ligging met een rijke variatie aan natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Nationaal Park De Sallandse Heuvelrug, het Reggedal en het nabijgelegen Wierdense Veld bieden een afwisselend landschap met hoge natuurwaarden.

De gemeente heeft een groot netwerk van (gemarkeerde) fietspaden, wandelroutes (waaronder een deel van het Pieterpad en het Overijsselpad), paardrijroutes en kanoroutes.

In de gemeente zijn een aantal grote dagattracties aanwezig, waaronder Avonturenpark Hellendoorn, het bezoekerscentrum Sallandse Heuvelrug van Staatsbosbeheer, outdoor-activiteitencentrum Actief Overijssel en activiteitenpark De Wilgenwaard. Alleen al het Avonturenpark trekt jaarlijks circa 400.000 bezoekers.

Daarnaast zijn er in het plangebied diverse sportvoorzieningen aanwezig, waaronder voetbalvelden, een terrein voor de modelvliegsport, een motorcrossterrein, een manege, een hondendressuurterrein en diverse ijsbanen.

In Hellendoorn wordt sinds 1995 het muziekfestival Dauwpop georganiseerd. Het festival wordt jaarlijks gehouden op Hemelvaartsdag. Sinds het eerste festival is het bezoekersaantal gegroeid van circa 1.100 bezoekers in 1995 tot circa 10.000 bezoekers in 2008.

##### ***Verblijfsrecreatie***

Binnen de grenzen van het plangebied liggen een aantal uiteenlopende verblijfsaccommodaties, zoals hotels, bungalowparken, kampeerterreinen, groepsaccommodaties, platte-landskamers en “kamperen bij de boer”.

Het aantal overnachtingen is in de afgelopen vijf jaar fors gestegen naar 333.000 overnachtingen in het jaar 2007. Dit is met name te danken aan de uitbreiding binnen de bungalowsector en de komst van het nieuwe bungalowpark Landal Landgoed De Hellendoornse Berg. Ook de hotelsector is een groeiende sector, met name door een aantal kwaliteitsverbeteringen en een groeiende markt. Uitbreidingen in het hotelaanbod hebben zich in de afgelopen jaren niet voorgedaan. De kampeersector – waaronder ook de vaste standplaatsen behoren – laat de afgelopen jaren een dalende tendens zien, wat mede te maken heeft met omvorming van kampeerplaatsen tot bungalows.

Door uitsluitend kwaliteitsverbetering zal het aantal overnachtingen niet op het gewenste niveau terugkeren. Het is derhalve wenselijk om het aantal verblijfsrecreatieve voorzieningen uit te breiden.

De belangstelling voor agrotourisme is de laatste jaren wel steeds verder gegroeid. Steeds meer toeristen zoeken voor hun vakantie een verblijfplaats in een landelijke omgeving. Ook aan aanbodzijde is de belangstelling groeiende. Verblijfsrecreatie bij agrariërs vindt vaak plaats in de vorm van kleinschalig kamperen (“kamperen bij de boer”) en het aanbieden van logies (“bed and breakfast”). In Hellendoorn beperken de initiatieven zich vooralsnog

met name tot het kleinschalig kamperen. Andere mogelijkheden zijn nog nauwelijks benut (Agrotoerisme in het landelijk gebied, gemeente Hellendoorn, 2006).

### 3.8.2 Toekomstige ontwikkelingen

Momenteel is een aantal belangrijke ontwikkelingen gaande inzake de verblijfsrecreatie in de gemeente Hellendoorn.

- *Recreatiepark Hankate*: Bestemmingsplanwijziging is vastgesteld voor de bouw van 104 vakantiebungalows en 56 (toeristische) standplaatsen. De verwachte groei in het aantal overnachtingen bedraagt 35.000.
- *Camping de Heidebloem*: Er is een aanvraag voor de verplaatsing van camping de Heidebloem naar de Oude Deventerweg, waarbij een uitbreiding tot 160 standplaatsen wordt voorzien. De verwachte groei in het aantal overnachtingen bedraagt 16.000.
- *Landgoed Hellendoorn (voormalig camping Berend Bos)*: realisering van een kampeerterrein met 109 stacaravans. De verwachte groei in het aantal overnachtingen bedraagt 25.000.

Indien de ontwikkelingen doorgang vinden, zullen circa 76.000 extra overnachtingen gaan plaatsvinden in de gemeente Hellendoorn.

### 3.8.3 Sectoraal beleid

#### ***Nota Overnachten in Hellendoorn***

De nota is een uitwerking van het Beleids- en actieplan Recreatie en Toerisme. De ambities hieruit vormen het kader voor de nota "Overnachten in Hellendoorn". Het doel van de nota is een heldere visie te geven voor de verblijfsrecreatie in de gemeente Hellendoorn, alsmede duidelijke kaders en criteria vast te stellen voor diverse vormen van verblijfsrecreatie. In de nota worden tevens de ruimtelijke implicaties die verbonden zijn aan de uitgangspunten van verblijfsrecreatie kort beschreven.

De verblijfssector in Hellendoorn is over het algemeen kleinschalig en traditioneel van aard te noemen. Om de positie op het gebied van verblijfsrecreatie te versterken is een voortdurende kwaliteitsverbetering en vernieuwing van het product noodzakelijk. Het is van groot belang een divers en kwalitatief hoogwaardig pakket aan voorzieningen te kunnen blijven aanbieden.

Op basis hiervan wordt voor de verblijfsrecreatie in de gemeente Hellendoorn de volgende doelstelling geformuleerd: "Versterking van de positie van Hellendoorn als aantrekkelijke verblijfsplaats door kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod, waardoor de verblijfsduur en het aantal bezoeken aan de gemeente Hellendoorn toeneemt, wat een positief effect heeft op de toeristische bestedingen en daarmee op de werkgelegenheid."

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- verhoging van het aantal toeristische overnachtingen door kwaliteitsverbetering;
- uitbreiding van verblijfsrecreatieve mogelijkheden, waarbij diversificatie van het verblijfsrecreatief aanbod centraal staat;
- ontwikkeling van nieuwe, kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- streven naar een groter aantal toeristische standplaatsen in plaats van vaste standplaatsen;

- waarborgen van de landschappelijke inpassing en kwaliteit van verblijfsrecreatieve bedrijven;
- voorkomen van permanente bewoning in recreatieverblijven;
- bereiken van nieuwe doelgroepen, met behoud van de huidige doelgroepen;
- inkomsten uit toeristenbelasting (blijven) inzetten voor de sector zelf;
- gestreefd wordt naar een grotere mate van ondernemersvrijheid, zodat beter ingespeeld kan worden op veranderingen in de markt.

Bovenstaande heeft uiteindelijk geresulteerd in het aanwijzen van drie goed te ontsluiten zoekgebieden voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen. Het betreft:

- a) het gebied ten westen van landgoed de Hellendoornse Berg (voormalig camping de Gouden Bergen);
- b) het gebied ten oosten van recreatiepark Hankate;
- c) het gebied ten noorden van recreatiepark de Tolplas.

De invulling van deze zoekgebieden dient een meerwaarde te hebben ten opzichte van het recreatief-toeristisch product. Nieuwe ontwikkelingen binnen de zoekgebieden dienen een bijdrage te leveren aan de kwaliteit en de diversiteit van het totale toeristische aanbod. Dus niet meer van hetzelfde, maar vernieuwing en uitbreiding van de variëteit. In het algemeen worden de volgende uitgangspunten gesteld:

- de nieuwe verblijfsaccommodatie draagt bij aan de vergroting van de diversiteit van het toeristisch-recreatief product;
- de nieuwe verblijfsaccommodatie draagt bij aan kwaliteitsverbetering (onder andere landschap en vormgeving);
- de nieuwe verblijfsaccommodatie heeft een positief economisch effect van betekenis voor de gemeente;
- een nieuwe verblijfsaccommodatie doet geen afbreuk aan bestaande landschappelijke en/of natuurwaarden.

### **Recreatiewoningen**

In de gemeente zijn diverse recreatiewoningen aanwezig, zowel geconcentreerd op recreatieparken als verspreid bij particulieren. Permanente bewoning op campings en bungalowparken verlaagt de aantrekkelijkheid voor toeristische overnachtingen. Dit zal daarom actief worden tegengegaan. De nota "Permanente bewoning van recreatiewoningen" die op 7 december 2004 is vastgesteld vormt dan ook de basis voor de aanpak van permanente bewoning.

Ten aanzien van permanente bewoning heeft de gemeente eigen beleid vastgesteld, namelijk:

- wanneer personen die (zelf aantoonbaar) voor 20 maart 1996 een recreatiewoning illegaal bewonen, zal dit worden gedoogd;
- personen die na 20 maart 1996, maar vóór 31 oktober 2003 illegaal in een recreatiewoning wonen, krijgen in principe gedurende een termijn van drie jaar gelegenheid om uit te zien naar andere woonruimte;
- gevallen van permanente bewoning na 31 oktober 2003 zullen moeten worden beëindigd.

De maximale inhoud van een recreatiewoning mag maximaal 300 m<sup>3</sup> bedragen. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.



### ***Integrale economische beleidsvisie***

Het 'Beleids- en actieplan recreatie en toerisme' uit 2003 is voor een deel niet meer actueel. Het plan wordt opgenomen in een integrale economische beleidsvisie die begin 2009 wordt vastgesteld en vervolgens wordt uitgewerkt in deelsnota's. Recreatie en toerisme is één van die deelsnota's.

#### **3.8.4 Aanbevelingen voor visie en planopzet**

- De bestaande dagrecreatieve voorzieningen worden als zodanig in het plan opgenomen en krijgen, waar mogelijk en gewenst, ruimte voor herinrichting en uitbreiding.
- Het ontwikkelen van recreatietransferia is een kansrijke ontwikkeling en het bestemmingsplan dient daar ruimte voor te creëren.
- Er moet in het plangebied ruimte worden geboden voor ontwikkelingsmogelijkheden voor (nieuwe) recreatieve voorzieningen.
- Het plan dient ruimte en flexibiliteit te bieden aan (voormalige) agrarische bedrijven voor verbreding van agrarische bedrijfsvoering met een recreatieve functie of volledige omschakeling naar een recreatieve functie (agrotourisme).
- Het bestemmingsplan dient ruimte te bieden voor de uitbreiding van recreatieve routes en aanverwante voorzieningen.
- De recreatiewoningen moeten als zodanig in het plan worden opgenomen. Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan. Waar mogelijk dient hiervoor in het bestemmingsplan een regeling te worden opgenomen.
- Het bestemmingsplan dient voor recreatiebedrijven kaderstellend te zijn. Overige (meer gedetailleerde) bepalingen worden geregeld in de exploitatievergunning.

### 3.9 Infrastructuur

#### 3.9.1 Huidige situatie

##### **Autoverkeer**

Het buitengebied is goed ontsloten door middel van een hiërarchisch netwerk van wegen.

##### *Rijkswegen*

De N35 (Almeloseweg) is een zeer intensief bereden weg. Circa 10.000 tot 16.000 voertuigen maken iedere dag gebruik van deze weg. Het gevolg hiervan is een grote geluidsbelasting op de directe omgeving en onveilige situaties voor bewoners. De doorstroming op de N35 ter hoogte van Nijverdal geeft al geruime tijd reden tot zorg. De capaciteit van de weg is daar ontoereikend om het toekomstige aanbod te kunnen verwerken. Een vergroting van de verkeersdruk versterkt dit probleem. De aanwezige drukte op de N35 werkt sluipverkeer over het platteland en door de dorpen in de hand.

##### *Provinciale wegen*

In noord-zuidrichting lopen drie provinciale wegen door de gemeente, te weten:

- de Ommerweg (N347) tussen Hellendoorn en Ommen;
- de Wierdenseweg / Dalvoordeweg (N751) tussen Den Ham en Wierden;
- de Brugstraat / Smidsstraat (N570) tussen Vriezenveen en Vroomshoop.

##### *Lokale wegen met een doorgaande functie*

In het plangebied bevinden zich een aantal lokale wegen met een doorgaande functie waaronder de Groeneweg, Poggenbeltweg, Daarlerweg, Hellendoornseweg en Mr. Werkmanstraat.

##### *Overige lokale wegen*

Naast genoemde hoofdwegen wordt het buitengebied mede vanwege zijn agrarische functie ontsloten door een groot aantal verharde en onverharde wegen met een bescheiden profiel, welke tevens voor recreatief verkeer van belang zijn.

##### **Spoorwegen**

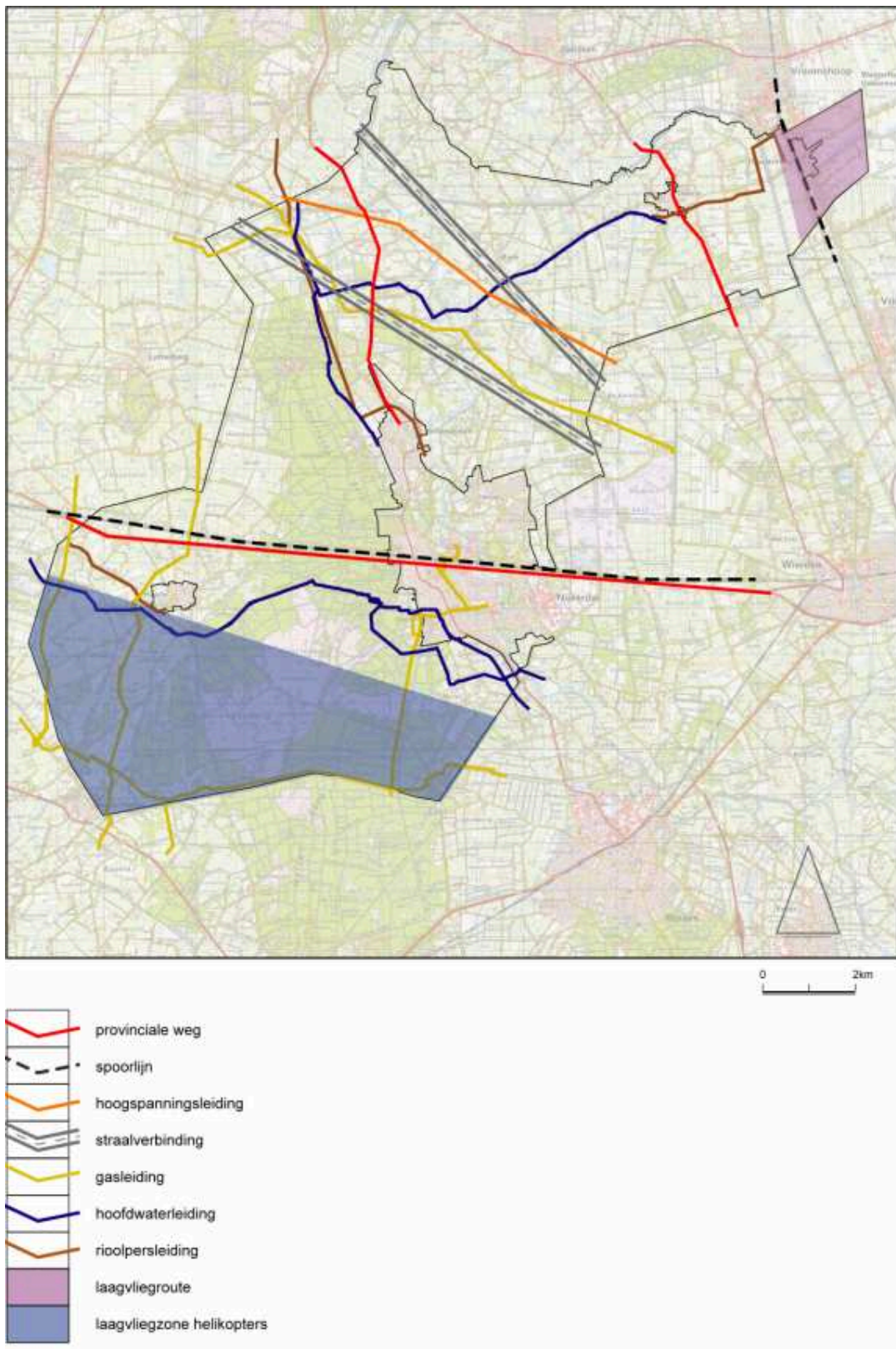
In het plangebied liggen twee spoorlijnen. De eerste is de spoorlijn tussen Zwolle en Enschede met een halte in Nijverdal. De tweede is de spoorverbinding tussen Almelo en Mariënberg met een halte in Daarlerveen.

##### **Vaarwegen**

In het plangebied ligt het Overijssels Kanaal (dat loopt van Vroomshoop naar Zwolle) en het kanaal Almelo – De Haandrik. Daarnaast is in het gebied de Regge aanwezig, welke alleen geschikt is voor extensieve ongemotoriseerde recreatievaart.

##### **Langzaam verkeer**

Binnen de gemeentelijke grenzen zijn diverse fietspaden aanwezig. De meeste bevinden zich parallel aan autowegen en hebben een verkeerstechnische functie in combinatie met een toeristische functie. Ook zijn er een aantal vrijliggende fietspaden langs zandwegen. Deze hebben met name een recreatieve functie.



Figuur 3.9 Infrastructuur

### ***Vliegroutes***

Boven het oostelijk deel van het plangebied ligt een gedeelte van een militaire laagvlieg-route. Op deze route mag, in afwijking van de algemene minimale vlieghoogte van 300 m, door militaire vliegtuigen worden gevlogen op een hoogte van 75 m. De laagvliegroute heeft een breedte van circa 3.700 m.

Uit veiligheidsoogpunt acht de Koninklijke Luchtmacht de bouw van obstakels hoger dan 40 m onder de laagvliegroute niet toelaatbaar. Het bestemmingsplan maakt het echter niet mogelijk dat er met een dergelijke hoogte wordt gebouwd.

Boven het zuidwestelijk deel van het plangebied is een gedeelte van een militair helikopter-laagvlieggebied gelegen. Hier gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik.

### ***Leidingen***

In het plangebied zijn drie hoogspanningsleidingen aanwezig met een beschermingszone van respectievelijk 25 m (110 kV) of 36 m (380 kV). Tevens is in het plangebied een aantal aardgastransportleidingen van de Gastransportservice aanwezig met een bebouwingsafstand van 4 m of 5 m (afhankelijk van de diameter). Binnen deze zone zijn aan weerszijden van de leidingen geen bouwwerken toelaatbaar zonder toestemming van de beheerder en dus is een vermelding op de plankaart noodzakelijk (voor externe veiligheid zie de volgende paragraaf).

Naast diverse drukriolen zijn in het plangebied drie rioolpersleidingen aanwezig. Deze lopen van Haarle naar Raalte, van Daarlerveen naar Vroomshoop en van Daarle naar Vroomshoop (Waterdocument Rijssen-Holten en Hellendoorn, Waterschap Groot-Salland en Regge en Dinkel, 2004). Ze hebben een beschermingszone van 3 m.

Tevens zijn in het plangebied vier hoofdwatertansportleidingen aanwezig met een beschermingszone van 3 m. Binnen deze zone zijn aan weerszijden van de leidingen geen bouwwerken toelaatbaar zonder toestemming van de beheerder.

## **3.9.2 Toekomstige ontwikkelingen**

De N35 is een zeer intensief bereden weg. De capaciteit van de weg is ontoereikend om het toekomstige aanbod te kunnen verwerken. Een vergroting van de verkeersdruk door huidige trends en ontwikkelingen versterkt dit probleem. De aanwezige drukte op de N35 werkt sluipverkeer over het platteland en door de dorpen in de hand.

De oplossing voor de problemen op de Grotestraat - Wierdensestraat is gevonden in een verlegging en gedeeltelijke ondertunneling van het Rijksweg 35-tracé in combinatie met het spoor (combiplan). Met het nieuwe tracé verbetert de doorstroming van het verkeer. Het doorgaande verkeer wordt via een geheel nieuw tracé door Nijverdal geleid. Onderdeel van dat tracé is een circa 500 m lange tunnel, waarin de weg en het spoor komen te liggen.

Een andere te verwachten ontwikkeling is de realisatie van parallelwegen langs de N35 ter hoogte van de Sallandse Heuvelrug. Daarnaast is de realisatie voorzien van een ecoduct over de N35 en een ecopassage onder het spoor Zwolle - Almelo. Voor het nieuwe tracé van de N35 is een nieuw bestemmingsplan (partiële herziening) opgesteld. Op de plankaart zijn de betrokken gronden bestemd voor verkeersdoeleinden.

Momenteel loopt er een onderzoeksstudie naar een aangepaste, en waar nodig nieuwe, noord-zuidverbinding om onder andere de verkeersstromen in Hellendoorn beter te laten

functioneren. Een deel van deze mogelijke nieuwe noord-zuidverbinding loopt door het plangebied (nabij de Reggeweg en de Kasteelstraat). Te zijner tijd zullen de gevolgen van deze studie waar mogelijk en noodzakelijk in het bestemmingsplan worden verwerkt.

De aanleg van de (druk)riolering in het buitengebied is in 2008 afgerond.

Bij plannen voor uitbreiding of wijziging van welke aard dan ook moet rekening gehouden worden met beleid voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water maar ook met het schoonhouden, scheiden en zuiveren en de gevolgen voor de belasting van het riool. In het landelijk gebied zijn drie bezinkkelders gerealiseerd bij Daarle en Hellendoorn.

### **3.9.3 Sectoraal beleid**

In het plangebied bevinden zich meerdere fiets- en wandelpaden. Om aan de toeristische, recreatieve en cultuurhistorische aspiraties en ontwikkelingen van de gemeente tegemoet te komen, is het van belang dat deze routes goed worden onderhouden en eventueel worden uitgebreid. Dit is mede een zaak van de Regio Twente.

### **3.9.4 Aanbevelingen voor visie en planopzet**

- De bestaande wegen dienen als zodanig in het bestemmingsplan te worden vastgelegd.
- Het bestemmingsplan dient rekening te houden met de aanwezige kabels en leidingen en de bijbehorende bebouwingsvrije zones.
- Het bestemmingsplan dient ruimte te bieden voor de uitbreiding en verbetering van (recreatieve) routes.

### 3.10 Milieu

#### 3.10.1 Huidige situatie

##### ***Externe veiligheid***

Gemeenten moeten in hun bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten rekening houden met de veiligheidsnormen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit regelt hoe een gemeente moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico, afgekort PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang continu op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico, afgekort met GR, is kans dat een groep personen door een ongeval bij een risicovolle activiteit overlijdt.

Op grond van beide risico's kan een gemeente veiligheidsafstanden rond risicobedrijven bepalen. Wanneer bedrijven te dicht bij bijvoorbeeld woningen staan, zijn maatregelen nodig om toch aan de veiligheidsafstanden te voldoen. Zo kan bijvoorbeeld in het uiterste geval het bedrijf worden verplaatst of de woningen worden afgebroken.

##### ***Externe veiligheid van bedrijven***

In het buitengebied zijn de volgende risicovolle bedrijven gesitueerd.

1. Munitiecomplex Bruineveld, Bruineveldsweg te Daarle. Dit munitiecomplex kent zogenoemde A-, B- en C-contouren conform de circulaire Van Houwelingen.
2. LPG-tankstations:
  - a. Autogarage Piksen, Hammerweg te Marle (maximale doorzet 500 m<sup>3</sup> per jaar).
  - b. Tankstation Jan Olthof, Collenstaartweg te Hulzen (maximale doorzet 500 m<sup>3</sup> per jaar).
  - c. BIM Tankstation, Almelseweg te Haarle (maximale doorzet 1.000 m<sup>3</sup> per jaar).

De PR-contour bedraagt 45 m en de GR-contour bedraagt 150 m.
3. Een propaanopslag van 8 m<sup>3</sup> ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering bij het bedrijf Schuurs, Knollenhaarweg te Marle. De PR-contour bedraagt 80 m en de GR-contour 120 m.
4. Zwembaden:
  - a. Zwembad buitensportcentrum Hellendoorn;
  - b. Zwembad camping De Noetselerberg.

Deze zwembaden hebben een dusdanige omvang dat zij slechts een GR-contour kennen. Deze GR-contour bedraagt maximaal 80 m.

Naast deze in het gebied liggende bedrijven, zijn er ook bedrijven die buiten het plangebied liggen, maar waarvan de veiligheidscontour wel binnen dit bestemmingsplan valt. Dit zijn de volgende bedrijven (met bijbehorende contouren):

1. Ola, Reggeweg 15 te Hellendoorn. Dit bedrijf heeft een GR-contour van 400 m.
2. LPG-tankstation Voortman, Dalvoordeweg te Daarle. De PR-contour bedraagt 45 m en GR-contour 150 m.

Uit de milieugegevens blijkt dat alle aanwezige bedrijven, inclusief de LPG-stations, aan Bevi voldoen. Voor het tankstation Piksen geldt dat dit een aandachtspunt is vanwege de nabijheid van een basisschool. Doordat het lossen van LPG buiten de schooltijden plaatsvindt, wordt aan de normen voor het groepsrisico voldaan.

Ten behoeve van de LPG tankstations heeft de gemeente Hellendoorn rampenbestrijdingsplannen opgesteld. Deze rampenbestrijdingsplannen dragen bij aan een betere bestrijding en voorbereiding op een eventueel incident.

Het munitiecomplex Bruineveld is opgenomen in het rampenplan gemeente Hellendoorn. De huidige functie van het munitiecomplex zal naar alle waarschijnlijkheid in de tweede helft van 2009 beëindigd worden en een andere bestemming krijgen.

Voor het bedrijf Ola, Reggeweg 15 te Hellendoorn (buiten het plangebied) wordt een rampenbestrijdingsplan opgesteld.

#### *Externe veiligheid van infrastructuur*

Naast de stationaire objecten worden er in de gemeente Hellendoorn gevaarlijke stoffen getransporteerd via buisleidingen en via de (spoor)weg.

De buisleidingen zijn hogedrukaardgasleidingen. De buisleidingen hebben allen een eigen risicocontour. De risicocontour is vertaald in een aan te houden bebouwingsafstand. Voor de buisleidingen en de bijbehorende afstanden heeft de gemeente Hellendoorn contact gehad met het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieuhygiëne). Het RIVM is voor lokale overheden de deskundige op het gebied van risicoberekeningen. Het RIVM heeft aangegeven dat de bebouwingsafstand voor de in de gemeente Hellendoorn gelegen buisleidingen (48 inch) maximaal 130 m bedraagt.

De gemeente Hellendoorn heeft een vastgestelde routing gevaarlijke stoffen. In 2002 heeft de provincie Overijssel een risicoberekening uit laten voeren voor de transporten op de destijds vastgestelde routing gevaarlijke stoffen. Uit deze risicoberekening bleek dat de vastgestelde route gevaarlijke stoffen in de gemeente Hellendoorn uitsluitend een GR-contour heeft. Deze contour ligt op 29 m vanaf het hart van de weg.

Op basis van de gegevens uit de Risicoatlas Spoor zijn er in Overijssel geen trajecten waar de grenswaarde voor het PR wordt bereikt. Met betrekking tot het GR voor doorgaande transporten vormt de gemeente Hellendoorn geen aandachtsgebied.

Geconcludeerd wordt dat binnen de genoemde contouren rondom transportassen van gevaarlijke stoffen geen kwetsbare objecten zijn gesitueerd. Hierdoor zijn er geen onaanvaardbare risicovolle situaties en voldoen deze aan wet- en regelgeving.

#### **Geluidhinder**

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de geluidsbelasting vanwege de aanwezige verkeerswegen en spoorlijnen. Het bestemmingsplan maakt via ontheffing of wijziging de bouw mogelijk van een eerste of tweede agrarische bedrijfswoning. In de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden dient een voorwaarde te worden opgenomen dat aan de eisen van de Wet geluidhinder dient te worden voldaan. Op geen van de

gevels van de extra woning mag, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden.

In het plangebied is het motorcrossterrein De Koetree aanwezig. Daarvan is tevens de bijbehorende geluidscontour van belang. Binnen deze geluidscontour is nieuwbouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan.

Het stiltegebiedenbeleid in Overijssel is verweven in de bescherming vanuit de EHS. Binnen het plangebied zijn daarom feitelijk geen stiltegebieden aangegeven.

### **Luchtkwaliteit**

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn sinds november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. Bij overschrijding van de plandrempeel moet een plan worden opgesteld ter verbetering van de luchtkwaliteit. De plandrempeel ligt boven het niveau van de grenswaarde en wordt jaarlijks aangescherpt tot de grenswaarde. In 2010 zijn de plandrempels gelijk aan de grenswaarden. De wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer.

Indien het uitvoeren van bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitvoeren wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.

In zijn algemeenheid worden in dit bestemmingsplan alleen functies toegestaan die aan het landelijk gebied gerelateerd zijn. Het gaat dan met name om landbouw, natuur, landschap en extensieve openluchtrecreatie. Deze functies leveren niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging

De gemeente Hellendoorn beschikt over een zogeheten verkeersmilieukaart, waarin de consequenties van verkeersstructuren door de jaren heen zichtbaar worden ten aanzien van lucht.

Met de provincie Overijssel is overeengekomen dat relatief kleine wijzigingen in ruimtelijke plannen getoetst kunnen worden aan deze verkeersmilieukaart. Uit de verkeersmilieukaart blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots voldoet aan de gestelde normen. De beperkte wijzigingen welke binnen dit bestemmingsplan mogelijk zijn, zal dan ook zeker niet leiden tot een overschrijding welke de planologische procedure in de weg staat.

Als het gaat om de ontwikkeling van de intensieve veehouderij in de landbouwonwikkelingsgebieden, geldt dat er een apart onderzoek is verricht naar de milieugevolgen hiervan, zie hiervoor de PlanMER in paragraaf 2.4.



In zijn algemeenheid kan worden geconcludeerd dat er geen reden is om te veronderstellen dat vaststelling van dit bestemmingsplan niet in overeenstemming zou zijn met de Wet luchtkwaliteit.

### 3.10.2 Toekomstige ontwikkelingen

In het plangebied spelen ten aanzien van het milieu geen noemenswaardige ontwikkelingen voor de hierboven genoemde aspecten.

### 3.10.3 Sectoraal beleid

#### ***Externe veiligheid***

De gemeente Hellendoorn streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. Dit streven is gebaseerd op de overtuiging dat veiligheidsrisico's een onderdeel zijn van het maatschappelijke verkeer. De gemeente kan daarbij niet op alle gevaarlijke activiteiten direct invloed uitoefenen. Deze verantwoordelijkheid ligt ook bij de gebruiker of eigenaar en bij de provinciale en de rijksoverheid. Dit laat onverlet dat de gemeente wel een verantwoordelijkheid heeft om veiligheidsrisico's te minimaliseren en beheersbaar te maken door zich voor te bereiden op mogelijke calamiteiten en door grenzen te stellen en deze te handhaven.

De gemeente Hellendoorn heeft daarom een Extern Veiligheidsbeleid opgesteld. De nota "Hellendoorn: dynamisch en veilig" is op 19 december 2006 door burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn vastgesteld. Algemene uitgangspunten voor het externe veiligheidsbeleid voor het landelijk gebied zijn de volgende.

- Kwetsbare objecten mogen (ook in nieuwe situaties) niet binnen de PR  $10^{-6}$  contour van een risicobron liggen (wettelijke eis). Aanvullend hierop mogen ook beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties niet binnen de PR  $10^{-6}$  contour van een risicobron liggen.
- In nieuwe situaties dienen de PR  $10^{-6}$  contouren binnen de inrichtingsgrenzen van risicovolle inrichtingen te blijven, daarbij zijn uitzonderingen onder voorwaarden mogelijk.
- Een toename van het groepsrisico voor bestaande situaties wordt onder voorwaarden geaccepteerd (onder andere maximale opvulling tot aan oriënterende waarde).
- Het invloedsgebied van een risicobron dat geldt voor het bepalen van het groepsrisico mag niet over woongebieden vallen.
- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in nieuwe situaties als grenswaarde beschouwd.

De hiervoor beschreven uitgangspunten en ambities kunnen worden opgesplitst voor bestaande en voor nieuwe situaties. In het beleid zijn deze uitgangspunten en ambities voor deze situaties (bestaand en nieuw) als volgt uitgelegd.

#### ***Bestaande situaties***

Voor bestaande situaties waarbij de PR-contour over beperkt kwetsbare objecten heen valt, dient de situatie als stand-still te worden beschouwd. Dit betekent dat de risicovolle activiteit niet kan uitbreiden en het beperkt kwetsbare object niet een kwetsbaar object kan worden. Dit moet worden gecommuniceerd met de betrokkenen en daarbij dienen de kosten van de hieruit volgende beperkingen afgewogen te worden.

In bestaande situaties moet de oriënterende waarde als richtwaarde worden beschouwd, zoals de wet dit ook aangeeft. Ook hier is het uitgangspunt dat de oriëntatiewaarde in eerste instantie als “plafond” wordt gezien, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- er dient te worden voldaan aan de verantwoordingsplicht uit het Bevi;
- de hulpdiensten dienen aan te geven dat zij bij een calamiteit aan de te verwachten hulpvraag kunnen voldoen (hierbij wordt de regionale brandweer om advies gevraagd).

#### *Nieuwe situaties*

De ambitie voor het PR is:

- binnen een bestaande PR-contour zijn nieuwe beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan;
- in nieuwe situaties dienen de PR-contouren binnen de inrichtingsgrenzen van risicovolle inrichtingen te blijven. Uitzondering op deze regel betreft situaties waarin de PR-contour door het stimuleren van bronmaatregelen gereduceerd is en daarna uitsluitend een gebied inneemt buiten de inrichtingsgrens, waarbinnen nu en in de toekomst geen (beperkt) kwetsbare objecten gevestigd zullen worden.

Een toename van het GR wordt geaccepteerd, mits:

- invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zoals opgenomen in het Bevi;
- het invloedsgebied van een risicobron dat geldt voor het bepalen van het GR, niet over woongebieden valt;
- de oriënterende waarde voor het GR wordt in nieuwe situaties als grenswaarde beschouwd; overschrijding van de oriënterende waarde van het GR wordt dus niet geaccepteerd.

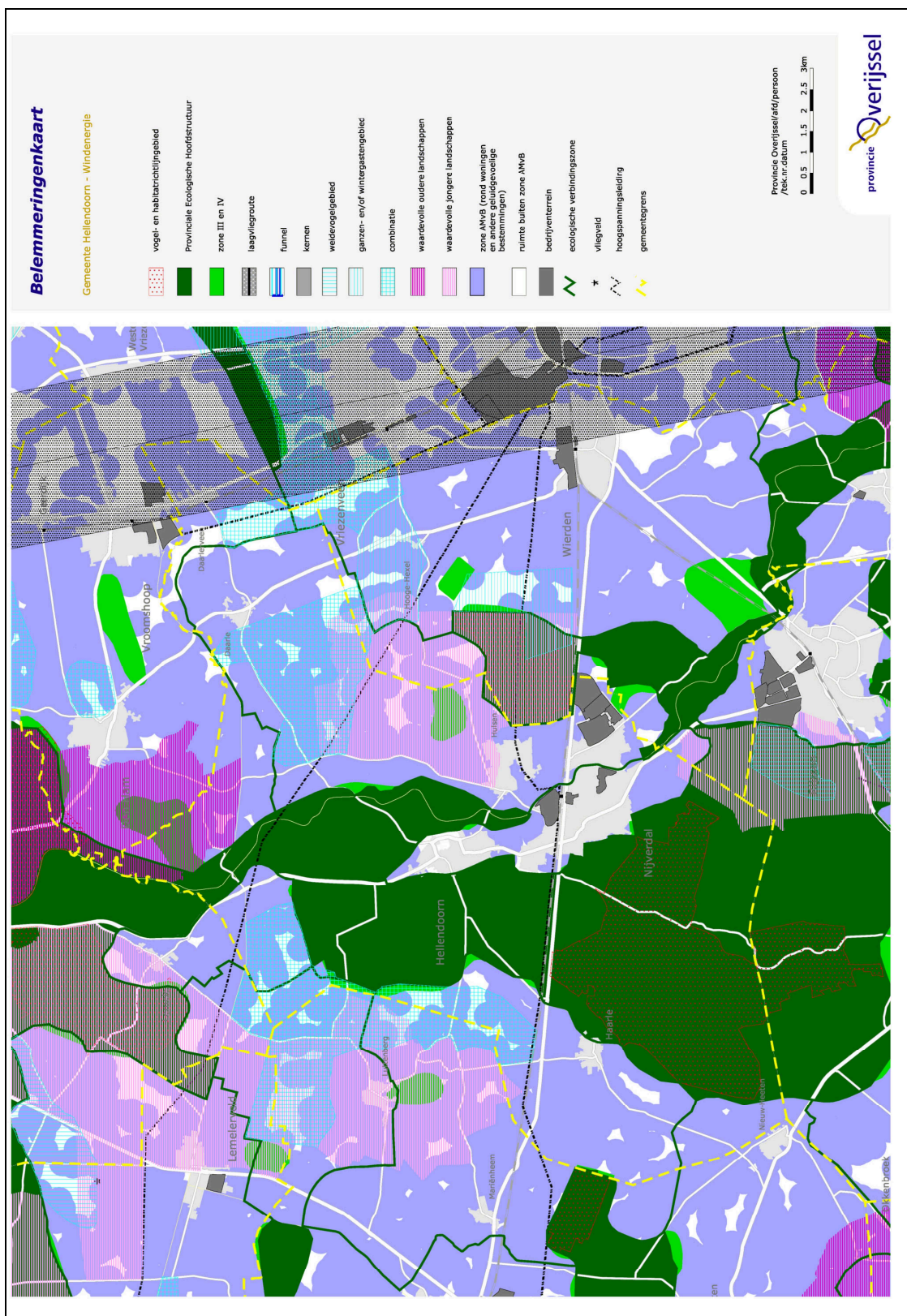
#### **Windenergie**

Met een duurzame energievoorziening en met energiebesparing wil de provincie Overijssel bijdragen aan de uitvoering van het verdrag van Kyoto. In dit verdrag zijn internationale afspraken vastgelegd ter bestrijding van klimaatverandering. Wind is een belangrijke bron voor het opwekken van duurzame energie en het vermijden van de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. De provincie Overijssel heeft met het rijk en andere overheden afgesproken zich in te zetten voor het plaatsen van windmolens met een gezamenlijk vermogen van ten minste 30 Megawatt (MW) in 2010.

In delen van het buitengebied zouden grootschalige opstellingen van windturbines kunnen worden geplaatst. Een grootschalige opstelling omschrijft de provincie als een cluster of lijn van windturbines met een gezamenlijk vermogen van 10 MW of meer. Ook opstellingen, die ieder afzonderlijk niet grootschalig zijn, maar wel op korte afstand van elkaar staan en waarvan de plaatsing onderling is afgestemd, worden beschouwd als een grootschalige opstelling.

Een goed landschappelijk ontwerp is uitgangspunt voor alle opstellingen. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met andere functies, zoals natuur, wonen, recreatie en toerisme. Dit laatste betekent dat er gebieden zijn met beperkingen voor realisatie van windmolens (zie figuur 3.10). Het betreft onder andere:

- *Weidevogel- en ganzengebied en/of gebied voor andere wintergasten:* In deze gebieden kunnen windturbines alleen worden toegestaan langs infrastructuur, die al veel verstoring voor vogels geeft. Wanneer er belangrijke overwegingen zijn om hiervan af te wijken, kunnen ook elders in het gebied windturbines worden toegestaan.



*Figuur 3.10 Belemmeringen windenergie*

- *Gebieden grenzend aan gebieden met natuur- en landschapswaarden:* De plaatsing van windturbines in gebieden grenzend aan, of op korte afstand van gebieden met natuur- en landschapswaarden kan een negatief effect hebben op deze waarden in de nabij gelegen gebieden.

Op 14 oktober 2003 heeft het college besloten af te zien van de ontwikkeling van wind-energie binnen de gemeente Hellendoorn. Bij deze afweging spelen een aantal factoren, zoals landschappelijke inpasbaarheid, het bestaan van ecologische belemmeringen op grond van de EHS en de Vogel- en Habitatrichtlijn, en het provinciaal standpunt dat terughoudendheid inhoudt ten aanzien van ontwikkeling van windenergie op kleine schaal in grote delen van de provincie. Dit betekent niet dat de gemeente Hellendoorn duurzame energie afwijst.

In het Klimaatbeleids- en uitvoeringsplan gemeente Hellendoorn 2004-2008 heeft duurzame energie op meerdere plaatsen een plek gekregen. Duurzame energie kan zich op meerdere wijzen manifesteren. Naast windenergie zijn er ook andere vormen van duurzame energie denkbaar, zoals bio-energie, warmtepompen, zonne-energie, warmte/koude opslag, waterkracht en aardwarmte.

### **Geurhinder**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden en vormt het nieuwe beoordelingskader voor stank (geurhinder) uit de veehouderij. Volgens de Wgv moet er een 'ruimtelijke scheiding' (afstand) zijn tussen veehouderij en geurgevoelig object (omwonende).

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De normen in de Wgv zijn onder andere afhankelijk van het type geurgevoelig object en of het dieren betreft met of zonder een geuremissie. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel.

Gemeenten hebben meer beleidsvrijheid gekregen, doordat ze desgewenst zelf een andere norm mogen stellen dan in de Wgv is opgenomen.

In de Wgv zijn voor een groot aantal diersoorten (met bijbehorende stalsystemen) geuremissiefactoren opgenomen. In de Wgv zijn echter niet voor alle diersoorten geuremissiefactoren opgenomen. Voorbeelden hiervan zijn melkrundvee (melkkoeien, vrouwelijk jongvee) en paarden. Volgens artikel 4 van de Wgv geldt hiervoor een vaste afstand van tenminste 50 m voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Het plangebied maakt deel uit van het concentratiegebied Oost. Dit betekent dat voor veehouderijen, gelegen buiten de bebouwde kom, waar diersoorten gehouden worden met een geuremissiefactor, een norm van 14,0 odeur units per m<sup>3</sup> geldt.

Wanneer een veehouderij echter wil uitbreiden of wanneer er sprake is van nieuwvestiging, of wanneer een gevoelige functie zich in de nabijheid van een veehouderij vestigt, dan zal een toetsing aan de Wgv moeten plaatsvinden.

#### 3.10.4 Aanbevelingen voor visie en planopzet

- In het plan dienen de ruimtelijke gevolgen van de genoemde milieuaspecten te worden opgenomen, voor zover deze ruimtelijk relevant zijn.
- In het kader externe veiligheid worden de veiligheidszones in verband met Bevi, munitiecomplex en LPG-tankstations op de plankaart opgenomen.
- Nieuwe functies mogen niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Bij het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige functies moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.
- Wanneer een veehouderij wil uitbreiden of wanneer er sprake is van nieuwvestiging, of wanneer een gevoelige functie zich in de nabijheid van een veehouderij vestigt, dan zal een toetsing aan de Wgv moeten plaatsvinden.

## 4 VISIE

### 4.1 Inleiding

Op 6 juli 2006 heeft de gemeenteraad van Hellendoorn de Plattelandsvisie vastgesteld. De Plattelandsvisie is een instrument om de leefbaarheid van het platteland (het landelijk gebied van de gemeente) in al haar facetten te vergroten. Het geeft inzicht in de gemeentelijke visie op de gewenste ontwikkelingen in het gebied. Uiteraard wordt de gemeentelijke visie en de haalbaarheid daarvan voor een belangrijk deel ingegeven en mede bepaald door de plannen van rijk en provincie. Dit hoofdstuk is voornamelijk ontleend aan de plattelandsvisie.

### 4.2 Landbouw

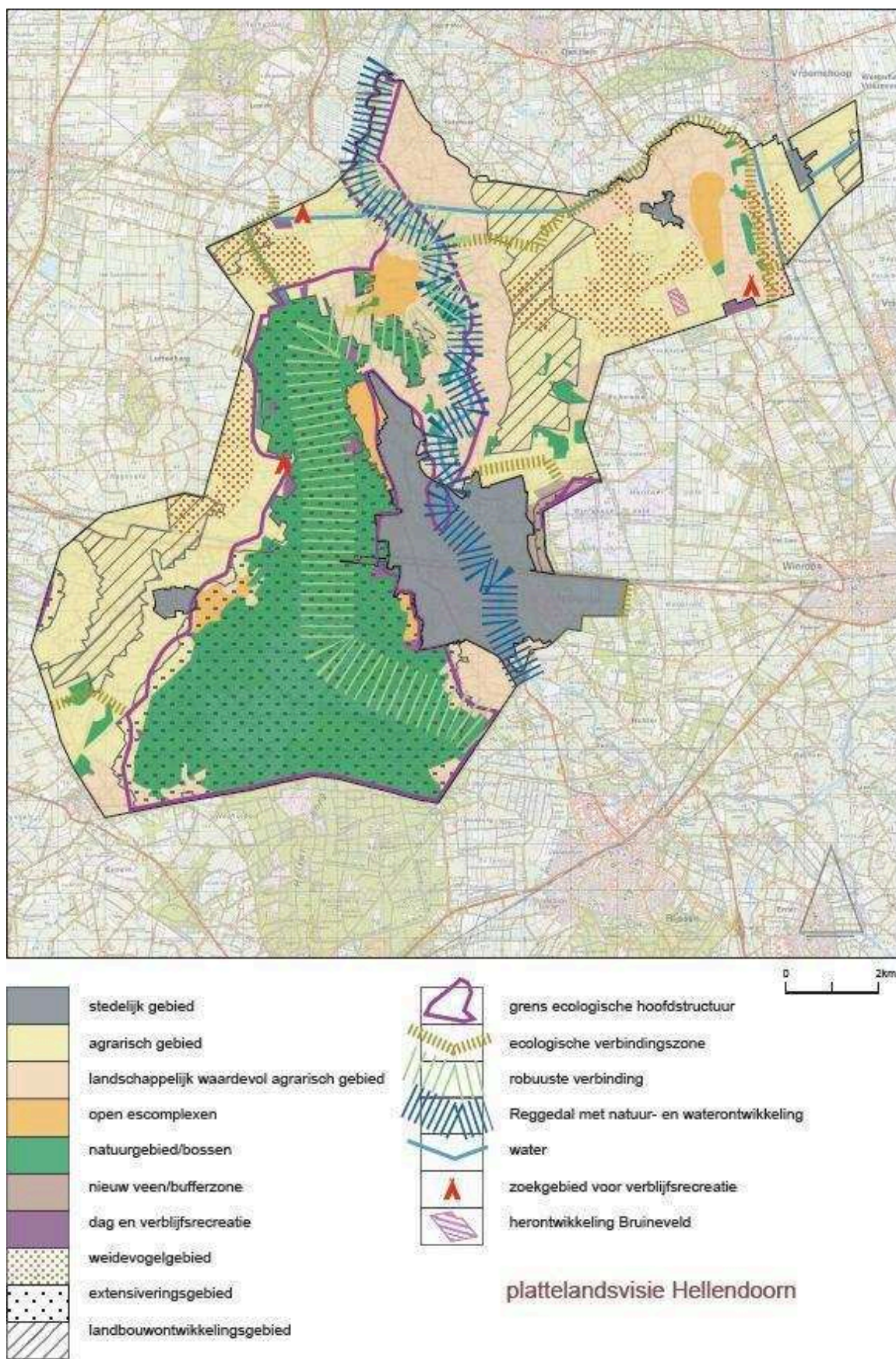
In dit bestemmingsplan neemt het behoud van de agrarische functie en de aanwezige natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten een belangrijke plaats in. De agrarische functie wordt behouden door ruime ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan de reguliere landbouw en de ontwikkeling van nevenactiviteiten mogelijk te maken.

In de gemeente Hellendoorn speelt de landbouw een grote rol. Dit wordt bevestigd in het Streekplan en het Reconstructieplan. Beide plannen wijzen het plangebied aan als “agrarisch verwevingsgebied” en “landbouwontwikkelingsgebied”. Het bestemmingsplan is erop gericht om de agrarische functie in de gemeente ook voor de toekomst te behouden.

Een belangrijke ontwikkeling is de Reconstructiewet die sinds 1 april 2002 van kracht is. Het hieruit voortgekomen reconstructieplan met bijbehorende zonering (landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied) stuurt de ontwikkeling van de intensieve veehouderij. Het reconstructieplan geeft aan waar de sector zich kan ontwikkelen en waar rekening moet worden gehouden met beperkingen.

- Het landbouwontwikkelingsgebied is bedoeld voor grondgebonden landbouw en de duurzame ontwikkeling van nieuwe en bestaande intensieve veehouderijbedrijven. Ontwikkelingen in het gebied mogen overigens geen onevenredige gevolgen hebben voor de (bestaande) agrarische bedrijvigheid.
- In het verwevingsgebied is plaats voor grondgebonden landbouw, andere economische functies, natuur, landschap, water, recreatie en wonen. Voor een aantal bedrijven kan, wanneer er sprake is van een reëel verzoek, in een straal van 250 m ruimte worden gereserveerd voor de verdere ontwikkeling van intensieve veehouderij, de zogenaamde sterlocaties. Een sterlocatie is een bestaande intensieve veehouderij of gemengd bedrijf met voldoende mogelijkheden (omgevingsomstandigheden en bedrijfsontwikkelingsambitie) om door te kunnen groeien tot minimaal een tweemansbedrijf van 175 nge.
- In een extensiveringgebied kunnen natuur, landschap en water zich ontwikkelen, kunnen milieudoelen worden gerealiseerd en kan sprake zijn van recreatief medegebruik. Het beleid richt zich in deze zone op het beëindigen van de intensieve veehouderij. Bij bedrijfsbeëindiging of verplaatsing kan gerekend worden op actieve steun van reconstructie-instrumenten en/of -middelen, wanneer het gaat om bedrijven in en direct om zeer kwetsbare voor verzuring gevoelige aanwezige gebieden met een zogenaamde gestapelde problematiek





Figuur 4.1 Visiekaart

Binnen de EHS hebben agrarische bedrijven te maken met nadere voorwaarden bij bedrijfsontwikkeling. Bestaande grondgebonden agrarische bedrijven worden in principe niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Nieuwvestiging is alleen mogelijk als onderdeel van een integrale gebiedsgerichte aanpak, waarbij per saldo de natuurwaarden worden versterkt. De realisering van de EHS maakt deel uit van het Reconstructieplan.

De gemeente tracht de sociaal-economische vitaliteit van agrarische bedrijven te bevorderen door niet-agrarische en agrarisch verwante nevenactiviteiten mogelijk te maken. Daarbij gaat het niet alleen om activiteiten op het erf (zoals plattelandskamers, verkoop aan huis van agrarische producten of opslag en stalling), maar ook om een meervoudig grondgebruik voor waterberging, agrarisch natuurbeheer en landschapsonderhoud en recreatief medegebruik (openstelling agrarische gronden voor wandelpaden). De landbouw kan zo een bijdrage leveren aan tal van beleidsdoelstellingen, waaronder die uit het Reconstructieplan, streekplan en het Natuurgebiedsplan.

In de nota "Overnachten in Hellendoorn" heeft de gemeente haar beleid vastgelegd voor agro-toeristische activiteiten. De gemeente wil deze activiteiten bij bestaande en voormalige agrarische bedrijven stimuleren. Vrijkomende agrarische bebouwing kan daarbij een belangrijke rol spelen.

In zijn algemeenheid is de ruimte voor agro-toerisme in het landbouwonwikkelingsgebied minder groot dan in het verwevings- en extensiveringsgebied. Met name verblijfsrecreatieve (neven-)activiteiten kunnen op grond van de wettelijke regels op het gebied van geurhinder een belemmering gaan vormen voor omliggende agrarische bedrijven. Met name in het landbouwonwikkelingsgebied is dat niet gewenst. Overigens is ook in het verwevings- en extensiveringsgebied voor verblijfsrecreatieve (neven-)activiteiten een toets noodzakelijk op de gevolgen voor de omliggende bedrijven.

Kleinschalige vormen van agro-toerisme kunnen plaatsvinden binnen de agrarische bestemmingen binnen de bestaande bebouwing.

Een tweede agrarische bedrijfswoning is alleen in uitzonderingssituaties mogelijk. Om misbruik te voorkomen (de woning wordt gebouwd als agrarische bedrijfswoning en vervolgens gebruikt als burgerwoning) moet worden aangetoond dat het voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is om bij het bedrijf te wonen. In de praktijk geldt dit met name voor agrarische bedrijven met vee, waarbij het voor de bedrijfsvoering duurzaam noodzakelijk is dat minimaal twee fulltime beroepskrachten op het bedrijf wonen.

### **4.3 Wonen**

In het landelijk gebied zijn conform het nationale en provinciale beleid geen mogelijkheden voor de nieuwbouw van woningen. De reden hiervoor is dat in het buitengebied het landelijke karakter in stand moet blijven. Dat betekent dat functies die niet aan het landelijk gebied gebonden zijn, hier in principe niet thuishoren. Burgerwoningen horen in principe in de kern. Hiervoor zijn in het streekplan uit- of inbreidingslocaties aangewezen. Een uitzondering hierop vormt de toepassing van 'Rood voor Rood', omdat hiermee door ontstening een kwaliteitswinst voor het landelijk gebied wordt geboekt.

Als gevolg van de beëindiging van agrarische bedrijven zullen de komende jaren steeds meer agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan. Om te voorkomen dat hierdoor verval en leegstand ontstaat, wordt de sloop van vrijkomende agrarische panden die het landschap ontsieren gestimuleerd. Hierbij biedt 'Rood voor Rood' in de extensiverings- en



verwevingsgebieden mogelijkheden. De gemeente is terughoudend als het gaat om het bouwen van een 'Rood voor Rood'-woning in landbouwontwikkelingsgebieden.

Uitgangspunt bij 'Rood voor Rood' is slopen en compenseren met gesloten beurs. De sloop van 850 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing kan onder voorwaarden worden gecompenseerd met de bouw van een woning met een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup>.

De gemeente staat positief tegenover de mogelijkheid om schuren op diverse locaties samen te voegen in één aanvraag in het kader van 'Rood voor Rood'. Het spreekt voor zich wanneer gebruik wordt gemaakt van 'Rood voor Rood', er niet weer nieuwe (agrarische) bedrijfsactiviteiten mogen ontstaan.

De realisatie van 'Rood voor Rood'-woningen is vanuit ruimtelijk oogpunt niet altijd gewenst op de plek van de vrijkomende bebouwing. Het streven is daarom om woningbouw in eerste instantie in de kern te laten plaatsvinden. Als realisatie toch plaats vindt op de locatie van de gesloopte voormalige bedrijfsbebouwing, mag dit geen beperking betekenen voor de bedrijfsactiviteiten van omliggende agrarische bedrijven.

In het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen om meerdere woningen in één bestaande woning te kunnen realiseren, onder andere om zo de cultuurhistorische kwaliteit van de bebouwing te kunnen behouden. Bij meer dan 1.000 m<sup>3</sup> inhoud van de bestaande (boerderij)woning bestaat de mogelijkheid om twee wooneenheden te realiseren. De gemeente wil deze mogelijkheid verruimen, zodat bij een grotere woninginhoud meer dan twee wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt in het plan een regeling opgenomen voor mantelzorg.

Er is in de gemeente relatief veel sprake van permanente bewoning in recreatiewoningen. De gemeente handhaaft het beleid dat recreatiewoningen niet permanent bewoond mogen worden (uitgezonderd de persoonsgebonden gedoogsituaties en gelegaliseerde bewoning). Voorkomen dient te worden dat het aantal burgerwoningen toeneemt door illegale permanente bewoning van recreatiewoningen. Door de permanente bewoning neemt het aantal beschikbare recreatiewoningen af, wat ten koste gaat van het recreatief-toeristisch product.

#### **4.4 Werken**

Doel van het gemeentelijk economisch beleid in het landelijke gebied is het versterken van de lokale economie en werkgelegenheid voor de eigen inwoners. Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden zal nieuwe, grootschalige bedrijvigheid plaats moeten vinden op het industrieterrein in Nijverdal of op een regionaal bedrijventerrein elders. De huidige (kleinschalige) bedrijvigheid die in het landelijk gebied aanwezig is, wil de gemeente graag behouden. Dit betekent dat er enige ruimte moet worden geboden voor uitbreiding van de bestaande bedrijven.

Zoals eerder is aangegeven is de verwachting dat binnen de planperiode een aantal agrarische bedrijven zal stoppen. De terugloop zal in een aantal situaties gecompenseerd kunnen worden door andere passende bedrijfsmatige functies. Vrijkomende agrarische bebouwing kan onder voorwaarden een andere, niet agrarische functie krijgen. Vooralsnog wordt gedacht aan kleinschalige, ambachtelijke, sociaal-maatschappelijke, toeristisch-recreatieve of culturele functies. De gemeente wil graag met de initiatiefnemer meedenken over een passende ruimtelijke en landschappelijke invulling. Het gaat in deze situaties overigens niet om een verplaatsing vanaf een bedrijventerrein.

De gemeente stelt wel een aantal voorwaarden aan het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing:

- geen opslag in de openlucht (om verrommeling van het erf tegen te gaan);
- er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- passend binnen de doelen van de reconstructie;
- verkeerskundig inpasbaar;
- geen beperking van omliggende agrarische bedrijven.

Gelet op het reconstructiebeleid zullen nieuwe functies in vrijkomende agrarische bebouwing met name in verwevingsgebieden gaan plaatsvinden.

In de hydrologische bufferzone rondom het Boetelerveld en het Wierdense Veld is het beleid gericht op de ontwikkeling van natuur, landschap en water. Nieuwe functies voor wonen en werken zijn hier ongewenst.

#### **4.5 Recreatie en toerisme**

De gemeente wil de dag- en verblijfsrecreatie een nieuwe impuls geven en betrokkenheid en deelname van partijen (waaronder ondernemers) vergroten. De gemeente wil het toeristisch-recreatief aanbod vergroten om zodoende het aantal overnachtingen alsmede de bestedingen te vergroten. De gemeente streeft naar een evenwicht tussen een optimale ontwikkeling van het toerisme enerzijds en het behoud van een aangenaam verblijfsklimaat (stilte, aantrekkelijk landschap) anderzijds. De gemeente richt zich binnen haar recreatieve beleid op drie pijlers (natuur, avontuur en cultuurhistorie, zie paragraaf 3.8).

De gemeente streeft naar ontwikkeling van het extensieve recreatieve medegebruik van het landelijk gebied. Een belangrijke voorwaarde hiervoor zijn goede fiets- en wandelverbindingen in het buitengebied en in en tussen de kernen. Het Overijssels Kanaal en de Regge bieden mogelijkheden voor recreatief medegebruik op en langs het water. Waar mogelijk en verantwoord wil de gemeente dit stimuleren.

Op een (voormalig) agrarisch bedrijf kunnen onder voorwaarden recreatieve activiteiten worden gestart die passen binnen het landelijke karakter van het plangebied. Voorbeelden hiervan zijn “kamperen bij de boer” of plattelandskamers.

Er zijn in de gemeente, op basis van het streefbeeld van de reconstructie en de gemeentelijke structuurvisie, zoeklocaties aangewezen voor uitbreiding en/of nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve bedrijven met een middelgrote tot grote ruimtelijke impact.

#### **4.6 Natuur, landschap en water**

De EHS bestaat uit prioritaire natte en droge natuur(ontwikkelings)gebieden in het landelijk gebied. De begrenzing van de EHS is vastgelegd in het Natuurgebiedsplan Overijssel. In de periode 2015-2018 (of zoveel eerder) moet de EHS, mede met inzet van reconstructiemiddelen, gerealiseerd zijn. Het proces hiervoor verloopt via aankoop, uitruil, inrichting, duurzaam (agrarisch) natuurbeheer en afstemming tussen eigenaren, waterschap, Dienst Landelijk Gebied (DLG), natuurorganisaties, provincie en gemeente.

Op het hele traject van de Regge en het Reggedalgebied speelt herstel van de dynamiek en de veerkracht van het watersysteem (beekdalbrede herinrichting). Het watersysteem

wordt ingericht voor de opvang van klimatologische veranderingen. Daarbij worden perioden verwacht met toenemende neerslag afgewisseld met steeds langere perioden van droogte. Om de herinrichting mogelijk te maken worden voornamelijk beekdalgronden en de daarmee samenhangende steilranden verworven. Bij deze verwerving zijn agrariërs, provincie, DLG, waterschap en gemeente betrokken.

Niet alleen beekdalbreed maar ook in de bodem (natuurlijke laagten) moet het watersysteem ruimte, veerkracht en dynamiek terugkrijgen. In samenwerking en afstemming met waterschappen en terreinbeheerders worden projecten uitgevoerd.

In delen van het plangebied geldt de gebiedsbescherming op basis van Natura 2000 (Sallandse Heuvelrug, Wierdense Veld), het Nationaal Park en de EHS. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de soortbescherming op basis van de Flora en faunawet. In paragraaf 3.4 is hier nader op ingegaan.

Dit betekent dat bij bijna alle ruimtelijke ingrepen getoetst moet worden aan het effect op de natuur.

Het beleid met betrekking tot de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied is vastgelegd in het gemeentelijke Landschapsbeleidsplan. In het Landschapsbeleidsplan wordt gestreefd naar:

- een aantrekkelijk en toegankelijk landschap met een eigen gezicht;
- het verbeteren van de structuur en de verzorging van het landschap, door het opheffen van achterstallig beheer en onderhoud.
- versterking van de natuurwaarden en de samenhang tussen grote natuurgebieden;
- het afstemmen van andere functies op de landschappelijke kwaliteit.

De gemeente wil dat inwoners en toeristen op een verantwoorde wijze kunnen blijven genieten van de natuur- en landschappelijke kwaliteit van het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug. Er moet daarbij sprake zijn van een goede balans tussen toegankelijkheid en bereikbaarheid enerzijds en natuur en milieu anderzijds.

In de beleving van agrariërs in de omgeving heeft de status van Nationaal Park tot beperkingen in de bedrijfsvoering geleid. Als er sprake is van beperkingen komt dat niet door de status van het park, maar door (nationale) wetgeving zoals de Reconstructiewet, de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Er zijn vanwege de status als Nationaal Park subsidiemogelijkheden waarvan omwonenden gebruik kunnen maken.

Het Nationaal Park moet vanuit het dorp beter bereikbaar worden voor inwoners en recreanten. In de fiets- en wandelroutestructuur en bewegwijzering wordt hiermee rekening gehouden. Ook worden er ruiterroutes ontwikkeld. Overigens vindt bewegwijzering door de gemeente alleen plaats voor toeristische voorzieningen en de horeca.

#### **4.7 Cultuurhistorie**

Cultuurhistorische elementen zijn belangrijk voor de identiteit van de lokale omgeving. Zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving weerspiegelt de geschiedenis van het grondgebruik. De gemeente is voorstander van herstel van de cultuurhistorisch waardevolle elementen en objecten en inwoners en recreanten hier via informatiepanelen op te attenderen. Het thema cultuurhistorie wordt ook nadrukkelijk betrokken bij initiatieven voor nevenactiviteiten, nieuwe functies voor vrijkomende agrarische bebouwing en 'Rood voor Rood'.

## 5 JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan dient een duidelijk toetsingskader te vormen voor alle direct betrokkenen (zowel bewoners en gebruikers als de gemeente zelf). Daarnaast moet het bestemmingsplan ook voldoende flexibel en ontwikkelingsgericht zijn. Uitgangspunt is dat de rechtszekerheid niet in het geding mag zijn. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de plankaarten. In dit hoofdstuk wordt per thema ingegaan op de doorwerking van de visie in de regels.

### 5.2 Landbouw

#### 5.2.1 Agrarische bestemmingen

Het plangebied vervult een belangrijke agrarische functie. Deze functie wordt bestemd door middel van het opnemen van twee agrarische bestemmingen:

- Agrarisch (A): Terreinen met een agrarische gebruikswaarde; hier bevinden zich weinig tot geen aaneengesloten terreinen, die landschapswaarden dan wel natuurwaarden van enig belang hebben.
- Agrarisch met waarden (AW): Terreinen met een agrarische gebruikswaarde die tevens bijzondere landschaps- en/of natuurwaarden bevatten, zijn hiertoe bestemd.

#### 5.2.2 Agrarische productietakken

##### ***Grondgebonden veehouderij***

Veeteelt is de tak van landbouw waarbij men vee houdt voor het verkrijgen van melk, eieren, vlees of bont. Onder vee verstaat men door de mens gedomesticeerde dieren, zoals koeien, varkens, schapen, geiten, paarden en ezels. Buiten Europa zijn dit bijvoorbeeld kameel, dromedaris en lama. Wanneer het vee uit vogelsoorten bestaat, spreekt men van pluimvee: kip, kalkoen, parelhoen, gans en eend. Buiten Europa is dit bijvoorbeeld struisvogel.

Wanneer de productie hoofdzakelijk afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden, spreekt men van een grondgebonden veehouderij. In Hellendoorn gaat het met name om melkveebedrijven. Deze bedrijven hebben een agrarische bestemming gekregen.

Onder een grondgebonden veehouderij worden ook paardenhouderijbedrijven verstaan, die zich richten op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het fokken van paarden en/of pony's. Het gaat dan veelal om paardenfokkerijen, opfokbedrijven en stoeterijen. Deze paardenfokkerijen maken onderdeel uit van de agrarische bestemming en hebben daarom geen aparte aanduiding op de plankaart gekregen.

In die gevallen dat er sprake is van een niet-agrarisch paardenbedrijf als hoofdactiviteit, is een bedrijfsbestemming opgenomen. Maneges komen in het plangebied niet voor.

Wanneer er een aanduiding "paardenhouderij" op de plankaart is opgenomen, betekent dit dat er een niet-agrarische en niet-recreatieve paardenactiviteit als nevenactiviteit op het agrarisch bedrijf aanwezig is.

### ***Intensieve veehouderij***

Het betreft het houden van vee zoals dat in de Wet Milieubeheer staat aangegeven. Het gaat dan met name om het houden van slacht-, fok-, of legdieren in gebouwen zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de grond als productiemiddel. Voor intensieve veehouderij geldt het beleid zoals dat in het Reconstructieplan is opgenomen. Daarom zijn intensieve veehouderijen alleen toegestaan in het “landbouwontwikkelingsgebied” of op reeds bestaande locaties, aangegeven als (iv). De begripsomschrijving zoals deze in de regels is opgenomen, sluit aan bij het Reconstructieplan. Dit betekent dat bijvoorbeeld “biologische” landbouw niet onder de definitie van een intensief bedrijf valt. Een (melk)geitenhouderij is echter wel een intensieve veehouderij. In paragraaf 5.2.3 wordt uitgebreider op het ruimtelijk beleid voor intensieve veehouderijen ingegaan.

### ***Akkerbouw***

Akkerbouw is het bedrijfsmatig (op commerciële basis) telen van gewassen. Het bedrijf is afhankelijk van de grond als productiefactor. Typische akkerbouwgewassen zijn: suikerbieten, aardappelen, graansoorten, snijmais, vezelvlas, koolzaad en cichorei. Ook deze bedrijven hebben een agrarische bestemming gekregen. Voor akkerbouwbedrijven geldt hetzelfde beleid als voor grondgebonden veehouderijen.

### ***(Glas)tuinbouw***

Tuinbouw is het bedrijfsmatig (op commerciële basis) telen van groenten, bloemen, planten, bomen, bollen of zaden. Binnen de vollegrondstuinbouw worden tuinbouwgewassen, groenten, snijbloemen, fruit of bloembollen buiten (in de volle grond) geteeld. In de glastuinbouw wordt in een kas geteeld. Het gaat dan vaak om de teelt van groenten, snijbloemen of potplanten. Hoveniersbedrijven, tuincentra en boomkwekerijen hebben een bedrijfsbestemming gekregen.

Tuinbouw is rechtsreeks mogelijk binnen de bestemming “Agrarisch”. Binnen de bestemming “Agrarisch met waarden” zijn tuinbouwbedrijven niet als recht toegestaan, maar via een ontheffing. De groeiperiode van de gewassen bedraagt veelal meerdere jaren. Binnen één perceel kunnen dus zowel jong als verkooprijp materiaal staan. Dit kan, sterker dan bij akkerbouw, een zeer wisselend ruimtelijk beeld geven. Vanwege deze landschappelijke impact is een ontheffingsregeling opgenomen. Via de ontheffing kunnen de gevolgen voor de aanwezige landschaps- en natuurwaarden worden afgewogen.

Voor glastuinbouwbedrijven geldt dat de landschappelijke impact groot is. Daarom is het provinciale beleid opgenomen dat nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven in principe alleen in concentratiegebieden is toegestaan (buiten het plangebied).

Het bestemmingsplan maakt nieuwvestiging en het doorgroeien van glastuinbouw als neventak naar hoofdtak niet mogelijk. Vanwege dit specifieke beleid hebben de glastuinbouwbedrijven een aanduiding (gt) gekregen.

### ***Intensieve kwekerij***

Onder een intensieve kwekerij wordt een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf verstaan waar gewassen worden geteeld of dieren worden gekweekt (niet zijnde vee), waarbij nagenoeg geen gebruik wordt gemaakt van daglicht. Voorbeelden hiervan zijn de kweek van champignons, witlof, vis, wormen en maden.

De milieu- en ruimtelijke effecten van intensieve kwekerijen zijn niet wezenlijk anders dan bij veehouderijen. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om de agrarische bestemming- en bouw mogelijkheden ook op intensieve kwekerijen van toepassing te laten zijn. De intensieve kwekerijen hebben daarom geen aparte aanduiding op de plankaart gekregen.

### 5.2.3 Reconstructie intensieve veehouderij

Het Reconstructieplan Salland-Twente heeft voor wat betreft het aspect intensieve veehouderij een rechtstreekse doorwerking in het bestemmingsplan. De in het Reconstructieplan vastgelegde zonering (landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied) is bepalend voor de regeling van intensieve veehouderij in het bestemmingsplan. Deze zonering is op de plankaart weergegeven.

Voor een correcte regeling van de intensieve veehouderij is een duidelijke begripsomschrijving nodig, mede om het te onderscheiden van andere agrarische bedrijfsactiviteiten. Afgeleid van de verklarende woordenlijst in het Reconstructieplan, wordt intensieve veehouderij in de bestemmingsplanregels als volgt omschreven:

- het moet gaan om een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte;
- er is sprake van veehouderij volgens de Wet Milieubeheer;
- er worden geen melkrundvee, schapen en/of paarden gehouden;
- er vindt geen "biologische" veehouderij plaats;
- er worden geen dieren gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer.

| <i><b>mogelijkheden<br/>intensieve veehouderij<br/>(=iv )</b></i>                            | <i><b>Landbouw-<br/>ontwikkelingsgebied</b></i> | <i><b>Verwevings-<br/>gebied</b></i>        | <i><b>Extensiverings-<br/>gebied</b></i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| Vestiging iv-bedrijf op nieuw agrarisch bouwvlak                                             | Ja,<br>via wijzigingsbevoegdheid                | Nee                                         | Nee                                      |
| (Her)vestiging iv-bedrijf op bestaand agrarisch bouwvlak zonder aanduiding iv (omschakeling) | Ja,<br>als recht                                | Nee                                         | Nee                                      |
| Uitbreiding iv-bedrijf binnen bestaand iv-bouwvlak                                           | Ja,<br>als recht                                | Ja,<br>als recht                            | Nee*                                     |
| Wijziging omvang iv-bouwvlak                                                                 | Ja,<br>via wijzigingsbevoegdheid tot 3 ha       | Ja,<br>via wijzigingsbevoegdheid tot 1,5 ha | Nee                                      |

\* = Een dergelijke uitbreiding is alleen mogelijk als is gebleken dat dit dient ter verbetering van het dierenwelzijn en het aantal dierenplaatsen gelijk blijft. Hiervoor is in het bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid opgenomen.

*Figuur 5.1 Regeling voor intensieve veehouderijen in het bestemmingsplan*

Dit betekent dat veehouderijen met een intensieve hoofd- of neventak onder de regels van het Reconstructieplan vallen.

Op de plankaart is in het verwevingsgebied en in het extensiveringsgebied aangegeven waar, in welke bouwvlakken, intensieve veehouderij plaatsvindt en is toegestaan. Dat is gebeurd door het opnemen van de aanduiding (iv) in de betreffende bouwvlakken. In het landbouwontwikkelingsgebied is deze aanduiding niet expliciet opgenomen, aangezien daar op alle agrarische bouwvlakken intensieve veehouderij is toegestaan.

In figuur 5.1 is aangegeven welke regels in het bestemmingsplan voor intensieve veehouderijen zijn opgenomen.

#### 5.2.4 Agrarische bouwvlakken

##### ***Nieuwe agrarische bouwvlakken (nieuwvestiging)***

Wanneer een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf zich in het plangebied wil vestigen, is dit mogelijk op een reeds bestaand agrarisch bouwvlak (hervestiging). Uit ruimtelijk oogpunt is het gewenst zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande opstallen, zodat het buitengebied zo veel mogelijk onbebouwd blijft. Bovendien is het uit agrarisch oogpunt ook wenselijker dat een vrijkomend agrarisch bedrijf wordt benut voor de hervestiging van een agrarisch bedrijf, dan dat zich hier een nieuwe, mogelijk milieugevoelige functie vestigt.

Mocht nieuwvestiging echter toch noodzakelijk zijn, dan dient dit plaats te vinden in het landbouwontwikkelingsgebied of verwevingsgebied. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. Nieuwe agrarische bouwvlakken worden niet opgenomen voor glastuinbouwbedrijven. Voor intensieve veehouderijen is op basis van het reconstructiebeleid een uitzondering mogelijk in het landbouwontwikkelingsgebied.

##### ***Omvang agrarische bouwvlakken***

Op de plankaart zijn agrarische bouwvlakken opgenomen. Het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is toegestaan binnen de op de kaart aangegeven agrarische bouwvlakken. In principe dient alle bebouwing en verharding, inclusief mestbassins, sleufsilo's, opslag van kuilvoer en erfverharding, binnen het bestaande bouwvlak te worden gesitueerd.

De behoefte aan bouwmogelijkheden kan per agrarisch bedrijf en per bedrijfstype sterk verschillen. Een melkveehouderij heeft bijvoorbeeld gemiddeld genomen minder bedrijfsgebouwen nodig dan een intensieve veehouderij en een volwaardig agrarisch bedrijf heeft meer ruimte nodig dan een hobbyboer.

Voor alle agrarische bedrijven is een "bouwvlak op maat" opgenomen. Bij de toekenning van de omvang van de bouwvlakken hebben de volgende aspecten een rol gespeeld:

- bedrijfsomvang (aantal volwaardige arbeidskrachten, nge's);
- omvang bouwvlak in het geldende bestemmingsplan;
- reeds aanwezige verharding, gebouwen, bouwwerken en andere voorzieningen;
- de reconstructiezonering.

De volwaardigheid van een agrarisch bedrijf wordt onder meer afgemeten aan de hoeveelheid nge's van een bedrijf. Een groot en volwaardig agrarisch bedrijf heeft een omvang van 70 nge of meer. Deze bedrijven hebben een agrarische bestemming gekregen.

Bij een omvang tussen de 10 en 50 nge is er veelal sprake van agrarische bedrijfsactiviteiten als nevenberoep. Deze agrarische bedrijven hebben daarom een klein agrarisch bouw-



vlak gekregen. De provincie beschrijft in haar handreiking ruimtelijke plannen dat bedrijven kleiner dan 40 nge's, waarbij wel sprake is van een reële bedrijfsvoering, een bouwvlak krijgen dat is afgestemd op de aanwezige bebouwing met beperkte uitbreidingsmogelijkheden (15%). Voor agrariërs die het agrarisch beroep als nevenactiviteit uitoefenen is op deze manier in principe een kleiner bouwvlak aangehouden, afgestemd op de huidige bebouwing

Hobbyboeren (< 10 nge) hebben geen agrarische bestemming gekregen, omdat er geen sprake (meer) is van een reële agrarische bedrijfsvoering. Hier is een woonbestemming aan toegekend.

Bij de grootte van agrarische bouwvlakken is eveneens rekening gehouden met het reconstructiebeleid.

- Agrarische bedrijven in een extensiveringsgebied groter dan 40 nge krijgen in principe een bouwvlak van circa 1 ha. Dit kan minder zijn, als dit vanuit ruimtelijke beperkingen nodig is. Eventueel kan het groter zijn als de bestaande bebouwing in combinatie met de wensen van de ondernemer daar om vragen.
- In verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied hebben de agrarische bedrijven een maximale bouwvlakgrootte van 1,5 ha gekregen.

Bij het bepalen van de situering van het agrarische bouwvlak is met een aantal uitgangspunten aangehouden:

- de vigerende bestemmingslegging;
- landschappelijke kwaliteiten;
- kadastrale situatie;
- hanteren van "vierkante" bouwvlakken van maximaal 1,75 m diep;
- de afstand van de grens van het bouwvlak tot naastliggende woningen bedraagt minimaal 50 m.

### ***Overschrijding agrarische bouwvlakken***

Uit oogpunt van flexibiliteit is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, waarmee een overschrijding van het agrarisch bouwvlak met maximaal 25% van het bouwvlak kan worden toegestaan (tot een maximum van 3 ha). Voor de toepassing van de ontheffing gelden een aantal voorwaarden, zoals het aantonen van noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en landschappelijke inpassing van de bebouwing.

### ***Splitsing agrarische bouwvlakken***

Het splitsen van een bouwvlak in twee aparte bouwvlakken is niet toegestaan. Een splitsing wordt gezien als het oprichten van een agrarisch bedrijf en zal daarmee aan alle voorwaarden voor nieuwvestiging moeten voldoen. Door splitsing niet mogelijk te maken wordt voorkomen dat mogelijkheden ontstaan om extra bedrijfswoningen op te richten die voor de agrarische bedrijfsvoering niet strikt noodzakelijk zijn. Wel is het mogelijk om met meerdere agrarische bedrijven één bouwvlak te gebruiken. Dit heeft geen invloed op de gebruiksmogelijkheden zoals deze op basis van het bestemmingsplan mogelijk zijn.

### ***Sterlocaties***

Behalve in de landbouwontwikkelingsgebieden, komt intensieve veehouderij ook veel voor in het verwevingsgebied. Voor een aantal hiervan is het in het reconstructieplan mogelijk gemaakt om deze extra ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Dit om extra kansen en garanties te bieden voor een verdere ontwikkeling van de intensieve veehouderij. Deze

bedrijven kunnen als “sterlocatie” worden aangewezen. Een sterlocatie is een ruimtelijk geschikte en milieuverantwoorde locatie in een verwevingsgebied.

Met de aanwijzing van een agrarisch bouwvlak tot sterlocatie kan worden voorkomen dat zich in de omgeving daarvan ontwikkelingen voordoen die de toekomstige groei van de intensieve veehouderij belemmeren. Er kan dus ruimte worden gereserveerd voor groei van het bedrijf in de toekomst. Het zal daarbij vooral gaan om het voorkomen van stankgevoelige functies in de omgeving van het bedrijf.

Het agrarisch bedrijf aan de Wierdenseweg 14 heeft een procedure tot aanwijzing tot sterlocatie afgerond. Aspecten die hierbij een rol hebben gespeeld zijn de directe ontsluiting op de Wierdenseweg, de ligging buiten de Ecologische Hoofdstructuur en de robuuste ecologische verbindingzone en de ligging buiten milieuzones (hydrologische bufferzone en waterwingebied). Daarnaast is ook de stankemissie onderzocht.

Op dit moment zijn geen belemmerende functies toegestaan in de directe omgeving van de locatie Wierdenseweg 14.

### 5.2.5 Bouwmogelijkheden

#### ***Agrarische bedrijfswoning***

Bij ieder agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>. Bouwvlakken waar geen bedrijfswoning aanwezig is en waar een nieuwe agrarische bedrijfswoning niet is toegestaan, zijn voorzien van de aanduiding (-bw). Bouwvlakken waar twee of meer bedrijfswoningen aanwezig zijn, zijn aangeduid als (bw-2) in het geval van twee bedrijfswoningen of (bw-3) in het geval van drie bedrijfswoningen.

Bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning zijn niet apart benoemd en aan een maximale maatvoering gekoppeld. Dergelijke bijgebouwen zijn veelal functioneel ondergebracht in de woning of in de bedrijfsgebouwen.

Indien een extra wooneenheid noodzakelijk is, kan ten behoeve van inwoning de inhoud van de agrarische bedrijfswoning worden vergroot tot 1.000 m<sup>3</sup>. Uiterlijk dient er sprake te blijven van één woning. In het bestemmingsplan is de extra wooneenheid via ontheffing mogelijk gemaakt.

In het bestemmingsplan is een ontheffing opgenomen, ten behoeve van het bouwen van de bedrijfswoning elders binnen het bouwvlak, mits de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven niet onevenredig wordt aangetast.

#### ***Nieuwe (tweede) agrarische bedrijfswoning***

De huidige moderne bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf maakt een tweede agrarische bedrijfswoning steeds minder noodzakelijk. In de praktijk blijkt dat tweede agrarische bedrijfswoningen vaak van het bedrijf worden afgesplitst en in gebruik worden genomen als burgerwoning.

Toch kan het in uitzonderingsgevallen noodzakelijk zijn dat een tweede agrarische bedrijfswoning wordt opgericht. Hiertoe is een ontheffingsregeling in het plan opgenomen, waaraan onder andere de volgende voorwaarden zijn gekoppeld:

- de noodzaak van de woning voor de agrarische bedrijfsvoering moet worden aangetoond; in ieder geval moeten minimaal twee volwaardige arbeidskrachten fulltime op het agrarisch bedrijf werkzaam zijn;

- de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven mag niet onevenredig wordt aangetast.

Woningen die in het verleden als (tweede) bedrijfswoning zijn gebouwd, maar die inmiddels van het agrarisch bedrijf zijn afgesplitst, krijgen conform de feitelijke situatie een woonbestemming. Deze zijn specifiek in de regels benoemd, zodat duidelijk is dat bij het naastgelegen agrarisch bedrijf niet opnieuw een agrarische bedrijfswoning kan worden gebouwd.

### **Agrarische bedrijfsgebouwen**

Deze gebouwen zijn binnen het bouwvlak rechtsreeks toegestaan. Wel dient men over een bouwvergunning te beschikken.

Ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zijn voedersilo's bij recht toegestaan. De silo's mogen een maximale hoogte hebben van 12 m. Op bouwpercelen die zijn gelegen binnen de bestemming A, is een maximale hoogte van 16 m na ontheffing mogelijk.

### **Teeltondersteunende voorzieningen**

In het bestemmingsplan is voorzien in een regeling voor teeltondersteunende voorzieningen. Binnen het agrarisch bouwvlak zijn deze rechtstreeks toegestaan. Buiten het agrarisch bouwvlak zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen niet toegestaan. Dit omdat permanente voorzieningen in principe binnen het agrarisch bouwvlak dienen te worden opgericht.

Voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak gelden de volgende regels:

| <b><i>mogelijkheden tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten agr. bouwvlak</i></b> | <b><i>Bestemming A</i></b> | <b><i>Bestemming AW</i></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Hoogte max. 1,20 m                                                                            | Ja,<br>als recht           | Via ontheffing              |
| Hoogte vanaf 1,20 m                                                                           | Via ontheffing             | Nee                         |

*Figuur 5.2 Regeling voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten bouwvlak*

### **Rijhallen**

In ruimtelijk opzicht kan het oprichten van een rijhal (binnenrijbak) grote consequenties hebben. Het gaat hierbij om forse gebouwen die goed ingepast moeten worden in het landschap. Daarom is het bouwen van een rijhal bij een agrarisch paardenbedrijf (paardenfokkerij) niet als recht toegestaan, maar is dit via ontheffing mogelijk. Als voorwaarden voor de ontheffingsbevoegdheid geldt onder andere dat de noodzaak door middel van een bedrijfsplan moet worden aangetoond. Horeca-activiteiten zijn bij paardenfokkerijen niet toegestaan. De rijhal mag niet groter zijn dan 1.500 m<sup>2</sup>.

### **Paardenbakken**

Bij de bewoners en gebruikers van het buitengebied bestaat een toenemende belangstelling voor het houden van paarden. Dit betekent dat ook de behoefte aan paardenbakken toeneemt. Omdat paardenbakken een "rommelige" uitstraling kunnen hebben, zijn deze niet overal toegestaan.

- Bij een burgerwoning is maximaal één paardenbak rechtstreeks toegestaan binnen het aanwezige bouwvlak.
- Bij overige bestemmingen is maximaal één paardenbak binnen het bouwvlak mogelijk (algemene gebruiksregels). Via een ontheffing is het mogelijk om de paardenbak buiten het bouwvlak, maar wel in de nabijheid van de bebouwing op te richten. Hierbij dient in ieder geval de paardenbak op een zorgvuldige manier in het landschap te worden ingepast, bijvoorbeeld door afschermende gebiedseigen beplanting.

### 5.2.6 Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

Vanouds zijn agrarische bedrijven gericht op het verkrijgen van een gezinsinkomen door middel van de teelt van gewassen en/of het houden van vee. De laatste jaren richten agrarische bedrijven zich in toenemende mate ook op andere dan deze reguliere agrarische activiteiten. Te denken valt aan een zorgboerderij, agro-toerisme ('kamperen bij de boer', 'plattelandskamers'), detailhandel en bewerking van agrarische producten. Ook kan het gaan om de levering van 'groene' en 'blauwe' diensten ten gunste van natuur en waterbeheer. Tevens wordt met deze nieuwe activiteiten ingespeeld op veranderende wensen van de consument.

Dit wordt ook wel landbouw met verbrede doelstelling genoemd en vormt een wezenlijk onderdeel van plattelandsvernieuwing. Door deze verbreding kan de sociaal-economische basis van de agrarische sector en van het buitengebied in het algemeen worden versterkt.

Een neventak hoeft niet per definitie agrarisch gelieerd te zijn. Een neventak kan voor de agrariër een welkome aanvulling betekenen op het inkomen en hem zo in staat stellen om de agrarische activiteiten (de kernactiviteiten) voort te zetten.

Niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals deze zijn opgenomen in artikel 1.47, zijn rechtstreeks toelaatbaar bij bestaande agrarische bedrijven tot een maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>. Voor detailhandel geldt een maximum van één derde van de totale bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen, met een maximum van 100 m<sup>2</sup> (specifieke gebruiksregels).

De toegestane nevenactiviteiten zijn qua aard en omvang dusdanig beperkt dat dit rechtstreeks is toegestaan. De nevenactiviteiten dienen binnen de bestaande bebouwing plaats te vinden. Het in zijn totaliteit vernieuwen van de (voormalige) bedrijfsgebouwen is uitsluitend na ontheffing toegestaan. Ontheffing kan alleen worden verleend als het oppervlak aan bebouwing niet toeneemt en de bebouwing een streekeigen karakter heeft.

Voor kamperen als nevenactiviteit geldt dat dit rechtstreeks is toegestaan. Er mogen maximaal 25 kampeermiddelen gedurende de zomerperiode aanwezig zijn. Het aantal van 25 kampeermiddelen heeft, gelet op de milieuregelgeving, geen milieutechnische gevolgen voor de omgeving.

Het kan zijn dat het agrarisch bedrijf in de loop der tijd stopt en de nevenactiviteit de hoofdactiviteit wordt. In de regels is een dergelijke ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (algemene wijzigingsregels). Zie ook paragraaf 5.2.7. Na het verkrijgen van een bedrijfsbestemming krijgen dergelijke voormalige agrarische bedrijven geen uitbreidingsmogelijkheden. Dit om te voorkomen dat het buitengebied een "broedplaats" aan nieuwe bedrijven wordt. De gemeente geeft de

voorkeur aan het stimuleren van functies die voor hun functioneren afhankelijk zijn van hun ligging in het buitengebied. Voor niet-agrarische bedrijvigheid geldt dit niet.

### **5.2.7 Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (functieverandering)**

Daarnaast zullen er in Hellendoorn ook situaties voorkomen waarin agrarische bedrijven zullen stoppen. De vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen raken hun agrarische functie kwijt. In het bestemmingsplan is het onder voorwaarden mogelijk gemaakt dat de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen benut mogen worden voor een agrarisch verwante of niet-agrarische functie.

De voordelen van functieverandering zijn de volgende. Aan de bestaande, (voormalige) agrarische bebouwing, waarvan handhaving wenselijk is vanwege financieel-economische of cultuurhistorische redenen, wordt een nieuwe economische functie gegeven. Daarnaast wordt een bijdrage aan de 'ontstening' van het landelijk gebied geleverd door bij functieverandering een gedeeltelijke sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te eisen. Daaraan zijn de volgende voorwaarden gekoppeld:

- de nieuwe functie mag uitsluitend binnen de bestaande voormalig agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvinden;
- van de voormalige agrarische bebouwing dient tenminste 50% van het meerdere boven de 300 m<sup>2</sup> te worden gesloopt (bijvoorbeeld wanneer 500 m<sup>2</sup> aanwezig is, dient tenminste 100 m<sup>2</sup> te worden gesloopt);
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is van de sloopvereiste uitgezonderd.

Welke functie toelaatbaar is, is afhankelijk van de ligging in het landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied of extensiveringsgebied. Met nadruk vermelden wij dat het gaat om hergebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen.

De toegestane hergebruiksfuncties zijn gebaseerd op de gemeentelijke notitie 'Vrijkomende gebouwen in het buitengebied' (december 2005) en de Plattelandsvisie Hellendoorn.

Het toestaan van nieuwe functies in vrijkomende agrarische gebouwen is via een algemene wijzigingsbevoegdheid in de regels opgenomen. Er wordt onder meer getoetst aan de gevolgen voor omliggende agrarische bedrijven, de gevolgen voor natuur en landschap, de uiterlijke verschijningsvorm en de verkeersbelasting.

## **5.3 Natuur en landschap**

### **5.3.1 Natuur- en landschapsbestemmingen**

De bestaande bos- en natuurgebieden hebben de bestemming "Natuur" gekregen. Deze bestemming is onder meer opgenomen voor de bos- en natuurgebieden die in eigendom en beheer zijn van natuurbeherende organisaties, zoals Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten. Het ruimtelijk beleid is gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van de natuurwaarden.

De bestaande landschapselementen (zoals houtwallen en –singels, bossages) zijn bestemd als "Groen - landschapselement". Deze elementen vertegenwoordigen met name een cultuurhistorische en landschappelijke waarde.

De aanwezige schaapskooien in het plangebied zijn door middel van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – schaapskooi” in het plan geregeld. In deze regeling is de bestaande situatie van de schaapskooien vastgelegd.

De aanwezige opstallen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd door middel van de aanduiding “opslag”. Maatgeving van de aanduiding is gebaseerd op de bestaande afmetingen van de opstallen.

### **5.3.2 Functieaanduidingen ter bescherming van bestaande natuur- en landschapswaarden**

In die situaties dat er naast het agrarisch gebruik ook bestaande natuur- en landschapswaarden voorkomen, is dit aangegeven door middel van een aanduiding. Het gaat om waarden buiten de bouwvlakken. Hieronder worden de gehanteerde aanduidingen nader toegelicht. “Swr” staat voor “specifieke vorm van waarde”.

- Kleinschalig landschap (swr-01): In deze gebieden is de kleinschaligheid van het landschap beschermenswaardig. Het gaat daarbij om de afwisseling van open gedeeltes met kleinschalige landschapselementen. De landschapselementen zijn beschermd door het opnemen van een positieve bestemming (Groen - landschapselement). Het beplanten/bebossen van het kleinschalige landschap is aanlegvergunningplichtig gemaakt.
- Openheid (swr-02): In de gebieden met de functieaanduiding “swr-01” staat het behoud van de karakteristieke open gedeeltes van het landschap centraal. De openheid is kenmerkend voor het aanwezige landschapstype en is daarom beschermenswaardig. Het bebossen/beplanten van deze gebieden is daarom niet rechtsreeks mogelijk gemaakt, maar valt binnen het aanlegvergunningstelsel (zie paragraaf 5.3.3). Een uitzondering hierop vormt erfbeplanting, mits deze binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd.
- Reliëf (swr-03): Hierbij gaat het om karakteristieke hoogteverschillen in het landschap, die veelal een cultuurhistorische oorsprong hebben en daarom beschermenswaardig zijn. Een aantal ingrepen die dit reliëf kunnen beïnvloeden zijn daarom aanlegvergunningplichtig.
- Kwelgevoelige slootkantvegetatie (swr-04): Ter bescherming van waardevolle vegetaties is een aantal werkzaamheden aan een aanlegvergunningplicht gekoppeld.

### **5.3.3 Aanlegvergunningen**

Ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden zal een aantal werken en werkzaamheden (buiten het bouwvlak) eerst moeten worden getoetst op hun effect op de natuur- en landschapswaarden. Door een aanlegvergunning te eisen heeft de gemeente een dergelijk toetsingsmoment. Deze werkzaamheden zijn dus niet bij voorbaat strijdig met de natuur- en landschapswaarden. Wanneer de werkzaamheden geen blijvende, wezenlijke invloed hebben op de natuur- en landschapswaarden, zal een aanlegvergunning worden verleend.

Een aanlegvergunning hoeft niet te worden aangevraagd wanneer er sprake is van een normaal onderhoud of beheer. Onder normale onderhoudswerkzaamheden worden werkzaamheden verstaan die periodiek moeten worden uitgevoerd ter instandhouding van de binnen een gebied aanwezige functies en waarden, zoals deze blijken uit de opgenomen bestemming.

Ook is geen aanlegvergunning vereist voor werken en werkzaamheden die plaatsvinden overeenkomstig de provinciale subsidieregeling natuurbeheer.

Voor het vellen en rooien van houtopstanden hoeft geen aanlegvergunning te worden aangevraagd, aangezien dat al afdoende wordt beschermd door middel van de Kapverordening. Teneinde doublures in regelgeving te voorkomen is dit niet in het aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Verder zijn er geen aanlegvergunningen opgenomen voor wijzigingen in de waterhuishouding, zoals het graven of dempen van watergangen. Blijkens het overleg met de waterschappen zou daardoor een doublure ontstaan met de Keur. De waterschappen hebben aangegeven dit ongewenst te vinden. Bij een wijziging in de waterhuishouding dient een ontheffing van de Keur aangevraagd te worden bij het desbetreffende waterschap.

#### **5.3.4 Bos- en natuurontwikkeling**

De gemeente streeft naar een verdere verwerking van de natuurwaarden en wil in het bestemmingsplan hiervoor de nodige ontwikkelingsruimte opnemen. In de regels van het bestemmingsplan zijn hier twee mogelijkheden voor opgenomen:

- een wijzigingbevoegdheid voor het omzetten van gronden met een agrarische bestemming in de bestemming "Natuur" of "Water";
- een wijzigingsbevoegdheid voor het opnemen van een dubbelbestemming "Waarde - Ecologie".

De realisatie kan alleen plaatsvinden met instemming van de betrokken eigenaren.

Realisatie van ecologische verbindingzones kan ook plaatsvinden door middel van het nemen van specifieke beheermaatregelen op agrarische gronden. De agrarische gronden worden zo beter geschikt als verspreidingsroute voor planten en dieren. Hiervoor hoeft echter geen regeling in het bestemmingsplan te worden opgenomen, zolang het hoofdgebruik agrarisch blijft.

### **5.4 Cultuurhistorie**

#### **5.4.1 Archeologie**

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

In de bestemmingsplanregels is conform de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg een regeling voor de omgang met archeologische waarden opgenomen.

In gebieden met een aangetoonde archeologische waarde geldt voor werken en werkzaamheden die een groter oppervlak bedragen dan 100 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder het peil, een aanlegvergunningplicht. Deze gebieden hebben een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" gekregen.

In gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde geldt voor werken en werkzaamheden die een groter oppervlak bedragen dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper

gaan dan 0,3 m onder het peil, een aanlegvergunningplicht. Deze gebieden hebben de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde" gekregen.

Van groot belang voor de agrarische bedrijven die vallen binnen de dubbelbestemmingen, is dat normaal beheer en onderhoud mogelijk blijft zonder een aanlegvergunning.

#### **5.4.2 Monumenten en karakteristieke panden**

De bescherming van de rijks- en de gemeentelijke monumenten is afdoende geregeld in het kader van respectievelijk de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan bevat hier geen regels voor.

Naast de monumenten zijn er in het plangebied ook panden aanwezig die een voor het plangebied karakteristieke uitstraling hebben. In het bestemmingsplan Buitengebied 1995 was voor karakteristieke panden een regeling opgenomen dat deze niet zonder meer gesloopt en herbouwd mochten worden. Sloop of herbouw was uitsluitend mogelijk indien aannemelijk werd gemaakt dat herbouw in dezelfde karakteristiek zou plaatsvinden of dat er geen mogelijkheid was om verval van het karakteristieke pand tegen te gaan. In dit bestemmingsplan is deze regeling overgenomen. De betreffende panden hebben op de plankaart de aanduiding "[kar]" gekregen. In de regels is opgenomen dat gehele of gedeeltelijke afbraak van de op de plankaart aangeduide gebouwen of andere bouwwerken uitsluitend is toegestaan indien daarvoor vooraf door burgemeester en wethouders een aanlegvergunning is verleend.

Een overzicht van de in het plangebied aanwezige monumenten en waardevolle/karakteristieke objecten is opgenomen in bijlage 4.

#### **5.4.3 Landgoederen**

In het buitengebied van Hellendoorn bevinden zich diverse landgoederen en buitenplaatsen. De bestaande landgoederen en buitenplaatsen hebben de dubbelbestemming "Waarde - Landgoed" gekregen.

In het bestemmingsplan is een algemene regeling opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid, die onder voorwaarden nieuwe landgoederen mogelijk maakt.

De gemeente heeft geen specifiek beleid inzake nieuwe landgoederen, maar volgt hier het provinciale beleid (de partiële herziening Nieuwe Landgoederen). Dit betekent het volgende:

- Een nieuw landgoed is minimaal 10 ha groot en bevat een landhuis van allure (minimaal 1.000 m<sup>3</sup>), waar een woonbestemming aan toegekend wordt.
- Een landgoed kan bestaan uit meerdere woningen, mits de woningen een onderlinge samenhang hebben die de allure van het landgoed versterkt en per woning 5 ha extra groen wordt gerealiseerd (één extra woning bij 10 ha, twee extra woningen bij 15 ha, extra woningen bij 20 ha, etc.).
- De hoofdfunctie van de nieuwe landhuizen is wonen, eventueel gekoppeld aan werken aan huis.
- Tenminste 30% van het nieuwe landgoed bestaat uit nieuw bos of ander natuurdoeltype conform de Natuurschoonwet.
- Minimaal 90% van het landgoed is openbaar toegankelijk.



Bij nieuwe landgoederen wordt als startsituatie uitgegaan van minimaal 10 ha landbouwgrond die wordt omgevormd naar natuur. Het gaat dus om gronden die nog niet onder de Natuurschoonwet zijn gerangschikt. Nieuwe landgoederen kunnen in principe overal ontwikkeld worden, behalve in het landbouwontwikkelingsgebied. In het landbouwontwikkelingsgebied heeft de landbouw immers het primaat. Bepalend is de positieve bijdrage die het landgoed levert aan de ruimtelijke kwaliteit c.q. de realisering van de natuur- en landschapsdoelstellingen. Daarbij moet de maatschappelijke meerwaarde en het particulier voordeel met elkaar in evenwicht zijn.

## **5.5 Wonen**

### **5.5.1 Woonbestemmingen en bouwmogelijkheden**

De bouwvlakken die in gebruik zijn voor burgerwoondoeleinden, zijn bestemd voor “Wonen”. Binnen het bouwvlak zijn behalve de woning (en eventuele aan- en uitbouwen) ook bijgebouwen, tuin en erf toegestaan. Daar waar meerdere burgerwoningen zich binnen hetzelfde bouwvlak bevinden, is dit aangegeven met een vierkant symbool.

De inhoud van burgerwoningen mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen. In het plangebied komen een aantal kleinere burgerwoningen voor, die in het verleden oorspronkelijk zijn gebouwd als recreatiewoning. Om te voorkomen dat de bebouwingsmassa explosief kan toenemen, mogen deze woningen maximaal 400 m<sup>3</sup> bedragen.

De oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen. De gemeente heeft in deze ervoor gekozen om aan te sluiten bij de maatvoering van buurgemeenten. Voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis mag de oppervlakte aan bijgebouwen worden vergroot van 100 m<sup>2</sup> naar 150 m<sup>2</sup>.

Binnen het bouwvlak van een burgerwoning mag een paardenbak worden opgericht. Deze dient uitsluitend voor een hobbymatig gebruik. Paardenbakken zijn in alle gevallen alleen met een ontheffing toegestaan.

Voor de begripsbepaling van aan- en bijgebouwen is aangesloten bij het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Een aan- of uitbouw is een aan een woning aangebouwd gebouw dat in directe verbinding met de woning staat. Een bijgebouw is een bij een woning behorend gebouw dat niet in directe verbinding met de woning staat en dat, indien het vrijstaat van de woning, niet voor bewoning is bestemd. De toevoeging dat een vrijstaand bijgebouw niet voor bewoning is bestemd, dient om de (meestal ongewenste) situatie te voorkomen dat er geheel los van de woning in bijgebouwen wordt gewoond en zo (bijvoorbeeld de achtertuin) zelfstandige, aparte woonruimten of woningen kunnen ontstaan.

Hoofregel is dat als het een aangebouwd gebouw is van één bouwlaag dat gekoppeld is aan de hoofdbouwmassa, het wordt het gezien als bijgebouw. Dit dient dan te worden meegeteld bij de toegestane 100 m<sup>2</sup>. Als het aangebouwde gebouw ook een tweede verdieping kent, die vanuit de woning toegankelijk is (bijvoorbeeld een extra slaapkamer boven de garage), dan wordt deze aanbouw gezien als hoofdbouwmassa en telt dus mee bij de toegestane 750 m<sup>3</sup> (zie ook bijlage 5).

### 5.5.2 Wonen op een voormalig agrarisch bedrijf

#### ***Nevenactiviteiten***

In het plangebied zijn een aantal percelen aanwezig die een woonbestemming hebben, maar in het verleden een agrarisch bedrijf waren. Bij deze woningen zijn in veel gevallen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Voor deze bebouwing kan handhaving zinvol zijn, bijvoorbeeld als de gebouwen financieel-economische waardevol zijn of deze een cultuurhistorische betekenis hebben. Dit kan worden bereikt door deze gebouwen een nieuwe functie te geven, die past binnen de omgeving. Kleinschalige activiteiten die niet of nauwelijks effecten op de omgeving hebben, zijn rechtstreeks mogelijk gemaakt tot een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>.

#### ***Saneringsregeling bijgebouwen***

Voor bijgebouwen bij burgerwoningen geldt het volgende:

- een maximum oppervlak aan bijgebouwen bij burgerwoningen van 100 m<sup>2</sup> is in alle situaties toegestaan;
- indien er al meer aanwezig is dan 100 m<sup>2</sup> (bijvoorbeeld omdat het gaat om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen), maar minder dan 250 m<sup>2</sup>, dan mag het bestaande oppervlak worden gehandhaafd en vernieuwd.
- indien het bestaande oppervlak aan bijgebouwen meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, dan mag hiervan maximaal 25% worden teruggebouwd.

Bijvoorbeeld: Bij een burgerwoning is 350 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bijgebouwen aanwezig. In totaal mag dit vervangen worden door 275 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen (250 m<sup>2</sup> + 25% van 100 m<sup>2</sup>).

#### ***Woningsplitsing***

Woningsplitsing (verbouwen tot twee afzonderlijke, zelfstandige woningen, met een eigen voordeur en huisnummer) wordt niet toegestaan. Een uitzondering hierop vormt de situatie waarin door splitsing een voormalige boerderij (woongedeelte met aangebouwde deel) kan worden behouden. Bij een inhoud van meer dan 1.000 m<sup>3</sup> zijn twee wooneenheden toegestaan. Wanneer de inhoudsmaat meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt, zijn in totaal drie wooneenheden (dus twee extra wooneenheden) toegestaan.

Dit is via ontheffing in het plan opgenomen. Aan de ontheffing zijn voorwaarden gekoppeld. Er dient onder andere sprake te zijn van één bouwmassa en de karakteristiek van de voormalige boerderij blijft behouden of wordt hersteld. Ook wordt een erfinrichtingsplan vereist teneinde de ruimtelijke kwaliteit van het totale erf te verbeteren.

#### ***Rood voor Rood***

Het hoofddoel van 'Rood voor Rood' is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapontsierende (agrarische en niet-agrarische) bedrijfsgebouwen. Wanneer minimaal 850 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, mag hiervoor een nieuwe burgerwoning worden opgericht. In de algemene wijzigingsregels is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

## 5.6 Niet-agrarische bedrijven

### ***Bedrijfsbestemmingen***

Alle niet-agrarische bedrijven die legaal en bij wijze van hoofdactiviteit worden uitgeoefend (niet zijnde beroep of bedrijf aan huis), hebben een bedrijfsbestemming gekregen. Het gaat daarbij veelal om ambacht, handel en nijverheid.

Naast de agrarische en recreatieve paardenbedrijven zijn er ook andersoortige paardenhouderijen, zoals bijvoorbeeld pensionstalling. Hiervoor is in het bestemmingsplan een bedrijfsbestemming opgenomen.

In de regels is per adres opgenomen welke nadere bestemming geldt en welke bebouwingsmogelijkheden in dat geval zijn toegestaan (het toegestane aantal bedrijfswoningen, de toegestane oppervlakte bebouwing inclusief bedrijfswoningen en de maximale goothoogte en hoogte). Ook in het geldende bestemmingsplan was een vergelijkbare regeling opgenomen.

De uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven is per geval beoordeeld (maatwerk). Daarbij is gelet op:

- op welke wijze het bedrijf ter plaatse is ontstaan;
- de vergunde activiteiten op basis van milieuwet- en regelgeving;
- de binding met het landelijk gebied;
- de bestemmingslegging in het bestemmingsplan Buitengebied 1992;
- de ruimtelijke inpasbaarheid (ontsluiting, uitstraling, etc.)

Conform het provinciale beleid worden aan de niet-agrarische bedrijven beperkte uitbreidingsmogelijkheden geboden. Onder beperkte uitbreidingsmogelijkheden wordt verstaan een uitbreiding als recht van maximaal 15% van de aanwezige (vergunde) bebouwing.

Bedrijven die recentelijk zijn ontstaan op een vrijkomend agrarisch bedrijf krijgen geen uitbreidingsmogelijkheden. Dit om te voorkomen dat dit een “broedplaats” aan bedrijfsmatige functies wordt, waardoor het landelijke karakter van het buitengebied verloren zou kunnen gaan.

Er is een ontheffingsregeling opgenomen voor een uitbreiding met maximaal 25% van de bestaande (vergunde) bebouwing, mits de noodzaak daartoe is aangetoond door middel van een gedegen bedrijfsplan en wordt voorzien in een landschappelijke inpassing.

Wanneer een bedrijf met meer dan 25% wil groeien, biedt het bestemmingsplan hiervoor geen mogelijkheden. Bij een dergelijke omvangrijke uitbreiding moet worden overwogen of het bedrijf nog op zijn plek is in het landelijk gebied of dat verplaatsing naar een bedrijventerrein een betere optie is.

### ***Functieverandering***

Ingeval van bedrijfsbeëindiging, dan wel in die gevallen waarin handhaving van de bestaande bedrijfsfunctie minder wenselijk is, is het mogelijk om een ander soort bedrijf toe te staan, zonder dat daarvoor een aparte procedure hoeft te worden doorlopen. Voorwaarde hierbij is dat daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen ongunstiger situatie mag ontstaan dan voorheen het geval was.

Bedrijfsactiviteiten worden in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering ingedeeld naar categorieën. Bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn in het algemeen inpasbaar in het landelijk gebied. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om:

- ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, imkerij;
- aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension, paardenopleidingscentrum, agrarisch loonwerkbedrijf, fouragehandel, hoefsmederij, hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
- ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- opslag- en stallingsbedrijven;
- zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau.

Bij beëindiging van de bedrijfsfunctie zoals genoemd in de regels kan dan zonder meer worden omgeschakeld naar één van de hierboven genoemde bedrijfsfuncties.

## 5.7 Recreatie en sport

### ***Recreatie- en sportbestemmingen***

Alle aanwezige recreatie- en sportvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Voor de uitbreidingsmogelijkheden geldt in principe de 15% regeling, zoals in de vorige paragraaf is opgenomen.

In een aantal situaties is de bestemming aanduiding “specifieke vorm van groen – afschermd groen” opgenomen, om groenvoorzieningen met deze specifieke functie in stand te houden (bijvoorbeeld als afscherming tussen kampeerveldjes).

Een recreatieve bestemming is opgenomen voor de paardenbedrijven, die als hoofdactiviteit bijdragen aan de dag- of verblijfsrecreatieve uitoefening van de paardensport. Het gaat dan met name om maneges of paardrijtscholen.

### ***Recreatiewoningen***

De solitaire recreatiewoningen hebben de bestemming “Recreatie - Recreatiewoning” gekregen. In de regels is daarbij de regeling opgenomen dat de inhoud niet meer dan 300 m<sup>3</sup> mag bedragen of niet meer dan de bestaande inhoud (indien deze meer is dan 300 m<sup>3</sup>). Ook mogen de oppervlakte, inhoud, goothoogte, hoogte en de afstand tussen gebouwen niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, inhoud, goothoogte, hoogte en afstand tussen gebouwen.

Het is niet toegestaan om recreatiewoningen permanent te bewonen. Wanneer dit in het verleden toch heeft plaatsgevonden, betekent dit niet dat hierdoor een “recht” bestaat op een reguliere woonbestemming.

In 2004 heeft de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de permanente bewoning van recreatiewoningen. Daarbij zijn 50 situaties door de gemeente nader onderzocht, waarbij onder meer is gekeken naar de verschijningsvorm, bouwhistorie, gebruik, ligging in waardevol of kwetsbaar gebied en de vigerende bestemming. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal (voormalige) recreatiewoningen een bestemming als burgerwoning heeft gekregen.

De raad heeft naar aanleiding van de ingediende zienswijzen besloten ook een woonbestemming toe te kennen aan de locaties Flierdijk 1a, Terhoekseweg 5a en Ligtenbergerweg 11. Dit omdat in deze situaties sprake was van een bewust niet optreden tegen de

bewoning. Het onderzoek uit 2004 is hierop aangepast. Het geactualiseerd overzicht is opgenomen in bijlage 6.

### ***Kamperen***

In het bestemmingsplan is door middel van een aanduiding (specifieke vorm van recreatie) ruimte geboden voor groeps- en incidenteel kamperen bij andere bestemmingen dan de bestemming "Recreatie".

### ***Recreatief zoekgebied***

In de gemeentelijke structuurvisie is een aantal recreatieve zoekgebieden aangewezen, waar nieuwe recreatieve ontwikkelingen kunnen worden toegestaan. Omdat momenteel nog onvoldoende duidelijkheid bestaat over de exacte invulling van het recreatief zoekgebied, is dit niet in de regels van het bestemmingsplan vertaald.

### ***Motorcrossterrein Koetreeweg***

De ligging van het motorcrossterrein aan de Koetreeweg is vanwege de ligging binnen de Ecologische Hoofdstructuur niet ideaal. In zijn algemeenheid kunnen binnen de Ecologische Hoofdstructuur geen ontwikkelingen worden toegestaan die de natuurwaarden kunnen verstoren. In deze specifieke situatie heeft de gemeente ervoor gekozen om het crossterrein te regelen middels een aanduiding "(mc)" binnen de bestemming "Natuur" om de volgende redenen:

- Het terrein is al sinds de jaren zestig uit de vorige eeuw in gebruik als motorcrossterrein. Er is een geldige milieuvergunning (door GS afgegeven) en er geldt een geluids-zonering, die in het bestemmingsplan Buitengebied 1995 is opgenomen.
- De gemeente vindt het wenselijk dat binnen de gemeentegrenzen tenminste één crossterrein aanwezig is. De afgelopen jaren zijn in de gemeente meerdere crossterreinen opgeheven. Het ging daarbij om veelal illegale situaties, waarbij men bijvoorbeeld niet over de benodigde milieuvergunningen beschikte. Dit geldt echter niet voor het crossterrein aan de Koetreeweg.
- Verplaatsing naar een andere locatie binnen de gemeentegrenzen is tot op heden niet haalbaar gebleken. De reden hiervoor is dat het buitengebied al intensief wordt gebruikt en dat met name gelet op de geluidscirkel, er geen locaties zijn die hier ruimte voor bieden.

Gelet op de ligging binnen de Ecologische Hoofdstructuur is een uitbreiding van het terrein, zowel qua oppervlakte als qua bebouwingsmogelijkheden, niet mogelijk. Wanneer het motorcrossterrein wil uitbreiden, zal dit op een nieuwe locatie buiten de Ecologische Hoofdstructuur moeten plaatsvinden. Indien het motorcrossterrein naar een alternatieve locatie wordt verplaatst, kan via een wijzigingsbevoegdheid de aanwezige geluidscontour worden geschrapt.

### ***Avonturenpark Hellendoorn***

Voor het avonturenpark is een maatbestemming opgenomen. De attracties mogen een maximale bouwhoogte hebben van 12 m en niet boven de boomgrens uitkomen.

### ***Festivals***

Festivals zoals Dauwpop zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen omdat het om een tijdelijke activiteit gaat. Via artikel 4.1.1 Bro kan een ontheffing worden afgegeven, waarmee maatwerk kan worden geleverd.

## 5.8 Water en milieu

### ***Waterbestemmingen***

In het bestemmingsplan zijn diverse primaire watergangen (inclusief onderhoudspaden en dijklichamen) en andere waterpartijen aanwezig. Deze zijn voorzien van de bestemming “Water”. De waterkanten en onderhoudspaden maken eveneens deel uit van deze bestemming. Uit de watertoets is gebleken dat de waterlopen van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> soort (de hoofdwatertgangen) moeten worden bestemd als “Water”, gelet op het belang van de waterafvoerende functie. Vanwege de waterkerende functie en de noodzakelijke bescherming daarvan, krijgen de primaire en regionale waterkeringen en de beschermingszone de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering”.

Binnen de agrarische bestemming is natuurontwikkeling binnen 10 m langs de watergangen als medegebruik mogelijk. Wanneer het gaat om een meer wezenlijke ingreep ter realisatie van de ecologische verbindingzones (herinrichting met een meer natuurlijk meanderend verloop), is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing.

### ***Grondwaterbeschermingsgebied en waterwingebied***

Het grondwaterbeschermingsgebied is niet op de plankaart opgenomen. Er is geen koppeling met de planregels, omdat op basis van de Verordening Fysieke Leefomgeving van de provincie Overijssel al regelgeving van toepassing is. Het waterwingebied is als aanduiding (milieuzone – waterwingebied) op de plankaart opgenomen. De bijbehorende gebouwen hebben de bestemming “Maatschappelijk” gekregen.

### ***Hydrologische bufferzone***

Ter bescherming van de aanwezige (natte) natuurwaarden in de Habitatrichtlijngebieden Boetelerveld en Wierdense Veld is een milieuzone (hydrologische bufferzone) op de plankaart opgenomen. In deze zone geldt een aanlegvergunningplicht voor werken en werkzaamheden die de hydrologische situatie kunnen beïnvloeden. De natuurgebieden zelf maken geen deel uit van het plangebied. In het bestemmingsplan Buitengebied 1995 was ook een dergelijke bufferzone opgenomen door middel van de bestemming “Agrarisch natuurrandgebied”.

### ***Geluidhinder***

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de geluidsbelasting vanwege de aanwezige verkeerswegen en spoorlijnen. Het bestemmingsplan maakt via ontheffing/wijziging de bouw mogelijk van een nieuwe eerste of tweede agrarische bedrijfswoning. Deze ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden kunnen niet worden toegepast in die situaties, waarin niet wordt voldaan aan de eisen uit de Wet Geluidhinder.

### ***Externe veiligheid***

De groepsrisicocontouren van risicovolle bedrijven en wegen met gevaarlijk transport zijn in het bestemmingsplan als veiligheidszone Bevi op de plankaart weergegeven. In de regels is bepaald dat er geen bouwwerken binnen deze contour mogen worden opgericht, die geen deel uitmaken van de eigen bedrijfsvoering. Wanneer echter het persoonsgebonden risico of groepsrisico niet toeneemt of past binnen het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Hellendoorn, is het mogelijk om via ontheffing hiervan af te wijken. De afstanden gelden vanaf de rand van het betreffende bestemmingsvlak. Eveneens zijn de LPG-veiligheidszones in het bestemmingsplan opgenomen.

Het defensiecomplex Bruineveld in het oosten van het plangebied is bestemd tot "Munitiedepot". Rondom dit complex is op de plankaart een veiligheidszone opgenomen als gebiedsaanduiding. Het ministerie van Defensie streeft ernaar om in 2009 de munitieopslag op het complex te beëindigen. Op het moment dat het gebruik van het complex wordt gestaakt, vervallen de veiligheidszones en de binnen deze zones geldende restricties voor het ruimtegebruik.

## 5.9 Infrastructuur

De in het plangebied voorkomende (spoor)wegen zijn bestemd tot "Verkeer – Wegverkeer" of "Verkeer - Railverkeer".

De wegen op de plankaart hebben een categorienummer gekregen (specifieke vorm van verkeer). Dit nummer heeft betrekking op:

- de functie van de weg, zoals deze op basis van "duurzaam veilig" is aangegeven (de provinciale en gemeentelijke wegen zijn gebiedsontsluitingswegen en de overige wegen zijn erftoegangswegen);
- de langs de wegen in acht te nemen bebouwingsbeperking. Hoe belangrijker de weg, des te breder de bebouwingsvrije zone, samenhangend met de intensiteit van en het gewenste vrije uitzicht voor het verkeer.
- de toegestane hoogte van andere bouwwerken (viaducten, kunstwerken, palen, masten, etc.).

De in het plangebied aanwezige zandwegen die vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt gezien een bestemming behoeven, hebben tevens een eigen categorieaanduiding gekregen. De overige zandpaden zijn ondergebracht in de gebiedsgerichte bestemming waarin ze voorkomen.

In het gebied voorkomende leidingen (zoals aardgas, hoogspanning, etc.) die ruimtelijk relevant zijn en in hun directe omgeving gevolgen hebben voor het grondgebruik (en de bebouwingsmogelijkheden), zijn op de plankaart opgenomen.

## 5.10 Overig

### ***Munitiedepot***

Het aanwezige munitiedepot is als zodanig bestemd. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na de beëindiging van het depot een niet-agrarisch bedrijf toe te kunnen staan. Wanneer deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, treedt tevens een andere wijzigingsbevoegdheid in werking die de opgenomen veiligheidszones doet vervallen.

### ***Mantelzorg***

In plaats van in zorginstellingen vindt steeds meer zorg en begeleiding aan huis plaats. Daarnaast blijven mensen langer zelfstandig thuis wonen. Dit zorgt ervoor dat de vraag naar mantelzorg toeneemt. Mantelzorg is het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. De gemeente Hellendoorn heeft een Nota Mantelzorg opgesteld, waarin is aangegeven welk beleid hiervoor wordt gehanteerd.

Mantelzorg is in dit bestemmingsplan op twee manieren geregeld:

- In de algemene ontheffingsregels is een mogelijkheid opgenomen om een extra, zelfstandige woonruimte binnen de bestaande woning toe te staan.

- Eveneens is binnen de algemene ontheffingsregels de mogelijkheid opgenomen om een bijgebouw tijdelijk te bewonen ten behoeve van mantelzorg. Er mag maximaal 100 m<sup>2</sup> in gebruik worden genomen als afhankelijke woonruimte. Nieuwbouw ten behoeve van mantelzorg is niet mogelijk. De afstand tussen het bijgebouw en de hoofdwooning mag maximaal 25 m bedragen. Bewoning van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg is altijd een tijdelijke situatie en zal nooit tot een woonbestemming leiden.

Het gebruiken van een recreatiewoning voor mantelzorg is volgens de gemeentelijke nota alleen mogelijk als de recreatiewoning binnen een bouwvlak met een woning staat. Omdat dit om hooguit enkele uitzonderingsgevallen gaat, is hiervoor geen regeling opgenomen.

#### **5.11 Plankaarten**

Op de bestemmingsplankaarten zijn de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen. In de regels die aan de plankaart zijn verbonden, wordt ingegaan op de regeling die hierbij geldt. De bestemmingslegging is gebaseerd op verschillende aspecten: het huidige grondgebruik, de aanwezige waarden, het toegestane grondgebruik in het vigerende bestemmingsplan, het ruimtelijk beleid, verleende ontheffingen en bouwvergunningen, etc. De plankaarten zijn opgesteld volgens de verplichte landelijke standaarden (IMRO2006 en SVBP2008).



## **6 UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Resultaten vooroverleg en inspraak**

De hoofdlijnen van het voorontwerpbestemmingsplan zijn in het voortraject besproken met diverse belangenorganisaties, waaronder in het kader van de watertoets met de verschillende waterschappen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 april 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft de gemeente 110 inspraakreacties ontvangen. Deze zijn in een separate commentaarnota beantwoord.

Op 9 maart 2007 is het voorontwerpplan verzonden naar de art. 10 Bro overleginstanties. De ontvangen overlegreacties zijn eveneens in de commentaarnota opgenomen en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Het voorontwerpbestemmingsplan is vervolgens op basis van de commentaarnota verwerkt tot ontwerpbestemmingsplan. Tijdens deze aanpassingsronde zijn eveneens ambts-halve aanpassingen in het plan verwerkt en is de plansystematiek afgestemd op IMRO en SVBP 2008.

Het ontwerpplan is met ingang van 17 december 2008 ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Hierop zijn ongeveer 135 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de separate Nota beoordeling zienswijzen.

Het bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 20 april 2009. Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan. Het college heeft wijzigingen voorgesteld, waar de raad mee heeft ingestemd. De raad heeft tijdens de vergadering op onderdelen afwijkend besloten van het voorstel van het college.

De wijzigingen zijn in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

### **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. De huidige situatie wordt vastgelegd en planologisch-juridisch geregeld. Er wordt niet voorzien in grootschalige ontwikkelingen. Eventuele kleinschalige ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt betreffen uitsluitend particuliere initiatieven. Aan de uitvoering van het bestemmingsplan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid is dan ook achterwege gebleven.



## B.1 VERSLAG WATEROVERLEG 18 OKTOBER 2005

### ***Aanwezig***

Mw. S. van Hees, Waterschap Groot Salland  
 Mw. S. Tempelman, Waterschap Regge en Dinkel  
 Mw. B. Goosselink, Provincie Overijssel  
 Dhr. G. Fikken, gemeente Hellendoorn  
 Dhr. H. Bergboer, gemeente Hellendoorn  
 Dhr. E. Stevens, gemeente Hellendoorn  
 Dhr. H. Veldhuis, Ameradviseurs  
 Dhr. D. Ruter, Ameradviseurs

### ***Afwezig***

Dhr. J. Vogd, Vitens

### ***Inleiding***

De heer Veldhuis heet iedereen welkom op het waterschapsoverleg en bedankt eenieder dat zij binnen een kort tijdsbestek ruimte hebben kunnen vrijmaken voor het bijwonen van het wateroverleg. Dhr. Vogd van Vitens kon helaas niet aanwezig zijn, maar hij heeft wel informatie opgestuurd ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan buitengebied.

In het kort wordt de aanpak voor het wateroverleg en het proces ten aanzien van het op te stellen bestemmingsplan besproken. Er wordt toelichting gegeven op de begrenzing van het plangebied van het op te stellen bestemmingsplan buitengebied.

De aanwezigen stellen zich voor en vertellen kort wat hun functie inhoudt.

### ***Aandachtspunten voor het bestemmingsplan buitengebied***

Er wordt ingegaan op de verschillende aandachtspunten die vanuit de verschillende instellingen wordt aangedragen.

#### ***Waterschap Regge en Dinkel***

Het waterschap Regge en Dinkel heeft een memo opgesteld en bijbehorende informatie meegenomen. Dit kan worden verwerkt in het bestemmingsplan. Andere aandachtspunten zijn:

1. Aandacht voor de Kaderrichtlijn water. Dit heeft tot gevolg dat de oevers van een aantal waterlopen anders worden ingericht. Hiervoor dient een strook van 5 m (keurzone) medebestemd te worden voor water. Het waterschap heeft een rapport met daarin aangegeven welke inrichtingsmaatregelen per waterloop worden voorgestaan.
2. Kwaliteitswatergebied nabij Wierdense Veld. In de bufferzone om het Wierdense Veld zullen naar alle waarschijnlijkheid enkele waterlopen gedempt (moeten) worden ter bestrijding van verdroging. Het bestemmingsplan moet hiervoor de planologische ruimte bieden. Deze wordt nog toegezonden aan Ameradviseurs
3. Andere gebieden waar verdroging wordt bestreden zijn niet aanwezig in het plangebied.
4. Het GGOR-traject zit in de eindfase. Het stuk moet nog bestuurlijk worden vastgesteld. Vooralsnog zijn hiervoor nog geen concrete gevolgen voor het bestemmingsplan te benoemen.
5. Blauwe diensten moeten langs waterlopen mogelijk kunnen zijn. Het bestemmingsplan moet hiervoor de planologische ruimte bieden.
6. Waterlopen van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> soort moeten worden bestemd als water, bij voorkeur met een ruime bestemming (zie punt 1). Waterlopen van de 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> soort moeten worden medebestemd binnen de hoofdbestemming.

7. De Regge krijgt meer vrijheid om te meanderen. Dit betekent dat de Regge niet strak bestemd moet worden, maar ook planologische ruimte voor een vrijere loop moet krijgen, het liefst door middel van aanlegvergunningen.

#### *Provincie Overijssel*

1. Van belang in het gebied is de herziening van het provinciaal streekplan. Deze moet worden verwerkt in het bestemmingsplan. Hierin worden de primaire watergebieden benoemd. Eén ervan is gelegen in het plangebied (nabij Daarlerveen). Hier mag geen bebouwing/functionies worden gerealiseerd die de functie water kunnen frustreren.
2. De provincie sluit aan bij de opmerking van het waterschap Regge en Dinkel over de kaderrichtlijn water.
3. Bij ontwikkeling van nieuwe landgoederen of bij bestaande landgoederen vraagt de provincie aandacht voor het aspect waterberging. Waar mogelijk en noodzakelijk moet op terreinen op de landgoederen waterberging plaats kunnen vinden. Het bestemmingsplan moet hiervoor de planologische ruimte bieden.

#### *Gemeente Hellendoorn*

1. Momenteel is de gemeente bezig met het aansluiten van alle woningen in het buitengebied op het rioleringssysteem. Dit moet in de toelichting worden vermeld.
2. In het plangebied zijn een aantal gemalen aanwezig, zowel boven- als ondergronds. Zo nodig dient hiervoor een regeling in het bestemmingsplan te worden opgenomen.
3. Voor zover ruimtelijk relevant moet in het plan aandacht besteed worden aan de overstorten. Voor wat betreft de problematiek van overstorten is binnen de gemeente met name gekeken naar de bebouwde kom.

#### *Waterschap Groot Salland*

1. In een deel van het plangebied speelt het wateraanvoerproject Luttenberg. Dit dient in de toelichting van het plan te worden opgenomen. Informatie over dit project wordt opgestuurd.
2. Ten behoeve van bescherming van de functie en loop van de waterlopen in het plangebied is een aanlegvergunningstelsel gewenst.
3. In de toelichting dient de (rol van de) keur beschreven te worden. Dit om misverstanden tussen de rol van de keur en het bestemmingsplan te voorkomen.

#### **Rondvraag**

- De waterkeringen in het plangebied dienen als zodanig in het plan te worden opgenomen. De informatie hiervoor wordt toegestuurd door het waterschap Regge en Dinkel. In het gebied van het waterschap Groot Salland zijn geen ruimtelijk relevante waterkeringen aanwezig.
- Boomteelt langs de Regge en overige waterlopen wordt niet voorgestaan.
- Er zijn geen plannen voor het baggeren van waterlopen in het plangebied.
- Het waterplan van de gemeente Hellendoorn kan, voorzover ruimtelijk relevant, in het bestemmingsplan worden opgenomen. De informatie hiervoor wordt opgestuurd.

#### **Planning**

Het verslag van het wateroverleg wordt gemaild naar de aanwezigen. Na akkoordbevinding zal het verslag worden toegevoegd als bijlage in het bestemmingsplan.

Ook wordt de waterparagraaf opgesteld en ter commentaar verzonden naar de verschillende instanties.

#### **Sluiting**

Dhr. Veldhuis bedankt de deelnemers voor hun bijdrage en sluit het overleg af.

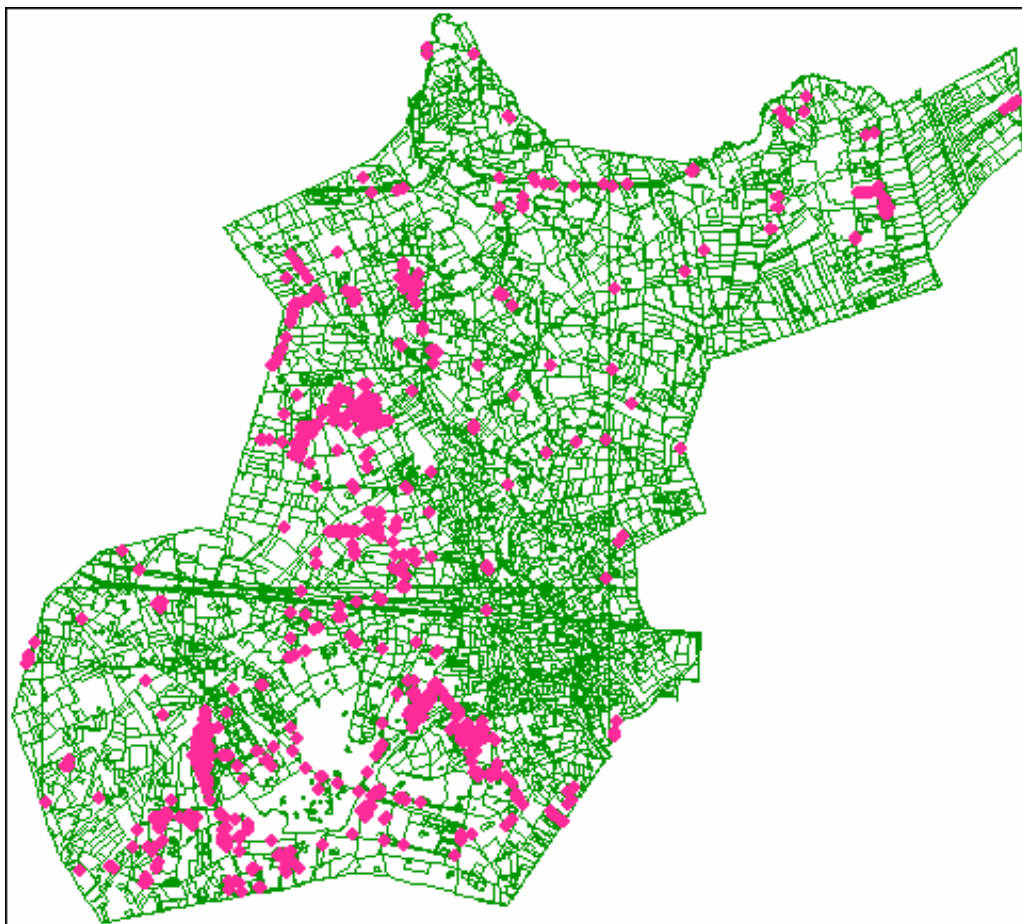
## B.2 FLORA EN FAUNA ONDERZOEK

### **Flora**

#### *Vaatplanten*

In het plangebied zijn bijzondere en karakteristieke plantensoorten aangetroffen. De bijlage toont hun voorkomen in Nederland (UFK\_90 = uurhokfrequentieklasse in 1990,1-9), hun preferente ecotoop (Ecotp1, Ecotp2 en Ecotp3), of ze een beschermde status hebben (1), of ze op de nationale lijst van bedreigde soorten staan (1-4) en hun natuurwaarde (1-100). In de bijlage zijn alleen de provinciale karteersoorten met enige natuurwaarde (>8) opgenomen. De lijst is samengesteld op basis van provinciale gegevens.

In totaal komen er in het plangebied 1 bijlage IV-richtlijnsoort, 12 beschermde soorten, waarvan 7 strenger (categorie 2) en 1 streng (categorie 3), en 40 Rode-lijstsoorten voor. Deze Rode-lijstsoorten zijn karakteristiek voor akker (2), heischraalgrasland (9), heide (3), ven (8), blauwgrasland (5), hoogveen (9), weide (1), gebufferd water (3). Figuur 1 toont de verspreiding van deze Rode-lijstsoorten en geeft daarmee een indicatie over de verdeling van de floristische waarden in de gemeente.



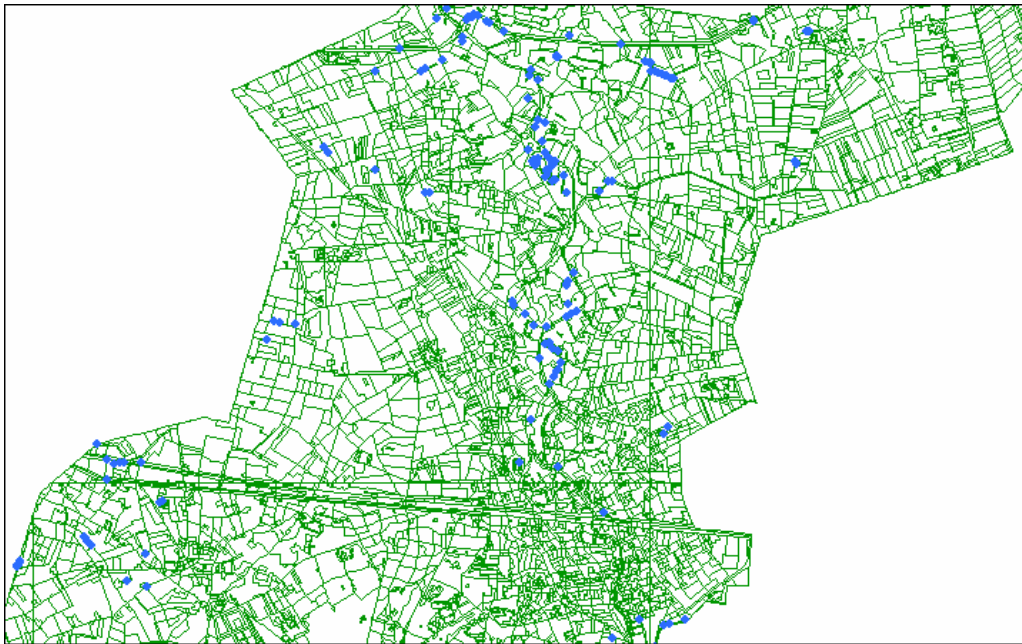
Figuur 1 Verspreiding van de rode-lijstsoorten in Hellendoorn

De verspreiding valt grotendeels binnen de grenzen van de EHS, die van het natuurkerngebied van de Sallandse Heuvelrug in het bijzonder. Deze congruentie wordt vooral veroorzaakt door de aanwezigheid van een aantal algemenere Rode-lijstsoorten als Grondster en Jeneverbes. De echte botanische juweeltjes liggen veel verspreider. Dit zijn:

- de bermen van de onverharde wegen op de Daarleresch met Slofhak en Korensla;
- een dobbe in het Boetelerveld met Ondergedoken moerasscherm, Stijve moerasweegbree, Ongelijkbladig fonteinkruid, Vlottende bies, Waterpunge;
- de ijsbaan van Haarle met Draadgentiaan, Moerashertshooi, Oeverkruid;
- Bathmankoele met Moerashertshooi, Bruine snavelbies;
- de Bokslot met Drijvende waterweegbree (richtlijnsoort; zie figuur 5);
- de oevers van het Overijssels Kanaal met Grasklokje, Steenanjer, Dwergviltkruid, Grote tijm, Adderwortel, Gagel, Brede waterpest;
- de hei van het Bergbosch met Grondster, Jeneverbes, Grote wolfsklauw, Hondsviooltje, Stekelbrem, Klein warkruid;
- de randen van de grote heidevelden met Jeneverbes, Stekelbrem, Bosdroogbloem, Dwergviltkruid, Veenbies, Borstelgras;
- de Sprengenberg met Veenbes, Beenbreek, Moeraswolfsklauw, Veenpluis, Kleine en Ronde zonnedauw, Snavelzegge, Kamvaren, Sterzegge;
- de Eendenplas met Waterpostelein, Moeraswolfsklauw;
- Roenerveen met Witte snavelbies, Kleine en Ronde zonnedauw;
- de kwelsloten in het beekdal van de Regge met Grote boterbloem, Dotterbloem, Grote pimpernel, Bosbies, Wateraardbei, Waterviolier, Adderwortel (zie figuur 6);
- de sloten in het Daarlerveen met Blauwe knoop, Wateraardbei, Snavelzegge, Waterviolier;
- de verspreide bosjes en houtwallen in het oude cultuurlandschap met Boshavikskruid, Dalkruid, Hengel, Adelaarsvaren, Grote muur, Valse salie en Bleeksporig bosviooltje;
- de broekbosjes in het Reggedal met Elzenzegge, Zwarte bes, Koningsvaren;
- de westelijke oever van de Regge ten noorden van de stuw Overwaterweg, het natuurlijk ingerichte terrein Schuilenburg nabij Hulsen aan de oostzijde van de mr. Wermansstraat: Stekelbrem, Gaspeldoorn.



*Figuur 2 Verspreiding Drijvende waterweegbree, een richtlijnsoort en streng beschermd*



*Figuur 3    Verspreiding van zeven kwelindicatoren*

## **Fauna**

### *Heide- en bosvogels*

Naast Korhoen, Nachtzwaluw en Roodborsttapuit komen op de Sallandse Heuvelrug ook nog de richtlijnsoorten Zwarte specht, Boomleeuwerik, Wespandief en de rode-lijstsoorten Tapuit, Boomvalk, Groene specht, Patrijs, Ransuil, Raaf en Veldleeuwerik voor. De meeste van deze soorten gebruiken de heidevelden en de bosranden als broedbiotoop. De broedvogelsamenstelling van de bossen zelf is weliswaar soortenrijk, maar herbergt weinig bijzondere soorten.

### *Weidevogels*

De provincie heeft geen recente weidevogelgegevens. Op grond van oudere tellingen zijn de open jonge ontginningen West-Dammakke en het Hellendoornse Broek als beheersgebied aangewezen. Hier broeden redelijke aantallen kritische weidevogels als Grutto, Tureluur, Wulp en Watersnip. Ook Kwartel broedt hier onregelmatig.

### *Uilen*

In het plangebied komen de volgende uilensoorten voor: Kerkuil, Steenuil, Ransuil, Bosuil. Het oude cultuurlandschap ten zuiden van Haarle is een gebied waar hiervoor genoemde uilen veel voorkomen. Ook in het Reggedal en ter plaatse van de bufferzone om het Wierdense Veld komen uilen voor.

### *Moerasvogels*

Alleen bijzonder in het Wierdense Veld (Dodaars, Wintertaling, Waterral, Porseleinhoen).

### *Vleermuizen*

In het plangebied zijn zes soorten vleermuizen aangetroffen, namelijk Watervleermuis, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis en Gewone

grootoorvleermuis (Limpens, H., K. Mostert en W. Bongers, 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen, KNNV Uitgeverij). Deze gegevens zijn alleen per uurhok beschikbaar. Ze geven geen inzicht in de verspreiding van belangrijke verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied. Voor vleermuizen zijn in het Reggedal diverse winterverblijven ingericht. Alle vleermuissoorten zijn bijlage IV-richtlijnsoort en streng beschermd.

#### *Overige zoogdieren*

Andere strenger beschermde zoogdiersoorten zijn Boommarter, Das, Steenmarter, Eekhoorn. Boommarter wordt alleen incidenteel waargenomen. Nestbomen zijn niet bekend (Canthers, K.J. en H.J.W. Wijsman, 1997: Wat doen we met de boommarter; KNNV, Utrecht). De westrand van de Sallandse Heuvelrug is dassenleefgebied (twee kraamburchten). In het beekdalgebied van de Regge is de das teruggekeerd naar vroegere burchten. Eekhoorns komen verspreid over alle bosgebieden voor. De Steenmarter komt verspreid over het hele buitengebied voor.

#### *Herpetofauna*

Streng beschermde soorten: Kamsalamander, Poelkikker, Heikikker, Hazelworm, Gladde slang, Levendbarende hagedis, Zandhagedis en Ringslang. Hiervan komen Gladde slang en Zandhagedis uitsluitend op de Sallandse Heuvelrug voor; de andere soorten meer verspreid (<http://www.ravon.nl>)

#### *Vissen*

Van de beschermde vissoorten wordt alleen Kleine modderkruiper in de wateren van het plangebied aangetroffen en wel in de Beneden Regge (Nie, H.W. de, 1997: Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen; Media Publishing, Doetinchem).

#### *Ongewervelde dieren*

Blauwvleugelsprinkhaan

Heidevlinder, Groentje, Zilveren Maan, Aardbeivlinder, Kommavlinder

### **Waardering**

#### *Inleiding*

De hierboven beschreven planten- en diersoorten, biotopen en levensgemeenschappen worden hieronder ingeschat op hun waarde. De waardering is gebaseerd op zogenaamde 'expert judgement', dat wil zeggen niet exact. Bij de beoordeling worden begrippen gehanteerd als uniciteit, zeldzaamheid, gaafheid, representativiteit, mate van bedreiging, diversiteit e.d.. Er worden verschillende niveaus onderscheiden: lokaal, regionaal en landelijk belang. In de onderstaande paragrafen worden de verschillende waarderingskaarten besproken. Verder worden er vanuit het betreffende sectoraal belang aanbevelingen gedaan voor de doorwerking in het bestemmingsplan.

#### *Flora*

Er komen veel bijzondere plantensoorten in het plangebied voor. Alleen de Boksloot is door de aanwezigheid van Drijvende waterweegbree van internationaal belang. De andere gebieden zijn van nationaal en regionaal belang. Deze staan hierboven (paragraaf vaatplanten) opgesomd.

#### *Fauna*

De Sallandse Heuvelrug is van (inter)nationaal belang door de aanwezigheid van bijzondere heide- en bosvogels, reptielen, dagvlinders.

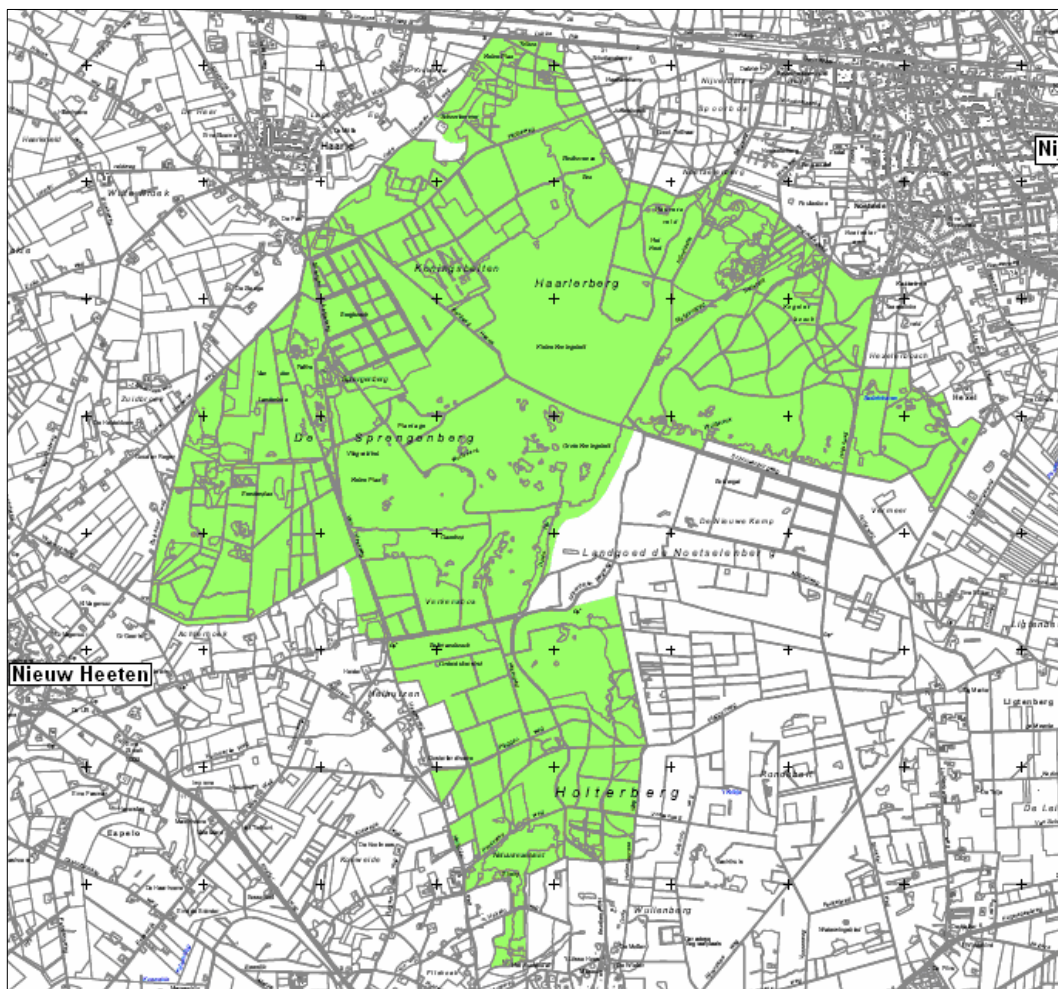


De randen van de Sallandse Heuvelrug zijn van regionaal belang door de aanwezigheid van bijzondere cultuurvolgers als Das, Steenuil, Kerkuil, Patrijs, Kwartel. Onder meer het Hellendoornse Broek en West-Dammarkte zijn van regionaal belang vanwege weidevogels.



### B.3 BEGRENZING NATURA 2000

#### Natura 2000-gebied #42: Sallandse Heuvelrug (Habitatrichtlijngebied #58, Vogelrichtlijngebied #58)

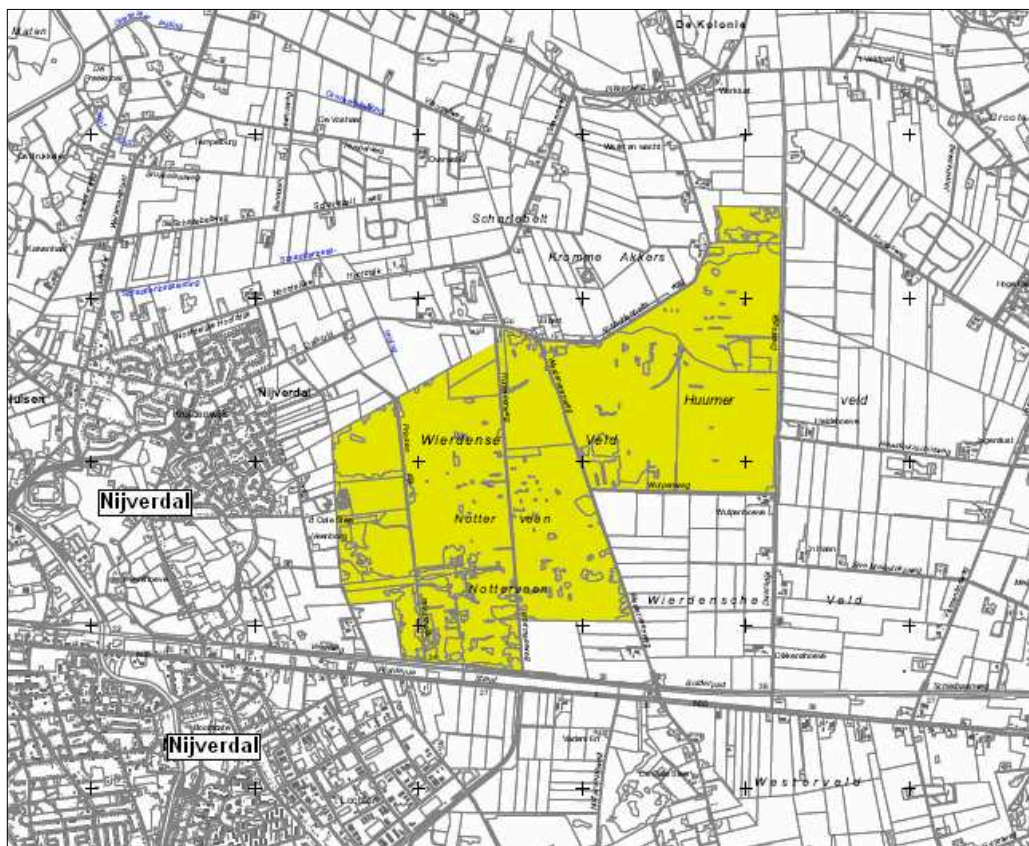


Ontwerpkartaat behorende bij het ontwerpbesluit van het Natura 2000-gebied Sallandse Heuvelrug.

Bestaande bebouwing, erven, tuinen, verhardingen en hoofdspoorwegen maken geen deel uit van het aangewezen gebied, tenzij expliciet bij de aanwijzing betrokken.

Bron: Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ([www.minlnv.nl](http://www.minlnv.nl))

**Natura 2000-gebied #43: Wierdense Veld  
(Habitatrichtlijngebied #75)**



Ontwerpkaart behorende bij het ontwerpbesluit van het Natura 2000-gebied Wierdense Veld.

Bestaande bebouwing, erven, tuinen, verhardingen en hoofdspoorwegen maken geen deel uit van het aangewezen gebied, tenzij expliciet bij de aanwijzing betrokken.

Bron: Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ([www.minlnv.nl](http://www.minlnv.nl))

**B.4 WAARDEVOLLE / KARAKTERISTIEKE OBJECTEN EN MONUMENTEN*****Rijksmonumenten***

| Straat                  | Huisnr. | Objectomschrijving            |
|-------------------------|---------|-------------------------------|
| Eelerbergweg            | 1       | landhuis                      |
| Eelerbergweg            | 2       | landhuis                      |
| Eelerbergweg            | 3       | landhuis                      |
| Eelerbergweg            | nabij 1 | drie grafheuvels              |
| Hancateweg-Oost         | 11 / 13 | boerderij en erf              |
| Hancateweg-Oost         | 5       | boerderij                     |
| Nieuwe Twentseweg       | 19      | voormalig boerderijtje en erf |
| Reefhuisweg             | 5       | voormalige boerderij          |
| Schuilenburgerweg       | 46      | boerderij en erf              |
| Schuilenburgerweg       | 52      | voormalige boerderij en erf   |
| Veldhuizenweg           | 5       | voormalig boerderijtje en erf |
| Sprengenbergerweg       | 1       | kasteel Palthe en erf         |
| Sprengerbergerweg       | 3       | dienstwoning Palthe           |
| Sprengenber             | ong.    | meerdere grafheuvels          |
| Schuilenburgerweg       | 54      | boerderij                     |
| Sprengenber van Heekweg | ong.    | grafheuvel                    |

***Gemeentelijke monumenten***

| Straat           | Huisnr. | Objectbeschrijving          |
|------------------|---------|-----------------------------|
| Coninckserveweg  | 5       | voormalige boerderij en erf |
| Eelerweg         | 24      | potstal                     |
| Hammerweg        | 3       | voormalige zondagschool     |
| Hammerweg        | 4       | boerderij                   |
| Ligtenbergerweg  | 12      | boerderij en erf            |
| Molenweg         | 2       | voormalige boerderij        |
| Schaddenveldsweg | 7       | boerderij en erf            |
| Vossenweg        | 7       | voormalige boerderij        |
| Watertorenweg    | 17      | watertoren                  |

**Waardevolle / karakteristieke objecten**

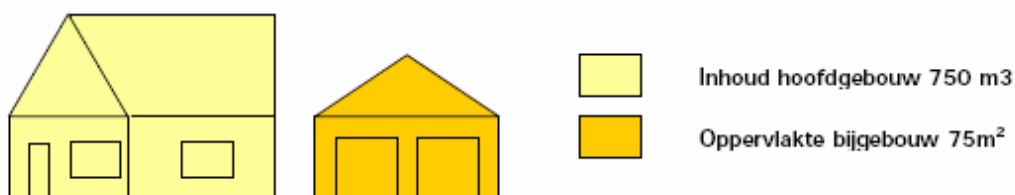
| Straat            | Huisnr.  | Objectbeschrijving                                               |
|-------------------|----------|------------------------------------------------------------------|
| Hammerweg         | 15       | woning                                                           |
| Hammerweg         | 19       | bedrijfswoning                                                   |
| Hancateweg-oost   | 17       | boerderij                                                        |
| Hellendoornseweg  | 46       | voormalige boerderij                                             |
| Hellendoornseweg  | 46z      | zomerhuisje                                                      |
| Heuverteeg        | 17       | voormalige boerderij                                             |
| Holsenerweg       | 1        | boerderij                                                        |
| Holsenerweg       | 2a       | houten huisje                                                    |
| Holsenerweg       | 4        | voormalige boerderij en erf                                      |
| Kathuizenweg      | 3        | voormalige boerderij                                             |
| Knollenhaarweg    | 1        | voormalige boerderij en erf                                      |
| Nieuwe Twentseweg | 2        | schuur                                                           |
| Olthofsweg        | 1        | boerderij                                                        |
| Ommerweg          | 142      | boerderij en erf                                                 |
| Oude Twentseweg   | 6        | voormalige boerderij en erf                                      |
| Oude Twentseweg   | 10       | boerderij                                                        |
| Reefhuisweg       | 11       | voormalige boerderij                                             |
| Sanatoriumlaan    | 2        | burgerwoning                                                     |
| Sanatoriumlaan    | 10       | verpleeginrichting                                               |
| Schuilburgerweg   | 31       | boerderij en erf                                                 |
| Schuilburgerweg   | 39       | boerderij en erf                                                 |
| Schuilburgerweg   | 48       | voormalige boerderij                                             |
| Schuilburgerweg   | nabij 54 | Schutvloer, watermolen, lentelde bruggen met keermuren, waterput |
| Steenhaarweg      | 1        | boerderij                                                        |
| Grote Veenweg     | 2        | Voormalige ontginningsboerderij                                  |
| Kruimersweg       | 15       | voormalige boerderij                                             |
| Middenweg         | 5        | boerderij en erf                                                 |
| Tempelweg         | 3        | boerderij en erf                                                 |
| Vleugelweg        | 3        | boerderij en erf                                                 |
| Watertorenweg     | 10       | voormalige boerderij (= schuur)                                  |
| Watertorenweg     | 11       | schaapskooi                                                      |

| Straat                | Huisnr.            | Objectbeschrijving                              |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------------------------|
| Wierdenseweg          | 21 / 21a           | voormalige boerderij en erf                     |
| Hasselbachweg         | 2                  | voormalige boerderij en erf                     |
| Oude Deventerweg      | 7                  | voormalige boerderij en erf                     |
| Oude Deventerweg      | 12                 | voormalige boerderij                            |
| Paltheweg             | 5                  | bedrijfspannen SBB                              |
| Benedendwarsweg       | 1                  | boerderij                                       |
| Hellendoornsebergweg  | 5                  | bedrijfswoning Reggeberg                        |
| Hellendoornsebergweg  | 8                  | hotel/restaurant                                |
| Lage Esweg            | 88                 | voormalige boerderij                            |
| Rijssensestraat       | 282                | voormalige boerderij en erf                     |
| Overwaterweg          | 7                  | boerderij                                       |
| Rietslenke            | westelijk<br>van 4 | duiker                                          |
| Nieuwe Twentseweg     | 16b                | molenrestanten                                  |
| Marsdijk              | 1 / 3              | voormalige boerderij en erf                     |
| Zuidelijke Kanaaldijk | nabij 3            | sluis in Overijssels Kanaal                     |
| Heuversteeg           | 1                  | schaapskooi (hersteld) en kookhuis met waterput |
| Zuidelijke Kanaaldijk | 1                  | kookhuis en buitentoilet bij boerderij          |
| Hancateweg-Oost       | 22                 | kookhuis                                        |
| Katenhorstweg         | 10                 | woonboerderij hersteld                          |
| Overwaterweg          | 23                 | boerderij en schuur                             |
| Hellendoornseweg      | 39                 | schaapskooi                                     |
| Haarweg               | 2                  | boerderij                                       |

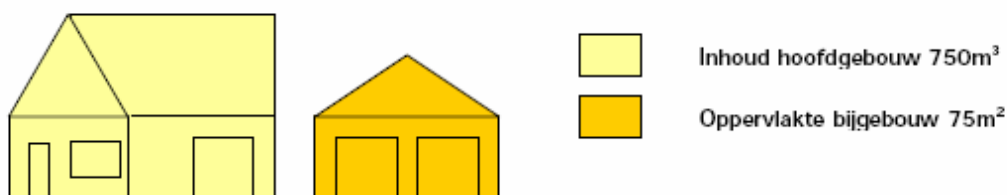




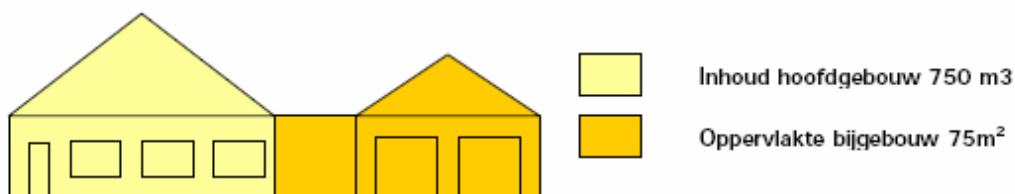
## B.5 TOELICHTING BELEID AAN- EN BIJGEBOUWEN



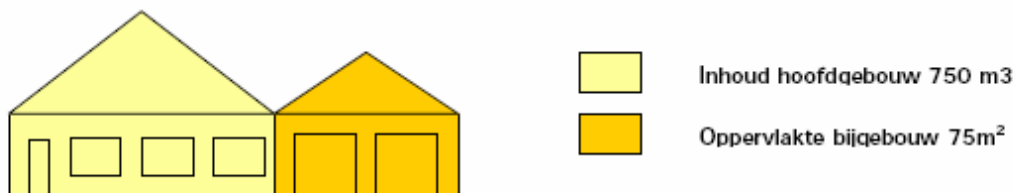
Standaard situatie hoofdmassa 750m<sup>3</sup> bijgebouw vrijstaand gebouwd en heeft een oppervlakte van 75m<sup>2</sup>



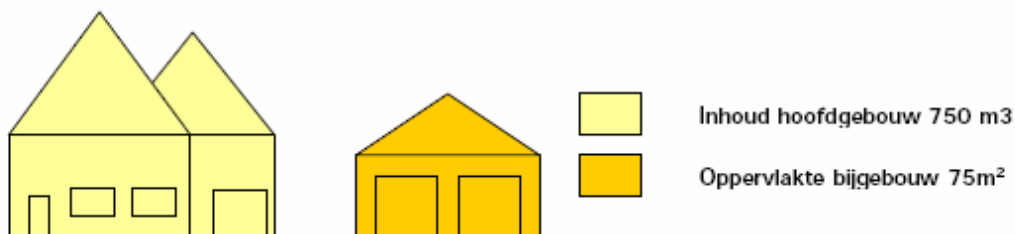
Binnen de hoofdmassa van 750m<sup>3</sup> is een in pandige garage/berging aanwezig. Het bijgebouw is vrijstaand en heeft een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>



Eén hoofdmassa van 750m<sup>3</sup> aangebouwd middels een tussenlid is een bijgebouw van 75m<sup>2</sup>. De verdieping van het bijgebouw is niet toegankelijk via de verdieping van het hoofdgebouw. Het bijgebouw is in de kap zichtbaar gescheiden van het hoofdgebouw.



Eén hoofdmassa van 750m<sup>3</sup> aangebouwd is een bijgebouw van 75m<sup>2</sup>. De verdieping van het bijgebouw is niet toegankelijk via de verdieping van het hoofdgebouw. Het bijgebouw is in de kap zichtbaar gescheiden van het hoofdgebouw.



Eén hoofdmassa van 750m<sup>3</sup> met een garage/berging middels een 'verzonken' kap opgenomen in de hoofdmassa. Vrijstaand kan een bijgebouw van 75 m<sup>2</sup> gebouwd worden.

N.B. In dit bestemmingsplan is de maximale oppervlakte van een bijgebouw verruimd van 75 m<sup>2</sup> naar 100 m<sup>2</sup>.



**B.6 BEOORDELING PERMANENTE BEWONING RECREATIEWONINGEN**



| Nr | Adres                 | Aard                                                    | Omvang en/of inhoud | Situering                                       | Verschijningsvorm                                      | Bouwhistorie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Gebruik                                                                                                                                                           | Ligging in waardevol en/of kwetsbaar gebied | Geldende bestemming                                  | Conclusie inspraak 96-98     | Conclusie afweging 2004                                                                                                                                                      | Aanvulling op eerdere afweging                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|-----------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Batheimerweg 4 (bij)  | Stenen gebouw, één bouwlaag met kap                     | Klein               | Tussen woning en bedrijfsgebouw                 | Bijgebouw                                              | Geen bouwgegevens beschikbaar in het archief                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Niet bewoond                                                                                                                                                      | Nee.                                        | Totale bouwperceel is bestemd als agrarisch bouwblok | 2e agrarische bedrijfswoning | Agrarische bestemming handhaven. Gebouw aanmerken als bijgebouw bij bestaande agrarische bedrijfswoning.                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2  | Brugstraat 47a        | Stenen gebouw, één bouwlaag met verdieping onder de kap | Groot               | Tussen andere woningen, projecteerd op de weg.  | Woning                                                 | 1995 is bouwvergunning verleend voor de bouw als een gezinswoning                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bewoond                                                                                                                                                           | Nee.                                        | Woondoeleinden (E)                                   | Doorgangswoning (Ed)         | Onjuiste inschatting in inspraak 96-98. Was al gelegaliseerd middels verleende bouwvergunning in 1995. Bestemming woondoeleinden (E) handhaven.                              |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3  | Bruineveldweg 11a     | Stenen gebouw, één bouwlaag met kap                     | Klein               | Naast woning                                    | Qua omvang bijgebouw, uitstraling van klein woongebouw | In 1979 is bouwvergunning verleend voor verbouw bewoond kookhuisje, toegestaan op basis van overgangsbepalingen                                                                                                                                                                                                                   | Bewoond                                                                                                                                                           | Nee.                                        | Recreatiewoning (Rz)                                 | Doorgangswoning (Ed)         | Aard, omvang en situering verzetten zich tegen bestemmen tot woondoeleinden. Reeds bestemd als Rz. Verschijningsvorm rechtvaardigt deze bestemming. Rz bestemming handhaven. | <i>Later beoordeeld als vrijwillige samenwoning en afgestemd met betrokken bewoners.</i>                                                                                                                                                                                |
| 4  | Dalvoordeweg 30 (bij) | Stenen gebouw, één bouwlaag met kap                     | Normaal             | Achter woning                                   | Woongebouw met kap, aangebouwd aan en achter de woning | Gebouw is aanwezig op uit 1991 daterende bouwvergunning voor schuur. In 1960 is al vergunning verleend voor verbouw tot 2 woningen.                                                                                                                                                                                               | Bewoond                                                                                                                                                           | Nee.                                        | Recreatiewoning (Rz)                                 | Doorgangswoning (Ed)         | Zelfstandig gebouw op zelfstandig kadastraal perceel. Gelet op bouwhistorie Rz bestemming verwijderen en bestemming woondoeleinden (E) toekennen.                            |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5  | Essegweg 20 (bij)     | Stenen gebouw, één bouwlaag met kap                     | Klein               | Naast woning, maar achter ander groot bijgebouw | Bijgebouw                                              | Geen informatie beschikbaar in archief<br><i>Het gebouw staat alleen op een situatieschets uit 1974 als noodwoning op een plattegrond.</i><br><i>Het gebouw is kennelijk geplaatst zonder bouwvergunning en het gebruik is ook nooit gelegaliseerd of gedoogd. Ook is het gebouw niet opgenomen op de lijst met noodwoningen.</i> | Bewoond sinds 1 januari 1964 vlgs BP1995, maar kennelijk pas gebouwd in 1970 Bewoning volgens GBA, beëindigd in september 2001, weer bewoond vanaf augustus 2006. | Nee.                                        | Recreatiewoning (Rz)                                 | Kleine eengezinswoning (EK)  | Aard, omvang en situering verzetten zich tegen bestemmen tot woondoeleinden. Rz bestemming handhaven en permanente bewoning middels persoonlijke gedoogtoestemming toestaan. | <i>Bewoning nooit toegestaan. Eigenaar verwijst in eerdere gesprekken en brieven naar brieven, die gebaseerd zijn op de beoordeling uit 1996/1997. De beoordeling 2004 wordt niet gewijzigd. Huidige bewoning vanaf augustus 2006. Gedoogbeschikking niet mogelijk.</i> |

| Nr | Adres                           | Aard                                                       | Om-<br>vang<br>en/of<br>inhoud | Situering                                                                                                                                                                                                                              | Verschi-<br>nings-<br>vorm                                                                                                                                       | Bouwhistorie                                                                                                                                                                                                                                  | Gebruik                                                                                                               | Ligging in<br>waardevol<br>en/of<br>kwetsbaar<br>gebied                                                                          | Geldende<br>bestem-<br>ming | Conclu-<br>sie in-<br>spraak<br>96-98 | Conclusie afweging 2004                                                                                                                                                                  | Aanvulling op eerdere af-<br>weging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|---------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6  | Esweg<br>56b                    | Stenen ge-<br>bouw, één laag<br>met kap, on-<br>derkelderd | Normaal                        | Achter woning                                                                                                                                                                                                                          | Recrea-<br>tiewoning                                                                                                                                             | In 2000 is bouwvergunning verleend voor her-<br>bouw van de recreatie-<br>woning, In 1978 is<br>bouwvergunning verleend voor het realiseren van de recreatiewoning (in combinatie met 56b en 56c) daarvoor is in 1966 bouwvergunning verleend | Bewoond sinds<br>1 maart 2001,                                                                                        | Ja, maar<br>met herbe-<br>grenzing<br>EHS valt het<br>buiten de<br>EHS                                                           | Recreatie-<br>woning (Rz)   | Nvt                                   |                                                                                                                                                                                          | Aard, omvang en situering ver-<br>zetten zich tegen bestemming<br>tot woondoeleinden. Rz-<br>bestemming handhaven en op-<br>treeden tegen permanente be-<br>woning                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7  | Esweg<br>56c                    | Houden ge-<br>bouw, één laag<br>met kap                    | Klein                          | Achter woning                                                                                                                                                                                                                          | Recrea-<br>tiewoning                                                                                                                                             | In 1978 is bouwvergunning verleend voor het<br>realiseren van de recre-<br>tiewoning (in combinatie<br>met 56b en 56c) daar-<br>voor is in 1966 bouw-<br>vergunning verleend                                                                  | Bewoond sinds<br>26-09-1991,<br>huidige bewo-<br>ner sinds 20-<br>12-1994, ge-<br>doogbeschik-<br>king 21-12-<br>2006 | Ja, maar<br>met herbe-<br>grenzing<br>EHS valt het<br>buiten de<br>EHS                                                           | Recreatie-<br>woning (Rz)   | Nvt                                   |                                                                                                                                                                                          | Aard, omvang en situering ver-<br>zetten zich tegen bestemming<br>tot woondoeleinden. Rz-<br>bestemming handhaven en op-<br>treeden tegen permanente be-<br>woning                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8  | Esweg<br>56d                    | Houden ge-<br>bouw, één laag<br>met kap                    | Klein                          | Achter woning                                                                                                                                                                                                                          | Recrea-<br>tiewoning                                                                                                                                             | In 1978 is bouwvergunning verleend voor het<br>realiseren van de recre-<br>tiewoning (in combinatie<br>met 56b en 56c) daar-<br>voor is in 1966 bouw-<br>vergunning verleend.                                                                 | Bewoond sinds<br>26-09-1991,<br>huidige bewo-<br>ner sinds 05-<br>02-2001                                             | Ja, maar<br>met herbe-<br>grenzing<br>EHS valt het<br>buiten de<br>EHS                                                           | Recreatie-<br>woning (Rz)   | Nvt                                   |                                                                                                                                                                                          | Aard, omvang en situering ver-<br>zetten zich tegen bestemming<br>tot woondoeleinden. Rz-<br>bestemming handhaven en op-<br>treeden tegen permanente be-<br>woning                                                                                                                                                                                                                                             |
| 9  | Fijnnewe-<br>versweg<br>4 (bij) | Stenen ge-<br>bouw, één<br>bouwlaag met<br>kap             | Klein                          | Achter woning                                                                                                                                                                                                                          | Bijgebouw                                                                                                                                                        | Geen informatie be-<br>schikbaar in archief                                                                                                                                                                                                   | Niet bewoond                                                                                                          | Nee.                                                                                                                             | Recreatie-<br>woning (Rz)   | Door-<br>gangs-<br>woning<br>(Ed)     | Aard, omvang en situering verzet-<br>ten zich tegen bestemming woon-<br>doeleinden (E). Gelet op verschij-<br>ningsvorm gebouw aanmerken als<br>berging annex bijgebouw bij wo-<br>ning. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 10 | Flierdijk<br>1a                 | Stenen ge-<br>bouw, één<br>bouwlaag met<br>kap             | Groot                          | Achtererf wo-<br>ning<br>De woning<br>heeft wel een<br>zelfstandige<br>ontsluiting naar<br>de weg. Qua<br>uitstraling<br>staan beide<br>voorkanten van<br>de woningen<br>naast elkaar<br>De voorkant is<br>echter haaks<br>op de weg.. | Bijgebouw<br>De bouw-<br>vorm oogt<br>als bijge-<br>bouw. De<br>inrichting<br>van het<br>oorspron-<br>kelijk ge-<br>bouwde<br>gebouw is<br>die van een<br>woning | Boerderij is in de jaren<br>zeventig verbouwd tot<br>woning, verder niets in<br>archief.<br>Het gebouw is in 1971<br>gebouwd als kippenhok,<br>althans als zodanig ver-<br>gund. Qua uitvoering<br>was het meer woning<br>dan kippenhok.      | Bewoond<br>Bewoond sinds<br>1 september<br>1979<br>Gedoogbe-<br>schikking 16-<br>11-2006                              | Nee.<br>Ligging in B-<br>zone van<br>munitiecom-<br>plex, zone<br>waarschijn-<br>lijk binnen-<br>kort niet<br>meer beno-<br>digd | Recreatie-<br>woning (Rz)   | Recreatie-<br>woning<br>(Rz)          | Rz bestemming handhaven en<br>permanente bewoning middels<br>persoonsgebonden gedoogtoe-<br>stemming toestaan.                                                                           | Permanente bewoning is aan-<br>wezig en daarmee is ligging<br>binnen cirkel Defensie geen be-<br>perking. Woning kent zelfstan-<br>dige ontsluiting. In 1971 op on-<br>juiste gronden bouwvergunning<br>verleend (kippenhok, terwijl uit<br>bouwplan overduidelijk blijkt, dat<br>daar geen sprake van is). Uit<br>dossier blijkt, dat niet opgetre-<br>den zal worden tegen gebruik.<br>Bestemmen als woning. |

| Nr | Adres                     | Aard                                      | Omvang en/of inhoud | Situering                     | Verschijningsvorm  | Bouwhistorie                                                                                                                               | Gebruik                                                                             | Ligging in waardevol en/of kwetsbaar gebied | Geldende bestemming  | Conclusie inspraak 96-98    | Conclusie afweging 2004                                                                                                                                                                                                                                                                               | Aanvulling op eerdere afweging                                                                                                       |
|----|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11 | G. Nijlandstraat 21       | Stenen gebouw, met rieten kap             | Normaal             | Op achtererf woning nummer 20 | Bij/bedrijfsgebouw | Geen informatie beschikbaar in archief<br><i>Gebouwd als varkensstal in 1945 blijkt uit bouwdoossier, maar geen indeling beschikbaar??</i> | Bewoond<br><i>Sinds 1 juni 1982, daarmee wel in gebruik geweest als varkensstal</i> | Nee.                                        | Recreatiewoning (Rz) | Doorgangswoning (Ed)        | Kadastraal afgesplitst perceel. Kadastrale situatie (enclave), aard, omvang en situering verzetten zich tegen bestemmen tot woondoel-einden. Geen directe, zelfstandige projectie op de openbare weg. Rz bestemming handhaven en permanente bewoning middels persoonlijke gedoogtoestemming toestaan. | <i>Betreft het illegaal gaan bewonen van een varkensschuur, geen informatie in archief over gedogen oid. RW bestemming handhaven</i> |
| 12 | Goossenweg 4a             | Stenen gebouw, één bouwlaag met kap       | Zeer klein          | Dicht naast woning            | Kookhuisje         | Geen gegevens in archief                                                                                                                   | Niet bewoond                                                                        | Nee.                                        | Recreatiewoning (Rz) | Kleine eengezinswoning (Ek) | Aard, omvang en situering verzetten zich tegen bestemmen tot woondoel-einden of tot recreatiewoning. Bestemming Rz verwijderen en gebouw binnen de erfbestemming behorende bij de woning laten vallen.                                                                                                |                                                                                                                                      |
| 13 | Goossenweg 5 (bij)        | Stenen gebouw met verdieping onder de kap | Normaal             | Op erf naast woning           | Woning             | In 1988 is vergunning verleend voor het veranderen van het gebouw als woning. In 1995 is het gebouw niet bestemd.                          | Bewoond                                                                             | Nee.                                        | Agrarisch bouwblok   | Kleine eengezinswoning (Ek) | Gelet op bouwhistorie, de aard en verschijningsvorm de bestemming woondoel-einden (E) toekennen (ondanks ligging achter andere woning). Woning ooit gerealiseerd als tweede agrarische bedrijfswoning, maar inmiddels kadastraal afgesplitst. Inhoud beperken (Ek).                                   |                                                                                                                                      |
| 14 | Hammerweg 5a              | Stenen gebouw met verdieping onder de kap | Normaal             | Achter woning Hammerweg 5     | Woning             | In 1998 is bouwvergunning verleend voor de herbouw als woning                                                                              | Bewoond                                                                             | Nee.                                        | Recreatiewoning (Rz) | Kleine eengezinswoning (Ek) | Gelet op bouwhistorie, de aard en verschijningsvorm de bestemming woondoel-einden (E) toekennen (ondanks ligging achter andere woning)                                                                                                                                                                |                                                                                                                                      |
| 15 | Hellendoornseweg 46 (bij) | Stenen gebouw, één bouwlaag met kap       | Zeer klein          | Achter woning                 | Bijgebouw          | Geen informatie beschikbaar in archief                                                                                                     | Niet bewoond                                                                        | Ja, zone II en III. Binnen PEHS.            | Recreatiewoning (Rz) | Doorgangswoning (Ed)        | Aard, omvang en situering verzetten zich tegen bestemmen tot woondoel-einden of tot recreatiewoning. Ligging in waardevol en/of kwetsbaar gebied. Bestemming Rz verwijderen en gebouw binnen de erfbestemming behorende bij de woning laten vallen.                                                   |                                                                                                                                      |

| Nr | Adres                      | Aard                                                                                                          | Omvang en/of inhoud | Situering                                         | Verschijningsvorm                                   | Bouwhistorie                                                                                                                      | Gebruik                                                                                               | Ligging in waardevol en/of kwetsbaar gebied | Geldende bestemming     | Conclusie inspraak 96-98                                                                                                    | Conclusie afweging 2004                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Aanvulling op eerdere afweging |
|----|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 16 | Hellen-doornseweg 48 (bij) | Diverse gebouwen, een stenen gebouw met verdieping onder de kap + twee vrijstaande houten gebouwen zonder kap | (Zeer) klein        | Achter woning                                     | Bijgebouwen                                         | In 1981 is voor één van beide houten gebouwen een bouwvergunning verleend als berging                                             | Eén gebouw (van steen) wordt, naast woning, gedeeltelijk bewoond, <i>gedoogbeschikking 21-09-2006</i> | Ja, zone III. Binnen PEHS.                  | Recreatiewoning (Rz) 1x | Doorgangswoning (Ed) voor vrijstaand kookhuis; bewoond achterhuis onder geldende woonbestemming bren-gen;Rz (1x) handhaven. | Voor stenen bijgebouw Rz bestemming handhaven. Permanente bewoning van dat gebouw per-soonsgebonden gedogen. Overige gebouwen zijn qua aard, materiaalgebruik en verschijningsvorm aan te merken als bijgebouwen c.q. erfbebouwing behorend bij woning op hetzelfde perceel. Ligging in waardevol en/of kwetsbaar gebied. |                                |
| 17 | Heuvesteeg 14              | Houten gebouw, één bouwlaag met kap                                                                           | Klein               | Naast woning                                      | Bijgebouw                                           | In 2003 is, met verklaring van geen bezwaar, en onder bepaalde voorwaarden, medewerking verleend voor herbouw als eengezinswoning | Bewoond                                                                                               | Nee.                                        | Recreatiewoning (Rz)    | Doorgangswoning (Ed)                                                                                                        | Gelet op bouwhistorie, de aard en verschijningsvorm de bestemming woondoeleinden (E) toekennen. Inhouds-maat dient beperkt van omvang te blijven (Ek).                                                                                                                                                                    |                                |
| 18 | Kalkwijk 8a                | Stenen gebouw, één bouwlaag met verdieping onder de kap                                                       | Normaal             | Tussen andere woningen, ge-projecteerd op de weg. | Woning                                              | In 1997 is bouwvergunning verleend als kleine eengezinswoning.                                                                    | Bewoond                                                                                               | Nee.                                        | Recreatiewoning (Rz)    | Kleine eengezinswoning (Ek)                                                                                                 | Gelet op bouwhistorie, de aard, ligging (in lintbebouwing, directe ontsluiting op openbare weg) en verschijningsvorm bestemming woondoeleinden (E) toekennen                                                                                                                                                              |                                |
| 19 | Kathuizenweg 5             | Stenen gebouw, met verdieping onder de kap                                                                    | Groot               | Naast woning Kathuizenweg 3                       | Woning                                              | In 2002 bouwvergunning vervangende nieuwbouw als woning, met verklaring van geen bezwaar                                          | Bewoond                                                                                               | Ja, zone III (aanduiding Bos). Buiten PEHS. | Recreatiewoning (Rz)    | Woonbestemming geven                                                                                                        | Met verkregen verklaring van geen bezwaar is vrijstelling en vergunning verleend voor herbouw als eengezinswoning. Gelet op bouwhistorie woning bestemmen tot "E". Aard, omvang en situering verzetten zich niet tegen positief bestemmen als woning. Bestemmen als 'woondoeleinden "E"'.                                 |                                |
| 20 | Kruimersweg 4B             | Stenen gebouw, één bouwlaag met flauwe kap                                                                    | Groot               | Achter woning Kruimersweg 4a                      | Woning annex bedrijfsgebouw (door materiaalgebruik) | Geen informatie beschikbaar in archief                                                                                            | Bewoond                                                                                               | Nee.                                        | Recreatiewoning (Rz)    | Doorgangswoning (Ed)                                                                                                        | Aard, omvang en situering verzetten zich tegen bestemmen tot woondoeleinden. Geen zelfstandige projectie op de openbare weg. Rz bestemming handhaven en permanente bewoning middels persoonlijke gedoogtoestemming toestaan.                                                                                              |                                |
| 21 | Lage Esweg 88 (bij)        | Gebouw is gesloopt                                                                                            | Gebouw is gesloopt  | --                                                | --                                                  | Zomerhuisje is een paar jaar geleden gesloopt en niet herbouwd                                                                    | --                                                                                                    | Nee.                                        | Recreatiewoning (Rz)    | Rz bestemming laten vervallen                                                                                               | Gebouw is gesloopt en is/wordt niet herbouwd. Bestemming Rz verwijderen.                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |



| Nr | Adres                   | Aard                                                                   | Omvang en/of inhoud | Situering                                                                                                             | Verschijningsvorm | Bouwhistorie                                                                                                                                                                                                                           | Gebruik                                      | Ligging in waardevol en/of kwetsbaar gebied                                                        | Geldende bestemming  | Conclusie inspraak 96-98                                                         | Conclusie afweging 2004                                                                                                                                                                                                                                                            | Aanvulling op eerdere afweging                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|-------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22 | Ligtenbergerweg 11      | Stenen gebouw, één bouwlaag met kap                                    | Normaal             | In bosrand, geen zelfstandige projectie op openbare weg<br><i>Er is wel sprake van eigen zelfstandige ontsluiting</i> | Schuur            | Geen bouwdoossier beschikbaar,<br><i>Uiteindelijk wel bouwdoossier, gebouwd in 1959 als kippenhok zonder indeling en destijds aangeschreven voor voorgenomen permanente bewoning. Aanschrijving niet en bewoning wel geëffectueerd</i> | Bewoond sinds 01 februari 1962               | Ja, zone III (aanduiding bos) Binnen PEHS.                                                         | Recreatiewoning (Rz) | Kleine eengezinswoning (Ek)                                                      | Aard, omvang en situering verzetten zich tegen bestemmen tot woondoeleinden. Geen directe, zelfstandige projectie op de openbare weg. Ligging in waardevol en/of kwetsbaar gebied. Rz bestemming handhaven en permanente bewoning middels persoonlijke gedoogtoestemming toestaan. | <i>Er is niet gehandhaafd op de aanschrijving uit 1959. In 1995 is geconstateerd, dat de bewoning beëindigd zou gaan worden. Dezelfde, weliswaar oudere, bewoner is echter nog steeds woonachtig. Gelet historie wel bestemmen als woning, ligging in PEHS, daarom kleine woning 400 m3.</i> |
| 23 | Ligtenbergerweg 2 (bij) | Stenen aanbouw aan woning, lagere nok en ondergeschikt aan hoofd-massa | Normaal             | Aan straat-zijde hoofd-massa                                                                                          | Bijgebouw         | In 1975 vergunning verleend voor vernieuwing bouwwerk, hoewel bekend was dat perceel dubbel werd bewoond. In 1999 nogmaals bouwvergunning verleend voor uitbreiding woning.                                                            | Bewoond                                      | Nee                                                                                                | Recreatiewoning (Rz) | Rz bestemming laten vervallen, onder bestaande woonbestemming brengen (inwoning) | Gelet op bouwhistorie bestemming Rz verwijderen. Totale gebouw aanmerken als één woning (betreft feitelijk inwoning; ruimten zijn intern met elkaar verbonden c.q. binnendoor toegankelijk).                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 24 | Looweg 2a (bij)         | Stenen gebouw, één bouwlaag met flauwe kap                             | Klein               | Naast woning                                                                                                          | Bijgebouw         | Bouwvergunning verleend voor vergroten zomerhuisje (tot 207 m3).                                                                                                                                                                       | Bewoond <i>gedoogbeschikking 16-11-2006,</i> | Ja, zone III (aanduiding Bos). Binnen PEHS.                                                        | Niet bestemd         | Doorgangswoning (Ed)                                                             | Gelet op bouwhistorie positief bestemmen tot Rz. Aard, omvang en situering verzetten zich tegen positief bestemmen tot woondoeleinden. Ligging in waardevol en/of kwetsbaar gebied. Permanente bewoning persoonsgebonden gedogen.                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 25 | Looweg 33 (bij)         | Stenen gebouw, één bouwlaag met plat dak                               | Normaal             | Op achtererf, achter een schuur, geen zelfstandige projectie op de Looweg                                             | Bungalow          | In 1985 is vergunning verleend voor uitbreiding van gebouw als woning. Bewoning werd toegeestaan i.v.m. voorgeschiedenis (procedure Raad van State)                                                                                    | Bewoond                                      | Ja, zone III (aanduiding Bos). Binnen PEHS. <i>Met herbegrenzing PEHS valt locatie buiten PEHS</i> | Recreatiewoning (Rz) | Kleine ééngezinswoning (Ek)                                                      | Gelet op bouwhistorie bestemming woondoeleinde toekennen. Inhoudsmaat beperken (Ek).                                                                                                                                                                                               | <i>Gelet op ligging buiten EHS na herbegrenzing kiezen voor wonen (zonder beperking inhoud)</i>                                                                                                                                                                                              |

| Nr | Adres                                | Aard                                                                                      | Om-<br>vang<br>en/of<br>inhoud | Situering                                                                                 | Verschi-<br>nings-<br>vorm                            | Bouwhistorie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Gebruik                                                                              | Ligging in<br>waardevol<br>en/of<br>kwetsbaar<br>gebied | Geldende<br>bestem-<br>ming               | Conclu-<br>sie in-<br>spraak<br>96-98  | Conclusie afweging 2004                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Aanvulling op eerdere af-<br>weging                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26 | Looweg<br>4 (bij)                    | 4 houten<br>ebouwen, één<br>bouwlaag, ver-<br>schillend van<br>vorm, met en<br>zonder kap | (Zeer)<br>klein                | In bosgebied<br>naast woning                                                              | Bijgebou-<br>wen (2x)<br>en zomer-<br>huisjes<br>(2x) | In 1961 voor één ge-<br>bouwvergunning ver-<br>leend als werkplaats<br>annex berging                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bewoond                                                                              | Ja, zone III<br>(aanduiding<br>Bos). Bin-<br>nen PEHS.  | Recreatie-<br>woning (Rz)<br>2x           | Door-<br>gangs-<br>woning<br>(Ed) 2x   | Geldende bestemming Rz voor<br>twee gebouwen handhaven. Overi-<br>ge twee gebouwen zijn illegaal en<br>dienen op termijn te worden afge-<br>broken. Ligging in waardevol en/of<br>kwetsbaar gebied. Gebruik van alle<br>vier gebouwen voor permanente<br>bewoning beëindigen middels aan-<br>schrijving omdat gebouwen niet<br>voldoen aan bouwtech-nische ei-<br>sen voor permanente bewoning,<br>tenzij de twee als Rz bestemde<br>woningen alsnog bouwtechnisch<br>worden aangepast (en dus alsnog<br>voldoen, dan 2x persoons-<br>gebonden gedoogtoestemming).                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 27 | Lutten-<br>ber-<br>gerweg<br>30A/30B | 2 houten ge-<br>bouwen, één<br>bouwlaag, met<br>en zonder kap                             | (Zeer)<br>klein                | Op achtererf bij<br>woning, in bos                                                        | Zomer-<br>huisje en<br>bijgebouw                      | Voor één van de ge-<br>bouwen is in 1978<br>bouwvergunning ver-<br>leend als berging. In<br>2002 verzoek om legali-<br>satie afgewezen. Wel is<br>eerder gesproken (en<br>toestemming college?!)<br>over persoonlijke ge-<br>doog-toestemming om<br>twee gebouwen als re-<br>creatie-woningen te<br>mogen voortzetten, zo-<br>lang de huidige ver-<br>huurder leeft! | 1x bewoond, 1x<br>niet meer be-<br>woond, ge-<br>doogbeschik-<br>king 11-09-<br>2002 | Ja, zone III<br>(aanduiding<br>Bos). Bin-<br>nen PEHS.  | Recreatie-<br>woning (Rz)<br>1x           | Door-<br>gangs-<br>woning<br>(Ed) 2x   | Aard, omvang en situering verzet-<br>ten zich tegen positief bestemmen<br>tot woondoel-einden. Ligging in<br>waardevol en/of kwetsbaar gebied.<br>Bestemming Rz voor één gebouw<br>handhaven. Andere gebouw is ille-<br>gaal en dient te worden afgebro-<br>ken. Gebruik van de twee gebou-<br>wen voor permanente bewoning<br>beëindigen middels aanschrijving<br>omdat gebouwen niet voldoen aan<br>bouwtechnische eisen voor perma-<br>nente bewoning,tenzij de als Rz<br>bestemde woning alsnog bouw-<br>technisch wordt aangepast (en dus<br>alsnog voldoet, dan voor deze re-<br>creatiewoning persoonsgebonden<br>gedoogtoestemming). | <i>De gedoogbeschikking houdt in<br/>deze situatie in, dat de recrea-<br/>tiewoningen permanent be-<br/>woond mogen worden, gedu-<br/>rende het leven van de huidige<br/>eigenaar. Bij overdracht van het<br/>eigendom vervalt het recht van<br/>permanente bewoning.</i> |
| 28 | Marsdijk<br>6a                       | Stenen ge-<br>bouw, één<br>bouwlaag met<br>verdieping on-<br>der de kap                   | Groot                          | Achter woning<br>Marsdijk 6,<br>maar wel met<br>projectie op -<br>niet openbare -<br>weg) | Woning                                                | In 1978 is vergunning<br>verleend (met verklaring<br>van geen bezwaar) voor<br>verbouw noodwoning tot<br>permanente woning                                                                                                                                                                                                                                           | Bewoond                                                                              | Ja, zone II.<br>Binnen<br>PEHS.                         | Recreatie-<br>woning (Rz)                 | Kleine<br>eenge-<br>zinswoning<br>(Ek) | Gelet op bouwhistorie, de aard,<br>ligging (ontsluiting op openbare<br>weg) en verschijningsvorm be-<br>stemming woondoel-einden (E)<br>toekennen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 29 | Molen-<br>weg 16                     | Stenen gebouw                                                                             | Normaal                        | Aan openbare<br>weg                                                                       | Bedrijfs-<br>gebouw                                   | Gebouw maakt onder-<br>deel uit van voormalig<br>bedrijfscomplex                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Niet bewoond                                                                         | Ja, zone II.<br>Binnen<br>PEHS.                         | Maatschap-<br>pelijke doel-<br>einden (M) | Door-<br>gangs-<br>woning<br>(Ed)      | Gebouw heeft niet de uitstraling<br>c.q. verschijningsvorm van een<br>(bedrijfs) woning. Ligging in waar-<br>devol en/of kwetsbaar gebied.<br>Pand wordt ook niet bewoond.<br>Geldende bestemming handhaven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Nr | Adres                 | Aard                                                          | Omvang en/of inhoud | Situering                                            | Verschijningsvorm                           | Bouwhistorie                                                                                                                                                                                                | Gebruik      | Ligging in waardevol en/of kwetsbaar gebied | Geldende bestemming   | Conclusie inspraak 96-98    | Conclusie afweging 2004                                                                                                                                                                                                                                     | Aanvulling op eerdere afweging                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|-----------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 | Molenweg 18 (bij)     | Stenen gebouw, één bouwlaag met plat dak                      | Normaal             | Dicht naast woning, op zij-/achtererf                | Bijgebouw (stacara-van-achtige uitstraling) | In bouwdoos in 1991 wordt gesproken over het gebouw als een zomerhuis                                                                                                                                       | Bewoond      | Ja, zone II. Binnen PEHS.                   | Kampeerboerderij (Rc) | Doorgangswoning (Ed)        | Aard, omvang en situering verzetten zich tegen bestemmen tot woondoeleinden. Ligging in waardevol en/of kwetsbaar gebied. Rc bestemming handhaven en permanente bewoning middels persoonlijke gedoogtoestemming toestaan.                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 31 | Nieuwe Twentseweg 04a | Stenen gebouw                                                 | Groot               | Aan openbare weg                                     | Recreatiewoning                             | Geen bouwhistorie beschikbaar                                                                                                                                                                               | Niet bewoond | Ja, zone II en III, binnen PEHS             | Recreatiewoning (Rz)  | Nvt                         |                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>De locatie is bewoond geweest vanaf 17 juli 1998 tot 2001/2002. Daarvoor is de woning niet permanent bewoond geweest en in gebruik geweest conform de bestemming recreatiewoning. Gelet op de geschiedenis van het gebruik de geldende bestemming recreatiewoning handhaven.</i>  |
| 32 | Nieuwe Twentseweg 12  | Houten gebouw, één bouwlaag met gedeeltelijke kap-constructie | Klein               | In bosgebied op achterterrein bij woning             | Zomerhuis                                   | Geen informatie beschikbaar in archief                                                                                                                                                                      | Bewoond      | Ja, zone II en III. Binnen PEHS.            | Recreatiewoning (Rz)  | Woondoeleinden (E)          | Aard, omvang en situering (op achterterrein bij woning) verzetten zich tegen bestemmen tot woondoeleinden. Ligging in waardevol en/of kwetsbaar gebied. Rz bestemming handhaven en permanente bewoning middels persoonsgebonden gedoogtoestemming toestaan. |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 33 | Nieuwe Twentseweg 06  | Stenen gebouw, één bouwlaag met verdieping onder de kap       | Groot               | In bosgebied                                         | Woning met groot bijgebouw                  | Tegen bijgebouw loopt aanschrijvingsprocedure. Eerder toegezegd dat bestemming woondoeleinden (E) zou worden (inhoud 660 m3 en erfbebouwing 53 m2). Provincie wil hieraan echter geen medewerking verlenen. | Bewoond      | Ja, zone II en III. Binnen PEHS.            | Recreatiewoning (Rz)  | Woondoeleinden (E)          | Geen zelfstandige projectie op de openbare weg. Ligging in waardevol en/of kwetsbaar gebied. Rz bestemming handhaven en permanente bewoning middels persoonsgebonden gedoogtoestemming toestaan.                                                            | <i>Het goedkeuringsbesluit van GS op het bestemmingsplan 1995 hield al in, dat de locatie bestemd dient te worden als wonen later heeft GS kennelijk geen medewerking willen verlenen. Er is wel sprake van een zelfstandige projectie op de weg, weliswaar langere toegangsweg.</i> |
| 34 | Nieuwstadweg 11       | Stenen gebouw met verdieping onder de kap                     | Groot               | Perceel ligt naast bestaande woning aan openbare weg | Woning                                      | De schuur is in 1968 met vergunning verbouwd tot woning.                                                                                                                                                    | Bewoond      | Nee.                                        | Recreatiewoning (Rz)  | Woondoeleinden (E)          | Gelet op bouwhistorie, de aard en verschijningsvorm de bestemming woondoeleinden (E) toekennen.                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 35 | Nieuwstadweg 33       | Stenen gebouw, een bouwlaag met kap                           | Groot               | Op eigen perceel                                     | Woning (boerderijtype)                      | In 1961 bouwvergunning voor verbouw boerderij tot zomerhuisje. In 1995 heeft gebouw weer een woonbestemming gekregen en geen recreatieve bestemming                                                         | Bewoond      | Binnen PEHS (zone II)                       | Woonbestemming (E)    | Kleine eengezinswoning (Ek) | Pand heeft (terecht) al woonbestemming. Deze bestemming handhaven.                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Nr | Adres                           | Aard                                                                     | Om-<br>vang<br>en/of<br>inhoud | Situering                                                  | Verschi-<br>nings-<br>vorm | Bouwhistorie                                                                                                                | Gebruik                                                         | Ligging in<br>waardevol<br>en/of<br>kwetsbaar<br>gebied     | Geldende<br>bestem-<br>ming     | Conclu-<br>sie in-<br>spraak<br>96-98                                                               | Conclusie afweging 2004                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Aanvulling op eerdere af-<br>weging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 36 | Nieuw-<br>straat 52             | Stenen ge-<br>bouw, één<br>bouwlaag met<br>verdieping on-<br>der de kap  | Normaal                        | Tussen andere<br>woningen, ge-<br>projecteerd op<br>de weg | Kleine wo-<br>ning         | Is permanent bewoonde<br>noodwoning waarvoor<br>in 1979 een vergunning<br>is verleend voor om-<br>bouw met stenen muren     | Bewoond                                                         | Nee.                                                        | Woondoe-<br>leinden (E)         | Kleine<br>eenge-<br>zinswoning<br>(Ek)                                                              | Bestemming is al woondoeleinden<br>(E). Bestemming handhaven.                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 37 | Noord<br>Esweg<br>38            | Stenen gebouw<br>met verdieping<br>onder de kap                          | Groot                          | Perceel ligt in<br>het bos                                 | Woning                     | In 1961 is vergunning<br>verleend voor het ge-<br>bouw als zomerhuis                                                        | Niet meer be-<br>woond<br><i>Sinds 30 juni<br/>2004 bewoond</i> | Ja, zone III<br>(aan- dui-<br>ding Bos).<br>Binnen<br>PEHS. | Recreatie-<br>woning (Rz)       | n.v.t. (niet<br>in bijlage X<br>van be-<br>stem-<br>mings-plan<br>Buitenge-<br>bied opge-<br>nomen) | Aard, omvang en situering verzet-<br>ten zich tegen bestemmen tot<br>woondoeleinden. Ligging in waar-<br>devol c.q. kwetsbaar gebied. Rz<br>bestemming handhaven.                                                                                                                                                        | <i>Van de woning is niet bekend in<br/>hoeverre deze permanent be-<br/>woond is geweest (en niet inge-<br/>schreven in GBA) Voormalige<br/>eigenaar had meerdere wonin-<br/>gen en was ingeschreven in<br/>Giethoorn. Omdat permanente<br/>bewoning niet aan de orde is, is<br/>de beoordeling van aard, om-<br/>vang en situering niet van be-<br/>lang.</i> |
| 38 | Olthofs-<br>weg 8a,<br>8b en 8c | Houten gebou-<br>wen, één<br>bouwlaag met<br>flauwe kap                  | (Zeer)<br>klein                | Naast woning<br>nummer 8                                   | Bijgebou-<br>wen           | Op tekening uit 1966<br>staat bebouwing al aan-<br>gegeven                                                                  | Bewoond (wis-<br>selende bewo-<br>ners; kortdu-<br>rend)        | Ja, zone II.<br>Binnen<br>PEHS.                             | Agrarisch<br>bouwblok           | Door-<br>gangs-<br>woning<br>(Ed)                                                                   | Aard, omvang en verschijnings-<br>vorm verzetten zich tegen bestem-<br>men tot woondoeleinden. Ligging in<br>waardevol en/of kwetsbaar gebied.<br>Agrarische bestemming handhaven<br>en aanmerken als boerderijkamers.<br>Permanente bewoning beëindigen.                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 39 | Ommer-<br>weg 121<br>(bij)      | Stenen ge-<br>bouw, één<br>bouwlaag zon-<br>der kap                      | Klein                          | Op achtererf<br>woning                                     | Zomerhuis                  | Geen informatie be-<br>schikbaar in archief                                                                                 | Bewoond, ge-<br>doogbeschik-<br>king 21-07-<br>2006             | Ja, zone III.<br>Binnen<br>PEHS.                            | Recreatie-<br>woning (Rz)       | Door-<br>gangs-<br>woning<br>(Ed)                                                                   | Aard, omvang en verschijnings-<br>vorm verzetten zich tegen bestem-<br>men tot woondoeleinden. Ligging in<br>waardevol en/of kwetsbaar gebied.<br>Rz bestemming handhaven en<br>permanente bewoning middels<br>persoonsgebonden gedoog-<br>toestemming toestaan.                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 39 | Ommer-<br>weg<br>128a           | Houten ge-<br>bouw, één<br>bouwlaag met<br>verdieping on-<br>der de kap  | Normaal                        | Achter woning,<br>ontsloten via<br>zandweg                 | Woning                     | Vernieuwd als zomer-<br>huis in 1975. Expliciet in<br>vergunning vermeldt dat<br>permanente bewoning<br>niet is toegestaan. | Bewoond ge-<br>doogbeschik-<br>king 22-01-<br>1993              | Ja, zone III<br>(aan-duiding<br>Bos). Bin-<br>nen PEHS.     | Recreatie-<br>woning (Rz)       | Kleine<br>eenge-<br>zinswoning<br>(Ek)                                                              | Geen zelfstandige projectie op de<br>openbare weg. Ligging in waarde-<br>vol en/of kwetsbaar gebied. Rz be-<br>stemming handhaven en perma-<br>nente bewoning middels persoon-<br>gebonden gedoogtoestemming<br>toestaan.                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 40 | Ommer-<br>weg<br>129a<br>(bij)  | Een houten en<br>een stenen ge-<br>bouw, één<br>bouwlaag zon-<br>der kap | (Zeer)<br>klein                | Op erf bij wo-<br>ning                                     | Bijgebou-<br>wen           | Geen informatie be-<br>schikbaar in archief                                                                                 | Niet bewoond                                                    | Ja, zone II.<br>Binnen<br>PEHS.                             | Recreatie-<br>woning (Rz)<br>1x | Door-<br>gangs-<br>woning<br>(Ed) 2x                                                                | Aard, omvang en situering (op ach-<br>terterrein bij woning) verzetten zich<br>tegen bestemmen tot woondoe-<br>leinden. Ligging in waardevol en/of<br>kwetsbaar gebied. Rz bestemming<br>(1X) handhaven en andere gebouw<br>onder de erfbestemming behoren-<br>de bij de op hetzelfde perceel gele-<br>gen woning laten. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| Nr | Adres                     | Aard                                                                                        | Omvang en/of inhoud | Situering                              | Verschijningsvorm         | Bouwhistorie                                                                                                                                                                                                                                                         | Gebruik                                      | Ligging in waardevol en/of kwetsbaar gebied | Geldende bestemming  | Conclusie inspraak 96-98    | Conclusie afweging 2004                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Aanvulling op eerdere afweging                                                                                                                           |
|----|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 41 | Ommerweg 139a             |                                                                                             |                     |                                        |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                      | <i>Gedoogbeschikking 21-07-2006</i>          |                                             |                      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                          |
| 42 | Ossenkampweg 1            | Houten gebouw met verdieping onder de kap.<br><i>Het binnenblad is uitgevoerd in steen.</i> | Klein               | Achter woning, aan de rand van het bos | Zomerhuis                 | College heeft besloten medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan als burgerwoning. <i>In het kader van vooroverleg heeft de GS geëeerd geen medewerking te willen verlenen vanwege ligging in EHS in combinatie met status niet bewoond</i> | Niet bewoond                                 | Ja, zone III (aanduiding Bos). Binnen PEHS. | Recreatiewoning (Rz) | Kleine eengezinswoning (EK) | College heeft, gelet op specifieke voorgeschiedenis, in dit concrete geval besloten medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan. Vooral nog negatief advies provincie en inspectie RO. Indien procedure niet succesvol verloopt Rz bestemming handhaven.                                                                                                                                                                  | <i>Procedure niet succesvol, maar wel beëindigd. Gevolg is bestemming recreatie blijft op deze woning</i>                                                |
| 43 | Oude Deventerweg 1a       |                                                                                             |                     |                                        |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                      | <i>Gedoogbeschikking 21-07-2006</i>          |                                             |                      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                          |
| 44 | Oude Deventerweg 8a (bij) | Stenen gebouw, één bouwlaag met kap                                                         | Groot               | Naast woning (aangebouwd)              | (Bedrijfs)woning          | Wordt in dossiers wel gesproken over tweede bedrijfswoning bij een boerderij, maar perceel heeft een recreatieve functie (kampeerboerderij)                                                                                                                          | Bewoond                                      | Nee.                                        | Agrarisch bouwblok   | Doorgangswoning (Ed)        | Voormalig agrarisch perceel met twee bedrijfswoningen. Inmiddels in gebruik als vakantieboerderij (boerderijkamers?). Perceel dienovereenkomstig bestemmen bij integrale herziening bestemmingsplan Buitengebied 1995. Daarbij één bedrijfs-woning toestaan. Andere gebouwen in de recreatieve bestemming opnemen. Nr. 8a is qua omvang en situering duidelijk ondergeschikt aan nr. 8. Van nr. 8a permanente bewoning persoonsgebonden gedogen. | <i>Met het omvorming/uitbreiding naar recreatieterrein is sprake van één bedrijfswoning op het erf. De woonsituatie is ook één gezin op het bedrijf.</i> |
| 45 | Overwaterweg 27           | Vrijstaand houten gebouw, één bouwlaag met kap                                              | Klein               | Op eigen perceel in bosrand            | Zomerhuis annex bijgebouw | In 1994 is vergunning verleend voor het vernieuwen van een zomerhuisje, wordt niet gesproken over permanente bewoning                                                                                                                                                | Bewoond, <i>gedoogbeschikking 05-10-1992</i> | Ja, zone III. Binnen PEHS.                  | Recreatiewoning (Rz) | Kleine eengezinswoning (EK) | Aard, omvang en situering verzetten zich tegen bestemmen tot woandoeleinden. Ligging in waardevol en/of kwetsbaar gebied. Rz bestemming handhaven en permanente bewoning middels persoonlijke gedoogtoestemming toestaan.                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
| 46 | Piksenweg 13 (bij)        | Gebouw is gesloopt                                                                          | Gebouw is gesloopt  | --                                     | --                        | Gebouw is inmiddels gesloopt en niet herbouwd                                                                                                                                                                                                                        | --                                           | --                                          | Agrarisch bouwblok.  | Doorgangswoning (Ed)        | Gebouw (zo al niet gesloopt) komt niet in aanmerking voor woonbestemming. Agrarische bestemming (bouwblok) voor gehele perceel handhaven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |

| Nr | Adres                             | Aard                                           | Om-<br>vang<br>en/of<br>inhoud | Situering                                                          | Verschi-<br>nings-<br>vorm                                       | Bouwhistorie                                                                                                                                  | Gebruik                                        | Ligging in<br>waardevol<br>en/of<br>kwetsbaar<br>gebied | Geldende<br>bestem-<br>ming | Conclu-<br>sie in-<br>spraak<br>96-98 | Conclusie afweging 2004                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Aanvulling op eerdere af-<br>weging |
|----|-----------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 47 | Regge-<br>weg 27                  |                                                |                                |                                                                    |                                                                  |                                                                                                                                               | <i>Gedoogbe-<br/>schikking 29-<br/>08-2007</i> |                                                         |                             |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |
| 42 | Sanato-<br>riumlaan<br>8a         | Houten ge-<br>bouw, één<br>bouwlaag met<br>kap | Klein                          | Op achtererf bij<br>woning, in het<br>bos                          | Zomerhuis                                                        | In 1983 bouwvergunning verleend voor woning nr. 8 ter vervanging van noodwoning. Noodwoning is echter blijven staan op achterterrein (nr. 8a) | Bewoond, <i>gedoogbeschikking 08-11-2006</i>   | Ja, zone III (aan- duiding Bos). Binnen PEHS.           | Recreatie-<br>woning (Rz)   | Kleine eenge-<br>zinswoning (Ek)      | Aard, omvang en situering verzetten zich tegen bestemmen tot woondoeleinden. Ligging in waardevol en/of kwetsbaar gebied. Rz bestemming handhaven en permanente bewoning beëindigen omdat niet wordt c.q. kan worden voldaan aan bouwtechnische eisen van bestaande bouw van een woning, tenzij de als Rz bestemde woning alsnog bouwtechnisch wordt aangepast (en dus alsnog voldoen, dan persoonsgebonden gedoogtoestemming). |                                     |
| 48 | Schip-<br>persweg<br>1            | Stenen gebouw met kap                          | Normaal                        | Achter woning, geen zelfstandige projectie                         | Bijgebouw                                                        | In 1998 bouwvergunning verleend voor de herbouw van een kleine eengezinswoning. Dit op basis van inspraak 1996-1998. Gebouw is blijven staan  | Niet bewoond                                   | Ja, zone III (aan-duiding Bos). Binnen PEHS.            | Recreatie-<br>woning (Rz)   | Kleine eenge-<br>zinswoning (Ek)      | Er is nieuwe woning gebouwd o.b.v. verleende vergunning. Hieraan woonbestemming (E) toekennen. Rz bestemming verwijderen en "oude" gebouw aanmerken als bijgebouw behorende bij de nieuwe woning.                                                                                                                                                                                                                               |                                     |
| 49 | Schui-<br>lenbur-<br>gerweg<br>39 |                                                |                                |                                                                    |                                                                  |                                                                                                                                               | <i>Gedoogbe-<br/>schikking 20-<br/>03-2008</i> |                                                         |                             |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |
| 50 | Smids-<br>straat 30               | Stenen ge-<br>bouw, één<br>bouwlaag met<br>kap | Normaal                        | Achter woning aan Kalkwijk 2, maar geprojecteerd op de Smidsstraat | Bijgebouw, met daar-<br>achter een<br>bijgebouw in dezelfde vorm | Geen informatie beschikbaar in archief                                                                                                        | Bewoond                                        | Nee.                                                    | Recreatie-<br>woning (Rz)   | Kleine eenge-<br>zinswoning (Ek)      | Gebouw is direct gesitueerd achter andere erfbouwing. Afstand tot de Smidsstraat is groot. Aard, omvang en situering verzetten zich tegen bestemmen tot woondoeleinden. Rz bestemming handhaven en permanente bewoning middels persoonsgebonden gedoogtoestemming toestaan.                                                                                                                                                     |                                     |

| Nr | Adres                          | Aard                                                    | Om-<br>vang<br>en/of<br>inhoud | Situering                                                                                                | Verschi-<br>nings-<br>vorm        | Bouwhistorie                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Gebruik                                                                                    | Ligging in<br>waardevol<br>en/of<br>kwetsbaar<br>gebied                                                                               | Geldende<br>bestem-<br>ming     | Conclu-<br>sie in-<br>spraak<br>96-98                                          | Conclusie afweging 2004                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Aanvulling op eerdere af-<br>weging                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|--------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 51 | Ter-<br>hoeks-<br>weg 5a       | Stenen ge-<br>bouw, met ver-<br>dieping onder<br>de kap | Groot                          | Naast, maar op<br>ruime afstand<br>van, woning<br>Terhoeksweg<br>5. Wel zelf-<br>standige pro-<br>jectie | (Bedrijfs)-<br>woning             | In 1982 geconstateerd<br>dat schuur illegaal is<br>verbouwd tot woning en<br>wordt bewoond. Uitein-<br>delijk destijds besloten<br>om niet handhavend op<br>te treden.<br><br><i>Schuur in 1971 ge-<br/>bouwd als veeschuur,<br/>uitvoering en situering<br/>als tweede bedrijfswon-<br/>ing</i> | Bewoond                                                                                    | Ja, zone III<br>(aanduiding<br>bos). Op<br>grens<br>PEHS.<br><i>Na herbe-<br/>grenzen<br/>PEHS valt<br/>locatie bui-<br/>ten PEHS</i> | Recreatie-<br>woning (Rz)       | Woondoe-<br>einden (E)                                                         | Ligging, verschijningsvorm en ka-<br>dastrale situatie wijzen er op dat de<br>woning ooit gebouwd is als tweede<br>bedrijfswoning. Bij herziening de<br>bestemming Rz verwijderen en be-<br>zien wat de bestemming van het<br>perceel en/of de daarop staande<br>woningen moet worden.                                                                                                                                                                                                  | <i>Niet besloten tot handhaven en<br/>schuur gebouwd met als doel<br/>deze op termijn te gaan bewo-<br/>nen.<br/>Bestemmen als wonen, buiten<br/>PEHS geen beperking inhoud</i>                                                                                     |
| 52 | Tunnel-<br>weg 7a,<br>7b en 7c | Diverse ge-<br>bouwen van<br>hout en steen              | (Zeer)<br>klein                | Naast woning<br>Tunnelweg 7                                                                              | Schuren<br>annex bij-<br>gebouwen | In 1992 bouwvergün-<br>ning verleend voor ver-<br>nieuwen van twee<br>schuren, waarbij niet<br>gesproken wordt over<br>(permanente) bewoning                                                                                                                                                     | Niet bewoond<br>(ondanks dat<br>andere sugges-<br>tie wordt ge-<br>wekt). Zie fo-<br>to's. | Ja, grens<br>PEHS loopt<br>over per-<br>ceel.                                                                                         | Recreatie-<br>woning (Rz)<br>2x | Doorgans-<br>woning<br>(Ed) 2x en<br>Kleine<br>eengezins-<br>woning<br>(Ek) 1x | Aard, omvang en situering verzet-<br>ten zich tegen bestemmen tot<br>woondoeleinden en eigenlijk ook<br>tegen bestemmen tot recreatiewon-<br>ing. Voor twee gebouwen vigeert<br>Rz bestemming echter al. Perma-<br>nente bewoning niet aan de orde<br>en behoeft derhalve ook niet te<br>worden gedoogd. Gebouwen vol-<br>doen niet aan de bouwtechnische<br>eisen van bestaande bouw van een<br>woning. De twee als Rz bestemde<br>woningen kunnen worden vergroot<br>en/of vernieuwd. | <i>Er is eerder al geconstateerd,<br/>dat er wel drie recreatiewonin-<br/>gen aanwezig zijn. Nu drie (in<br/>plaats van twee) recreatiewon-<br/>ingen bestemmen. Vervolg-<br/>wens eigenaar is omvormen<br/>naar één woning via de regeling<br/>Rood voor Rood.</i> |
| 53 | Van den<br>Bergswe<br>g 31     | Stenen ge-<br>bouw, een<br>bouwlaag met<br>kap          | Groot                          | Achter woning,<br>perceel aan de<br>rand van indu-<br>strie-terrein                                      | Woning                            | Vergunning aange-<br>vraagd en verleend voor<br>bouw van een woning                                                                                                                                                                                                                              | Bewoond                                                                                    | Nee                                                                                                                                   | Recreatie-<br>woning (Rz)       | Kleine<br>eenge-<br>zinswoning<br>(Ek)                                         | Ondanks dat woning geen zelf-<br>standige projectie op de openbare<br>weg heeft ligt, gelet op de bouwhis-<br>torie (bouwvergunning verleend<br>voor woning) de bestemming<br>woondoeleinden (E) in de rede.                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 54 | Veldhui-<br>zenweg<br>3 (bij)  | Houten ge-<br>bouw, één<br>bouwlaag met<br>kap          | Klein                          | Op erf bij wo-<br>ning                                                                                   | Bijgebouw                         | Geen informatie be-<br>schikbaar in archief                                                                                                                                                                                                                                                      | Niet bewoond                                                                               | Ja, zone III<br>(aan-<br>duiding Bos).<br>Binnen<br>PEHS.                                                                             | Recreatie-<br>woning (Rz)       | Recreatie-<br>woning<br>(Rz)                                                   | Gelet op verschijningsvorm en ma-<br>teriaal-gebruik Rz bestemming la-<br>ten vervallen en gebouw onder erf-<br>bestemming laten vallen. Ligging in<br>waardevol en/of kwetsbaar gebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 55 | Werk-<br>mans-<br>straat 24b   | Stenen gebouw<br>met verdieping<br>onder de kap         | Normaal                        | Op erf naast<br>woning                                                                                   | Woning                            | In 2002 is medewerking<br>verleend voor herbouw<br>als woning, met verkla-<br>ring van geen bezwaar<br>van de provincie.                                                                                                                                                                         | Bewoond                                                                                    | Nee.                                                                                                                                  | Recreatie-<br>woning (Rz)       | Kleine<br>eenge-<br>zinswoning<br>(Ek)                                         | Gelet op bouwhistorie, de aard en<br>verschijningsvorm de bestemming<br>woondoeleinden (E) toekennen.<br>Inhouds-maat dient beperkt van<br>omvang te blijven (Ek).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Nr | Adres                       | Aard                                           | Om-<br>vang<br>en/of<br>inhoud | Situering             | Verschi-<br>nings-<br>vorm                                                                    | Bouwhistorie                                                      | Gebruik | Ligging in<br>waardevol<br>en/of<br>kwetsbaar<br>gebied | Geldende<br>bestem-<br>ming | Conclu-<br>sie in-<br>spraak<br>96-98  | Conclusie afweging 2004                                                                                                                                                                                                                                                                        | Aanvulling op eerdere af-<br>weging                                                                                                                                                              |
|----|-----------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 56 | Werk-<br>mans-<br>straat 7a | Stenen ge-<br>bouw, één<br>bouwlaag met<br>kap | Normaal                        | Dicht naast<br>woning | Aanbouw<br>aan wo-<br>ning Werk-<br>manstraat<br>7, onder-<br>geschikt<br>qua afme-<br>tingen | Uit bouwdoossier kan<br>niets worden afgeleid<br>omtrent bewoning | Bewoond | Nee.                                                    | Recreatie-<br>woning (Rz)   | Kleine<br>eenge-<br>zinswoning<br>(Ek) | Aard, omvang en situering verzet-<br>ten zich tegen bestemmen tot<br>woondoeleinden. Nr. 7a duidelijk<br>ondergeschikt aan nr. 7. Geen ka-<br>dastrale afsplitsing (één perceel).<br>Rz bestemming handhaven en<br>permanente bewoning middels<br>persoonlijke gedoogtoe-stemming<br>toestaan. | <i>Bewoners hebben gekozen voor<br/>realisatie woning in de vorm van<br/>vrijwillige samenwoning en re-<br/>creatiewoning is daarmee ge-<br/>sloopt. Recreatiewoning niet<br/>meer bestemmen</i> |

#### Toelichting.

Aanduiding (bij) betekent dat het betreffende gebouw geen eigen huisnummer heeft.

Zeer klein: gebouw met een inhoud van maximaal 120 m3 en/of een bebouwd grondoppervlak van maximaal 25 m2.

Klein: gebouw met een inhoud kleiner dan 200 m3 en/of een bebouwd grondoppervlak tot 50 m2.

Normaal: gebouw met een inhoud tot circa 300 m3 en/of een bebouwd grondoppervlak tot 60 m2.

Groot: gebouw met een inhoud groter dan 300 m3 en/of een bebouwd grondoppervlak groter dan 60 m2.