

Bestemmingsplan

Dorpsstraat 19 te Hellendoorn

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

“Dorpsstraat 19 te Hellendoorn”

Bestemmingsplan: “Dorpsstraat 19 te Hellendoorn”
IDN: NL.IMRO.0163.BPHEDORPSSTRAAT19-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: Oktober 2020



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING HELLENDOORN	9
2.2	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	GELUID	30
5.2	BODEMKWALITEIT	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.5	MILIEUZONERING	34
5.6	ECOLOGIE	37
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	42
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	44
6.1	ALGEMEEN	44
6.2	WATERPARAGRAAF	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	49
7.1	INLEIDING	49
7.2	OPZET VAN DE REGELS	49
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	50
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	53
9.1	VOOROVERLEG	53
9.2	INSpraak	53
9.3	ZIENSWIJZEN	53
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	54	
BIJLAGE 1:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	55

BIJLAGE 2:	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI.....	56
BIJLAGE 3:	STIKSTOFONDERZOEK.....	57
BIJLAGE 4:	QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	58
BIJLAGE 5:	NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK.....	59
BIJLAGE 6:	STANDAARD WATERPARAGRAAF	60

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

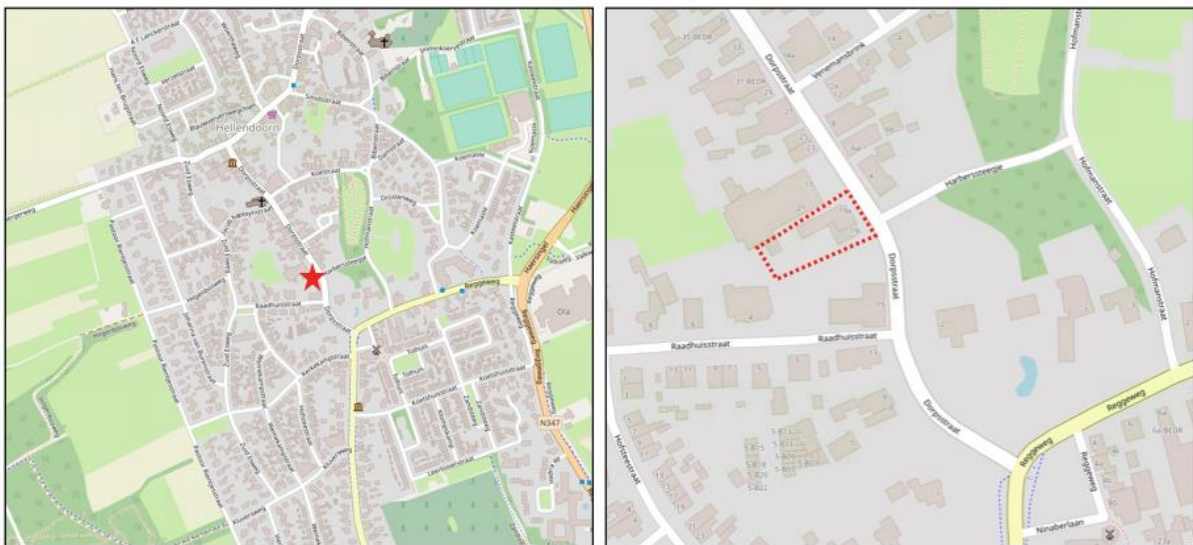
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel aan de Dorpsstraat 19-19a te Hellendoorn. Het betreft het perceel waar voorheen een apotheek gevestigd was. Het gebouw is inmiddels verouderd en gedateerd.

Initiatiefnemer is voornemens het perceel te herontwikkelen met woningbouw. Concreet bestaat de ontwikkeling uit de sloop van het bestaande gebouw en het realiseren van een appartementengebouw met daarin 8 appartementen. Met de ontwikkeling krijgt het plangebied een forse kwaliteitsimpuls.

De beoogde plannen zijn niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Dorpsstraat 19 -19a, liggend in het centrum van Hellendoorn. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Hellendoorn en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1

Ligging van het plangebied in Hellendoorn (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Dorpsstraat 19 te Hellendoorn" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.BPHEDORPSSTRAAT19-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

De locatie ligt binnen het bestemmingsplan "Hellendoorn Dorp 2013" van de gemeente Hellendoorn. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 2013. Tevens ligt het plangebied binnen de grenzen van het paraplubestemmingsplan "parkeren gemeente Hellendoorn", vastgesteld op 12 juni 2018.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het plangebied wordt aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2

Uitsnede geldend bestemmingsplan "Hellendoorn dorp 2013" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Beschrijving bestemmingen

Het plangebied is bestemd tot 'Gemengd'. Het perceel is voorzien van de specifieke functieaanduiding 'detailhandel'. Binnen het perceel ligt een bouwvlak, waarin een maatvoering is opgenomen. Daarnaast ligt op het gehele perceel de bouwaanduiding 'kap' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied'.

Gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn hoofdzakelijk bedoeld voor dienstverlening, kantoren, horeca, detailhandel (vanwege de aanduiding) en bestaande woningen.

De regels met betrekking tot de wetgevingszone – afwijkingsgebied en de bouwaanduiding 'kap' hebben betrekking op de bestemming 'Wonen' en hebben dus geen betrekking op onderhavig plangebied.

Strijdigheid

Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan, aangezien enkel de bestaande woningen zijn toegestaan binnen deze bestemming. Tevens wordt met het initiatief het bouwvlak en bijbehorende maatvoering

overschreden. Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische ontwikkeling van Nijverdal en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en omliggend gebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Hellendoorn beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op de vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling Hellendoorn

Hellendoorn is een oud esdorp aan de voet van de Hellendoornse berg. Het dorp is in de geschiedschrijving voor het eerst genoemd in het jaar 1275. Zoals gebruikelijk in dit type dorp waren de agrarische bedrijven gemengd van karakter, met akkerbouw op de esgronden tegen de flank van de Hellendoornse berg en veeteelt op de groengronden langs de Regge. Zowel de essen als de groenlanden langs de Regge zijn nog tamelijk gaaf aanwezig. De uitgestrekte heidevelden werden gebruikt voor het weiden van schapen. Het dorp is sinds de 16e eeuw geteisterd door diverse rampen, waaronder de dorpsbranden van 1821 en 1836. Bij de laatste brand ging onder andere de katholieke kerk uit 1812 in vlammen op.

Rond 1850 bestond Hellendoorn uit boerderijen, in een losse structuur gegroepeerd rondom de Hervormde kerk. Een belangrijk onderdeel was de centraal in het dorpsgebied gelegen open ruimte de "Geuren". Het gebied, dat kerkelijk bezit was, bestond uit (moes)tuinen en fruitbomen. Na 1850 kwam er enige uitbreiding langs de uitvalswegen naar Ommen (Ommerweg) en Nijverdal (Ninaberlaan).

Tussen 1908 en 1935 was Hellendoorn het beginpunt van de Lokaalspoorweg Maatschappij Neede-Hellendoorn. Het station stond aan de westzijde van het dorp aan de Johanna van Burenstraat, ter hoogte van het huidige hotel. Het stationsgebouw is in 1965 afgebroken. Een parkeerplaats met enkele oude bomen herinnert nog aan het vroegere "stationsplein". Het tracé van de voormalige spoorlijn is in het dorpsgebied van Hellendoorn niet meer herkenbaar; ten zuiden van het dorp en in Nijverdal is dit nog wel het geval.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft het dorp een snelle ontwikkeling doorgemaakt. Rondom de oude kom zijn woonbuurten tot stand gekomen. Uit de stedenbouwkundige opzet zijn de perioden waarin de verschillende buurten zijn gerealiseerd fraai af te lezen. Alleen aan de westzijde van de Ommerweg en (in mindere mate) ter plaatse van het sportpark staat het oorspronkelijke dorpsgebied nog in relatie met het omringende landschap. In afbeelding 2.1 zijn historische kaarten van Hellendoorn opgenomen, waarin het plangebied met een gele ster is aangeduid.



Afbeelding 2.1 Historische kaarten van Hellendoorn in 1900, 1950 en 2000 (Bron: Topotijdreis.nl)

2.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat, in het zuidelijke deel van het centrum van Hellendoorn. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woningen gemengd met centrumfuncties (o.a. horeca en detailhandel). Belangrijke ruimtelijke structuurdragers vormen verder de Dorpsstraat en het naastgelegen stadspark.

Het plangebied wordt begrensd door de Dorpsstraat aan de oostzijde, een parkeerterrein met aanrijroute aan de zuid- en westzijde en een sportvoorziening (squashhal) aan de noordzijde.

Het plangebied zelf bestaat uit het perceel van een voormalige apotheek. Naast het voormalig apotheekgebouw staat er op het perceel een bijgebouw aan de achterzijde. De rest van het perceel is in gebruik als tuin of verharding. Het perceel wordt met één in- en uitrit ontsloten op de Dorpsstraat.

In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn een luchtfoto en een straatbeeld van het perceel opgenomen.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Straatweergave van het plangebied (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de historische ontwikkeling van Hellendoorn en de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

Het concrete voornemen betreft de sloop van alle (gedateerde) bebouwing binnen het plangebied en de nieuwbouw van een appartementengebouw met daarin 8 appartementen. Van belang is dat de appartementen passen in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

Het appartementengebouw zal via een nieuwe in- en uitrit worden ontsloten op de zijtak van de Dorpsstraat, de bestaande in- en uitrit komt daarbij te vervallen. De entree van het gebouw is bevindt zich aan de zuidzijde. De appartementen liggen aan weerszijden van een gezamenlijke, centraal liggende hal. Aan beide zijden van deze hal bevinden zich 4 appartementen.

Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen, waarin beide 4 appartementen zijn beoogd. Het trappenhuis bevindt zich aan de achterzijde van de gezamenlijke hal. De rest van het perceel wordt ingericht als parkeerterrein en als gezamenlijke tuin. Het bestaande, kwalitatief hoogwaardige groen blijft zoveel mogelijk gehandhaafd. Tussen de parkeerplaatsen op het eigen terrein (langsparkeren) en de openbare parkeerplaatsen wordt een groene afscheiding aangelegd. Aangezien het huidige pand geen functie heeft, is er tevens sprake van overwoekerend groen. Het overwoekerende groen wordt geroid.

In afbeelding 3.1 is een overzichtsplattegrond van de ontwikkeling opgenomen. In afbeelding 3.2 is een visualisatie opgenomen.



Afbeelding 3.1 Overzichtsplattegrond (Bron: IKB Architecten)



Afbeelding 3.2 Visualisatie (Bron: IKB Architecten)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkcijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze cijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De cijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voornoemde CROW-cijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke Nota Parkeernormen (vastgesteld d.d. 30 oktober 2012). De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Hellendoorn.

1. De nota moet worden gebruikt als kader richting externe partijen (projectontwikkelaars, adviesbureaus, woningbouwverenigingen, makelaars, enzovoort).
2. De nota is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen en bouw- en verbouwprojecten in de gemeente Hellendoorn en niet voor bestaande parkeersituaties.

De gemeente Hellendoorn hanteert een vaste norm per functie. Indien minimum en maximumnormen worden opgesteld, wordt in vrijwel alle situaties de minimumnorm als realisatienorm gehanteerd. Vorenstaande is overgenomen in de normering die is opgenomen in de Nota parkeernormen.

3.2.2 Uitwerking

3.2.2.1 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt de realisatie van in totaal 8 appartementen mogelijk gemaakt. Op basis van de Nota Parkeernormen gelden de volgende uitgangspunten:

- Ligging: centrum (de kern Hellendoorn);
- Functie: wonen (huur, etage, midden/goedkoop);
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk.

3.2.2.2 Berekening parkeerbehoefte

Op basis van vorenstaande gegevens geldt er een parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen (8*1,7).

In dit geval worden er 8 parkeerplaatsen op het eigen terrein aangelegd. Op eigen terrein is geen ruimte om meer parkeerplaatsen aan te leggen. Voor de overige parkeerplaatsen wordt een bijdrage gedaan in het Parkeerbonds. Overigens is er in het openbaar gebied voldoende ruimte om de resterende parkeerbehoefte op te kunnen vangen, waarbij er ook voldoende ruimte is voor alle andere functies rondom het plangebied. In afbeelding 3.3 is het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein weergegeven. Tevens zijn de parkeerplaatsen in het openbaar gebied zichtbaar.



Afbeelding 3.3 Parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling (Bron: IKB Architecten)

Aan de parkeernorm wordt niet helemaal voldaan. Voor het tekort van 6 parkeerplaatsen zal eenmalig een bijdrage in het Parkeerbonds (500 euro per parkeerplaats) worden gestort.

Gelet op het vorenstaande levert de gewenste ontwikkeling geen belemmeringen op voor het aspect 'parkeren'.

3.2.2.3 Verkeersgeneratie

Ten opzichte van hetgeen op basis van het geldend bestemmingsplan wordt toegestaan is er geen sprake van een onevenredige toename aan verkeersbewegingen. De woningen zullen circa 35 verkeersbewegingen per weekdagemaal met zich mee brengen. De Dorpsstraat kan deze (zeer) beperkte toename veilig en eenvoudig afwikkelen. Voorgaande houdt in dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige verkeersdruk met zich meebrengt en het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren oplevert.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

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

4.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de SVIR

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de hoofdoelen zoals verwoord in de SVIR.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

Op grond van recente jurisprudentie ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking is het van belang om te bekijken of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.6 lid 2 Bro. Uit de jurisprudentie blijkt dat de bouw 8 woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro (AbRvS 24 december 2014, 201405237/1/R2). De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft daarom niet doorlopen te worden.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en –verordening door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde plannen zijn op 1 mei 2017 in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

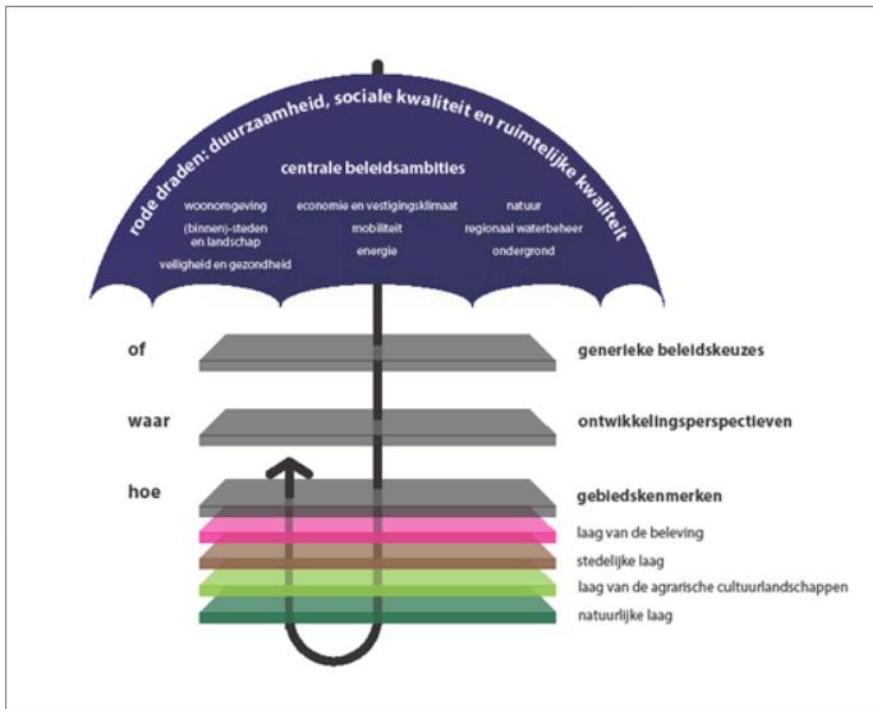
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

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

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

Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

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

Hoe – gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

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

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied is gelegen binnen de kern Hellendoorn en het betreft een binnenstedelijke (her)ontwikkeling die voldoet aan het principe van 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. Zoals hierna ook blijkt uit het ter plekke geldende 'Ontwikkelingsperspectief' en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de ontwikkeling wordt een verpauperde locatie herontwikkeld tot woonlocatie. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het nieuwbouwprogramma in de gemeente Hellendoorn gaat uit van een netto toevoeging van 70 woningen tot 2026. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de bouw van 8 appartementen en is als project passend in de woningbouwprogrammering. Het voornemen is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt in overeenstemming met de gemaakte beleidskeuzes zoals opgenomen in de nota. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het gemeentelijke woonbeleid zoals opgenomen in subparagraaf 4.3.3 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede van het ontwikkelingsperspectief (Bron: Provincie Overijssel)

"Woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken".

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus

versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Het ontwikkelingsperspectief ‘Woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ verzet zich niet tegen de herontwikkeling van het plangebied naar woonlocatie. In de toekomstige situatie ontstaat een aantrekkelijke woonlocatie in het centrum van Hellendoorn. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. De nieuwe bebouwing voegt zich goed in het straatbeeld en zorgt voor een stedenbouwkundige passende vervolgfunctie van deze prominente locatie. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast wordt de “Laag van de beleving” buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

1. De “Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “stedelijke laag” aangeduid met het gebiedstype “bebouwingsschil 1900-1955”. In afbeelding 4.3 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.3

“De “Stedelijke laag”: ‘bebouwingsschil 1900–1955’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Bebouwingsschil 1900-1955”

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadwijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadwijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

De herontwikkeling van het plangebied sluit functioneel en stedenbouwkundig goed aan bij de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. De te realiseren ontwikkeling sluit goed aan bij deze stedelijke laag. Er ontstaat een aantrekkelijk woonmilieu. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en derhalve passend is binnen de ‘stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.3.1 ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 Identiteit, Context en Kernvisie

4.3.1.2.1 Identiteit: ‘Sterke kernen’

De gemeente Hellendoorn is ingedeeld in zes identiteitsgebieden. Onderhavig plangebied bevindt zich in het identiteitsgebied ‘Sterke kernen’. De leefbaarheid van de dorpen (Nijverdal en Hellendoorn), de kernen (Daarle, Daarlerveen, Hulsen en Haarle) en de buurtschappen (Egede, Elen en Rhaan, Marle en Hancate) is goed. De lichte daling van het aantal inwoners, ontgroening en vergrijzing zullen ook in de gemeente

Hellendoorn hun impact hebben op wonen, zorg, werkgelegenheid en economie. Ondanks deze demografische veranderingen spant de gemeente Hellendoorn zich in om in alle dorpen, kleine kernen en buurtschappen een duurzaam samengestelde samenleving in stand te houden, met een voorzieningenniveau dat daarbij hoort. Passende woon-, leef- en zorgmogelijkheden voor alle leeftijdscategorieën vormen daarbij het uitgangspunt. Dat betekent dat de gemeente Hellendoorn kiest voor vraaggerichte nieuwbouw voor speciale doelgroepen met de nadruk op combinaties van wonen, welzijn en zorg. Creatieve initiatieven van alle mogelijke marktpartijen en particulieren op dit gebied worden nadrukkelijk gefaciliteerd. Bij voorkeur wordt gekozen voor inbreiding in plaats van uitbreiding.

4.3.1.2.2 Context: ‘Woongebied – te beheren’

Dit deel geeft een beschrijving van de gemeente Hellendoorn en schetst in het kort de verwachte ontwikkelingen op ruimtelijk, economisch en maatschappelijk vlak. De indeling is gebaseerd op de leidraad van de provincie Overijssel voor structuurvisies (april 2010). In dit geval is het thema ‘woningbouw’ van belang. Woningbouw vindt plaats binnen de in ontwikkeling zijnde gebieden en op inbreidingslocaties (bijvoorbeeld door transformatie). Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied dat op basis van de context-laag is aangemerkt als ‘woongebied – te beheren’. Deze bestaande woongebieden functioneren in algemene zin goed. Op gemeentelijk niveau zijn er geen opgaven deze woongebieden volledig te transformeren. Uiteraard zal er blijvend moeten worden geïnvesteerd in de kwaliteit van openbare ruimte, de nabijheid van voorzieningen en de sociale veiligheid.

4.3.1.2.3 Kernvisie

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

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

De beoogde (her)ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsdoelen zoals verwoord in de ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’. Het initiatief draagt bij aan de identiteit ‘sterke kernen’. De ontwikkeling zorgt voor een forse verbetering van het bestaande woon- en leefklimaat ter plaatse. Daarnaast sluiten de woningen zowel kwalitatief als kwantitatief goed aan op de hedendaagse woningbouwbehoefte.

4.3.2 Woonvisie gemeente Hellendoorn 2012 + Monitoring 2015

4.3.2.1 Algemeen

De ‘Woonvisie gemeente Hellendoorn 2012’ is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 mei 2012. In de woonvisie wordt het beleid vanaf 2003 geëvalueerd en is de woningmarktsituatie in kaart gebracht en doorvertaald naar een visie tot 2020. Het doel van de woonvisie en de uitvoeringsmaatregelen is om voldoende en kwalitatief goede huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Hellendoorn.

4.3.2.2 Monitoring 2015

In de monitor 2015 wordt een actualisatie gegeven van de woningmarktontwikkelingen in de periode 2010-2014 in de gemeente Hellendoorn.

De meest recente woonafspraken zijn vastgelegd in het Regionaal Woonprogrammering Twente) en het daaropvolgende Plan van Aanpak, die in de volgende paragraaf worden behandeld.

4.3.3 Woonafspraken tussen de provincie Overijssel en de gemeente Hellendoorn

4.3.3.1 Algemeen

Op 29 januari 2016 zijn gezamenlijke woonafspraken Twente 2016-2020 ondertekend door 13 van de 14 Twentse gemeenten. De gemeente Hellendoorn heeft op 13 juli 2016 als laatste van de Twentse gemeenten dit woonakkoord ondertekend.

Aan de woonafspraken ligt een RWP (Regionaal Woon Programmering Twente) document ten grondslag. Met dit programmeringsdocument:

- Weten gemeenten welk kader er is voor hun woonprogrammering;
- Is duidelijk wanneer de provincie het eens is met een woonplan van gemeenten;
- Kunnen gemeenten hun onderbouwingen voor de Ladder voor duurzame verstedelijking voor een belangrijk deel hierop baseren.

In het RWP-document is vastgelegd dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Dat is lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de visie van de provincie. Alleen in uitzonderingssituaties – als er inhoudelijke markttechnisch een onderbouwing voor is, en de andere gemeenten akkoord zijn – kunnen gemeenten een deel van de behoefte van andere gemeenten in Twente vervullen. Gemeente met overcapaciteit stellen een plan van aanpak vast om te komen tot een programmering van maximaal 100% van de lokale behoefte in harde plannen binnen een periode van 3 jaar.

De Regionale Woonprogrammering Twente is voor het laatst in juli 2017 geactualiseerd.

4.3.3.2 Behoeft en Overcapaciteit

Voor Twente is de huishoudensprognose geactualiseerd. Daarvoor is een systematiek ontwikkeld waarbij 1) actuele marktinzichten worden betrokken, 2) ontwikkelingen op regionaal niveau worden meegewogen en 3) op lokaal niveau een stabiel beeld ontstaat over de verwachte huishoudensontwikkeling als basis voor programmering.

Omdat prognoses gepaard gaan met enige onzekerheid maken de gemeenten in Twente de afspraak te werken met een bandbreedte. Zowel de onderkant als de bovenkant van de bandbreedte hebben waarde. Dit voorkomt blindstaren op één getal en helpt gemeenten in Twente een stap te zetten naar meer kwalitatief en adaptief programmeren. De bovenkant van de bandbreedte kan worden opgezocht onder de volgende voorwaarden:

- Het betreft voornamelijk woningbouwplannen binnen de bebouwde kom van de gemeente.
- Indien sprake van overprogrammering heeft de gemeente een door provincie geaccordeerd deprogrammeerplan en is hier aantoonbaar voortvarend mee aan de slag.
- Gemeenten hebben ook na 10 jaar nog groei laten zien, gemeenten met krimp moeten extra onderbouwen waarom ze de bovenkant van de bandbreedte opzoeken (specifieke doelgroepen kunnen een rol spelen).

Kwantitatieve behoefte

De gemeenten maken in het RWP Twente onderscheid tussen de netto uitbreidingsvraag en vervanging. Daarvoor hebben gemeenten als aanvulling op de huishoudensprognose hun sloopopgave scherper in beeld gebracht. Vraag en aanbod ten aanzien van uitbreiding door huishoudensgroei en vervanging (sloop gevolgd) door nieuwbouw worden apart weergegeven. Zie tabel 1.

Alle gemeenten in Twente hebben hun harde plannen grondig geïnventariseerd en ingevuld in de Overijsselse planmonitor. Voor de harde plancapaciteit wordt onderscheid gemaakt tussen onherroepelijke bestemmingsplannen met een directe bouwtitel en plannen met een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid. Uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden tellen mee als harde plancapaciteit.

Tabel 1: Woningvraag- en aanbod per gemeente (periode 2017 t/m 2026)

Gemeente/ (sub)regio	woningvraag periode 2017 t/m 2026			beschikbare harde plancapaciteit			vraag- aanbod verhoudin g 2017 t/m 2026	harde plannen naar type locatie	
	netto woning- vraag (prognose)	vervanging	totaal	directe bouwtitel	Uitwerkings- plicht/ wijzigings- bevoegdheid	totaal*		inbreiding	uitbreiding
Netwerkstad									
Almelo	1.465 tot 1.790	300	1.765 tot 2.090	1.390	385	1.775	85 tot 100%	915	860
Borne	550 tot 670	-	550 tot 675	325	970	1.290	190 tot 235%	120	1.170
Enschede	1.670 tot 2.040	875	2.547 tot 2.915	2.565	-	2.565	90 tot 100%	2.240	325
Hengelo	1.325 tot 1.620	620	1.950 tot 2.240	1.785	290	2.080	95 tot 105%	1.185	895
Oldenzaal	575 tot 705	25	600 tot 730	580	-	580	80 tot 95%	425	155
Noord									
Dinkelland	565 tot 690	220	785 tot 910	485	-	485	55 tot 60%	255	225
Losser	580 tot 710	85	665 tot 795	405	105	515	65 tot 75%	225	285
Tubbergen	475 tot 585	-	475 tot 585	160	30	190	35 tot 40%	25	165
Twenterand	430 tot 525	85	510 tot 610	260	310	570	95 tot 110%	320	250
Zuid									
Haaksbergen	530 tot 650	-	535 tot 650	260	-	260	40 tot 50%	150	110
Hellendoorn	340 tot 420	30	370 tot 445	360	645	1.005	245 tot 270%	255	745
Hof van Twente	495 tot 605	250	760 tot 870	515	75	590	70 tot 80%	480	115
Wierden	465 tot 565	-	465 tot 565	550	60	610	110 tot 130%	145	465
Rijssen- Holten	620 tot 760	-	620 tot 760	330	45	375	50 tot 60%	190	185

Bron: provincie Overijssel (2017), actualisatie huishoudensprognose, 2017; opgave planaanbod door gemeenten via planmonitor, 2017. Bewerking Stec Groep (2017), afrondingsverschillen, afgerond op vijftallen. *een aantal gemeenten is voortvarend aan de slag met het deprogrammeren van harde bestemmingsplancapaciteit, zie hiervoor beeld en toelichting per gemeente.

Overcapaciteit

Voor Hellendoorn geldt voor de periode 2017 tot 2026 dat er netto 340 tot 420 woningen bijgebouwd moeten worden. Hierboven op komen 30 woningen die dienen ter vervanging van de bestaande woningvoorraad. Inhoudende dat de totale woningprogrammering 370 tot 445 woningen bedraagt tot 2026. De totale harde plancapaciteit bedraagt circa 1.005 woningen waarmee sprake is van een overaanbod van 245 tot 270%.

Bij het maken van de woonafspraken in 2016 had de gemeente Hellendoorn te maken met een forse overcapaciteit aan (potentiële) woningbouwlocaties. Na de ondertekening van de woonafspraken heeft de gemeenteraad een plan van aanpak vastgesteld om deze overcapaciteit binnen een periode van 3 jaar terug te brengen naar 100% conform de woonafspraken en de omgevingsverordening (11 juli 2016, onder nummer 16INT01943). In een werkdocument (behorende bij het plan van aanpak) staan alle woningbouwlocaties die de komende jaren op het programma staan en de plannen die geschrapt gaan worden bij herziening van bestemmingsplannen.

Kwalitatieve behoefte

Voor wat betreft de kwalitatieve actuele behoefte (specifiek woonmilieu) wordt onder meer op basis van de monitoring van de woningmarkt het volgende geconstateerd. De (sociale) huursector kan zich op langere termijn in omvang consolideren, waarbij er kwalitatieve druk komt op de vraag naar grondgebonden

(senioren) woningen. De grootste kwalitatieve tekorten betreffen grondgebonden koopwoningen. Doordat ouderen langer in hun gezinswoning blijven wonen, zal dat zich, ondanks de sterk krimpende groep doorstromers naar gezinswoningen, voornamelijk toch uiten in een vraag naar gezinswoningen. Vanuit strategisch oogpunt is het gewenst zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen en bij de locatiekeuze van plannen vooral te kijken of die voor senioren van de toekomst aantrekkelijk zijn. Kwalitatieve tekorten manifesteren zich vooral in de segmenten duurdere vrijstaande koopwoningen, twee-onder-één-kap woningen € 200.000,- - € 250.000,- en rijwoningen € 150.000,- - € 200.000,-.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de woonafspraken tussen de provincie Overijssel en de gemeente Hellendoorn

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie. De woningtypen betreffen appartementen die bedoeld zijn voor senioren. Ze worden dan ook levensloopbestendig gebouwd. In dit geval wordt dit bereikt door de appartementen gelijkvloers te realiseren en door het aanbrengen van liften om de op de verdieping liggende appartementen te bereiken.

Zoals aangegeven bestaat er in Hellendoorn een overcapaciteit aan woningbouwlocaties. De realisatie van deze 8 appartementen, betekent dan ook dat op een andere locatie een bouwtitel zal moeten worden geschraapt. De raad van de gemeente Hellendoorn heeft in december 2018 een besluit genomen over het terugbrengen van de woningbouwcapaciteit.

Onderhavig plan betreft een plan voor 8 appartementen voor senioren. Voor deze doelgroep is nog markt, temeer vanuit het oogpunt van vergrijzing. De locatie, nabij het centrum en bijbehorende voorzieningen, leent zich uitstekend voor dit type woningen. De ontwikkeling zorgt voor een doorstroming van ouderen naar levensloopbestendige woningen, zodat er grondgebonden woningen kunnen vrijkomen. Het plan stimuleert daarmee de doorstroming. De prijsklasse van de appartementen ligt tussen de 350.000 en 400.000 euro. In dit segment zijn momenteel slechts 2 appartementen aanwezig. Uit onderzoek blijkt dat de vraag het aanbod met 200% overtreft. Inmiddels zijn er reeds 21, voornamelijk lokale, gegadigden die schriftelijk hebben verklaard als koper geregistreerd te willen worden.

Resumerend wordt gesteld dat het voornemen passend is binnen de beleidskaders en voldoet aan de vraag vanuit de markt.

4.3.4 Welstandsnota

4.3.4.1 Inleiding

Om bouwplannen op welstand te mogen toetsen zijn gemeenten sinds 1 juli 2004 verplicht een welstandsnota vast te stellen. Met het opstellen van een welstandsnota worden de procedures en de toetsing transparanter gemaakt. De gemeente Hellendoorn heeft er voor gekozen een welstandsnota op te stellen om voor specifieke gebieden in de gemeente Hellendoorn het uiterlijk van gebouwen in de omgeving tot zijn recht te laten komen. Het onderwerp van deze nota is de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Hellendoorn. Het gaat hier om gebouwen en bouwwerken die iedereen dagelijks om zich heen ziet. Bepalend daarbij zijn zowel de kwaliteit van de individuele gebouwen en bouwwerken, als de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen in hun onderlinge samenhang. Doorgaans zijn inwoners positief over die dagelijkse leefomgeving. Deze kwaliteit is door bewust en meestal zorgvuldig handelen van particulieren en overheid door de eeuwen heen ontstaan. Sinds een eeuw is deze zorg voor de architectonische kwaliteit ook nadrukkelijk een overheidstaak. Daarbij is het gemeentelijke welstandstoezicht het belangrijkste instrument geweest.

4.3.4.2 Welstandsgebied 1: Centrum Hellendoorn)

De welstandsnota is opgebouwd uit verschillende deelgebieden. Onderhavig plangebied is gelegen in gebied 1: Centrum Hellendoorn). In dit gebied gelden de volgende specifieke criteria:

Situering

- Aansluiten bij de gebiedseigen kenmerken

Hoofdvorm

- Eenvoudige hoofdvorm met traditionele kapvorm aansluitend bij omliggende bebouwing
- Aan-en bijgebouwen afgestemd op architectuur hoofdgebouw

Aanzichten

- Traditionele compositie

Opmaak

- Baksteen en dakpannen (of riet) in kleur overeenkomstig de omliggende bebouwing
- Geen glimmende materialen voor grote vlakken toepassen
- Rijke detaillering voor statige panden en bescheiden detaillering voor boerderijtjes

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de “Welstandsnota”

Het ontwerp voldoet niet aan de welstandsnota. Daarom is onderstaand een onderbouwing opgenomen waarin is gemotiveerd dat het plan passend is in de huidige opzet.

Onderbouwing

In het ontwerp voor de 8 appartementen is gekozen voor een zorgvuldige inpassing in de stedenbouwkundige structuur, die “meandert” van een hoofdstructuur (een hoofdader) aan de oostzijde (Dorpsstraat) naar een meer informele structuur (een pleintje / parkeerpleintje) aan de zuidzijde.

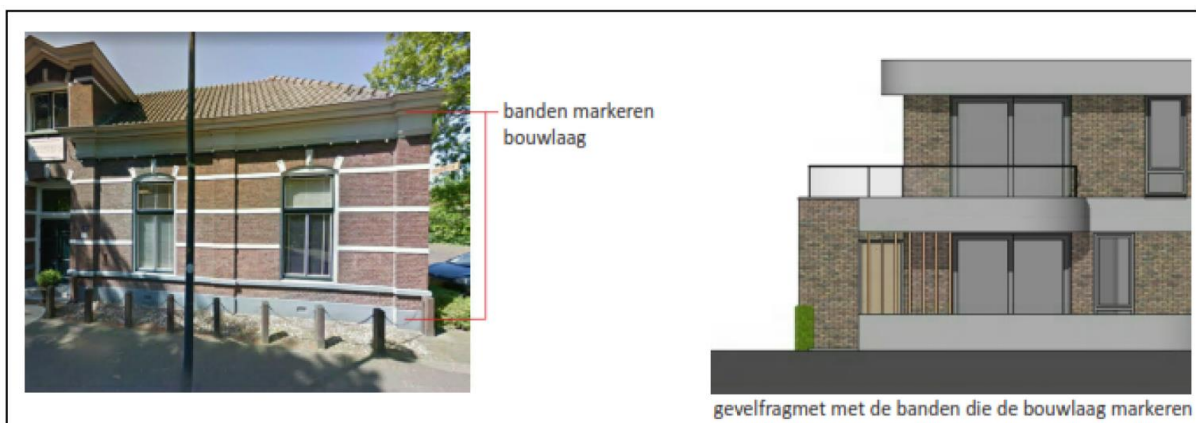
Door te spelen met de oriëntatie van de appartementen en het realiseren van buitenruimten op de begane grond in de vorm van terrassen die afgescheiden worden middels muurtjes en de groene omzoming van het gebouw wordt de overgang van openbaar naar privé vormgegeven. Door de muurtjes kunnen tevens de hoogteverschillen die er zijn op de locatie opgevangen worden. Het gebouw verankert zich zo op de plek.

De entree van het gebouw bevindt zich in het midden aan de pleinzijde. Hierdoor wordt de langgerekte massa als het ware opgedeeld in 2 blokken, met een transparant middenlid. Dit middenlid vormt op de begane grond de entree, maar is ook doorgezet op de verdiepingen om zo een lichte en ruimtelijke entreezone te creëren voor de vier appartementen op de verdieping. Incidenteel is genuanceerd hoogteverschil ter plaatse van de entree mogelijk.



Afbeelding 4.4 Onderbouwning welstand (Bron: IKB Architecten)

In de architectuur is gekozen voor een eigentijdse metselwerkarchitectuur die verbonden wordt door meanderende banden. Deze banden verschalen het gebouw tot een leesbare maat en refereren op een eigentijdse wijze aan de banden die de buurpanden hebben die ook de lagen/verdiepingen markeren.



Afbeelding 4.5 Gevelfragment (Bron: IKB Architecten)

Door te spelen met de banden worden hiermee ook de balkons aangezet en op enkele plekken een ruimere overstek gemaakt. Zo wordt niet alleen heel natuurlijk de entree gevormd, maar wordt ook de zon-inval

geweerd. Bovendien gaat door de schaduwwerking die ontstaat door de banden en de forse negges het gebouw meer leven en krijgt het gebouw meer expressie en dimensie.

Op basis van vorenstaande motivatie is de afwijking van de welstandsnota gemotiveerd.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In het voorliggende geval worden, vanuit planologisch oogpunt, nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is.

Op de Dorpsstraat en omliggende wegen geldt een 30 km/u regime. Dergelijke wegen kennen geen wettelijke geluidszone. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai als gevolg van deze wegen in beginsel achterwege kan blijven. Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

Bij een geschatte intensiteit van 2000 mvt/etmaal bedraagt de geluidbelasting ca 58 dB waarmee de voorkeurwaarde wordt overschreden. Het binnenniveau in verblijfsruimten moet door gevelmaatregelen worden geborgd op maximaal 33 dB. De initiatiefnemer houdt rekening met suskasten in de oostgevel.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien spoorwegen zijn gelegen op grote afstand van het plangebied.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen industriële inrichtingen of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.1.4 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt, met inachtneming van de borging van het binnenniveau, geen belemmering voor het voornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is in dit geval een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740 en NEN 5707.

Door Kruse Milieu uit Geesteren is door middel van een verkennend bodemonderzoek het plangebied onderzocht. De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit dit bodemonderzoek zijn hieronder opgenomen. Voor het volledige bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Resultaten van de analyses

Op basis van de chemische analyses kan het volgende worden gesteld:

- De bovengrond is zeer licht verontreinigd met PCB en PAK;
- De ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is licht verontreinigd met kwik en zink.

Asbestanalyses

MM FF – 01 (puinhoudende bovengrond) bevat geen asbest.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende

mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van het plangebied waarbij 8 appartementen worden gerealiseerd. Een project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

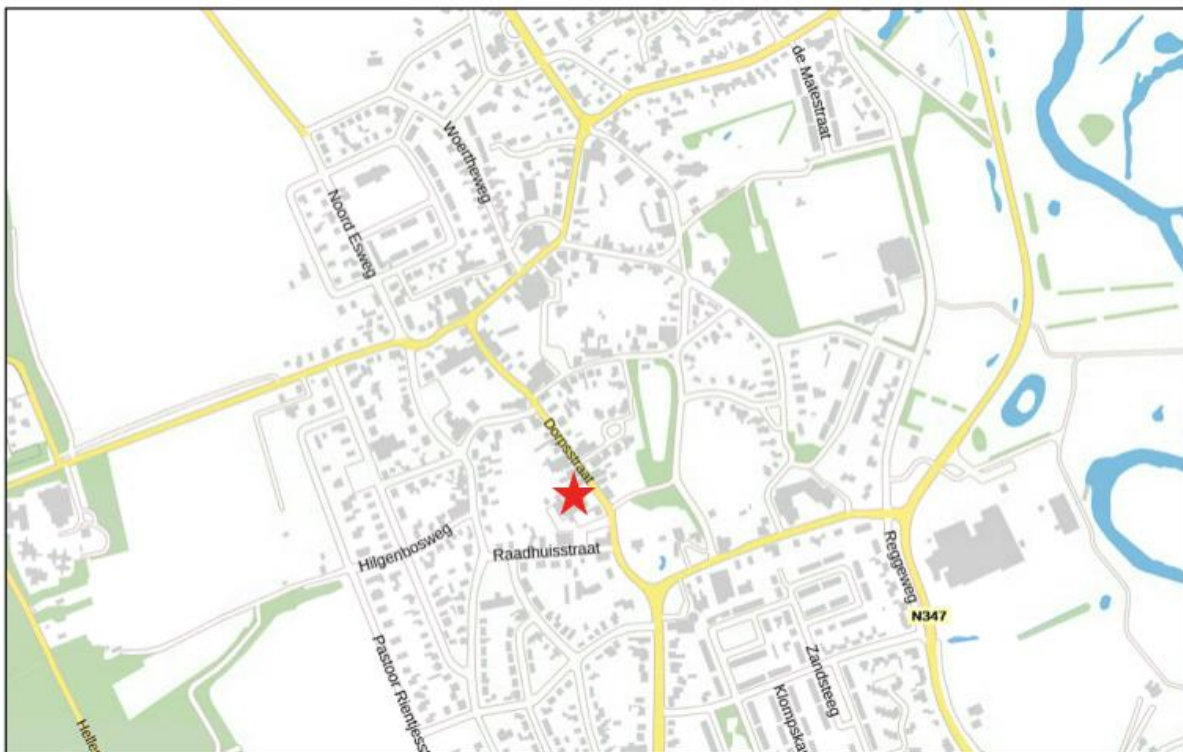
Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in het plangebied

5.4.2.1 Algemeen

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



Afbeelding 5.1

Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In dit geval zijn, zoals beschreven in hoofdstuk 2, in de omgeving van het plangebied uiteenlopende (centrum)functies, woningen en infrastructuur aanwezig. Dit betekent dat uitgegaan kan worden van het

omgevingstype 'gemengd gebied'. In dat geval kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake. Omgekeerd leveren de woningen geen belemmering op voor omliggende bedrijven, aangezien woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen en hiermee maatgevend zijn.

5.5.3.3 Interne werking

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

In de onderstaande tabel zijn de in de omgeving aanwezige milieubelastende functies genoemd welke van invloed kunnen zijn op het plangebied. Tevens is aangegeven onder welke categorie deze bestemming of functie valt, om welk type gebied het gaat, welke richtafstand voor het omgevingstype gemengd gebied geadviseerd wordt en wat de afstand van deze activiteiten/functies tot het bouwvlak voor de woningen is.

Functie	Categorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke (kortste) afstand ¹
Sportschool (Squashcentrum) (Dorpsstraat 17)	2	10 m (geluid)	> 4 m
Buurthuis (Dorpsstraat 15)	2	10 m (geluid)	> 10 m
Restaurant (Dorpsstraat 6)	1	0 m	> 15 m

Overige functies in de omgeving van het plangebied, die niet zijn genoemd in voorgaande tabel, liggen allen op een ruimere afstand dan 20 meter van het plangebied. Het gaat in alle gevallen om centrumfuncties in milieucategorie 1 of 2. Deze functies vormen geen belemmering, andersom worden deze functies niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Ten aanzien van de functies genoemd in de tabel wordt ten aanzien van het squashcentrum niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect 'geluid'. Ten aanzien van het squashcentrum is door Buijvoets bouw- en geluidsadvies een akoestisch onderzoek verricht. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{AR,LT}$

Normale dagen zonder luide muziek

Op normale dagen, zonder luide muziek, kan aan de ambitiewaarde worden voldaan.

Normale dag + luide muziek in bar var 1

Wanneer in de avond/nacht in de bar tijdens een activiteit luide muziek (85 dBA) ten gehore wordt gebracht kan niet aan de ambitiewaarde en plafondwaarde worden voldaan. Maatgevend zijn de punten 1 en 3 met een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{AR,LT}$ van 48 dBA in de maatgevende nachtperiode (na 23 uur). De oorzaak is de matige geluidisolatie via het platte dak van de bar. Om de overschrijding te voorkomen is een geluidwerend plafond of een extra dak met een reductie van minimaal 13 Dba noodzakelijk. Het bestemmingsplan staat activiteiten met luidere muziek in de sportschool toe. De sportschool moet ook in de huidige situatie al met bestaande woningen rekening houden. De bestaande woningen liggen op een grotere afstand waardoor luidere muziek tot ca 85 dBA toelaatbaar is. Ondanks dat luide muziek beperkt voor komt mag het bedrijf niet worden beperkt tot een maximum aantal dagen per jaar. Maatregelen aan het plafond en/of dak zijn dus noodzakelijk voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen en voor het squashcentrum om aan de normen van het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen.

Om een goede inschatting van de kosten te kunnen geven is een nader onderzoek nodig naar een praktische oplossing. De initiatiefnemer gaat hiermee akkoord. Voorlopig worden de kosten geraamd op minimaal € 100,/m² x 65 m² = € 6.500,- excl. BTW.

Eredivisiewedstrijd var 2

Tijdens een eredivisiewedstrijd bedraagt in het maatgevende punt 1 het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{AR,LT}$ 45 dBA in de avondperiode waarmee ambitiewaarde met 5 Dba wordt overschreden. De plafondwaarde en de norm van het Activiteitenbesluit wordt niet overschreden.

Om aan de ambitiewaarde te kunnen voldoen is een geluidwerend plafond noodzakelijk, wat ingrijpend is.

De plafondwaarde wordt niet overschreden. de langtijdgemiddeld deeltijdsniveau $L_{AEq,LT}$ t.g.v. muziek ca 34 dBA. De piekgeluiden t.g.v. muziek zijn daarbij ongeveer gelijk aan het omgevingsgeluid waarmee de muziek waarschijnlijk niet of nauwelijks herkenbaar is. De luide muziek in de zaal wordt slechts 7 keer per jaar tijdens een eredivisiewedstrijd beperkt ten gehore gebracht (voor de wedstrijden, tijdens de pauze en na de wedstrijden). De kans op een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat t.g.v. muziekgeluid uit de zalen is bij de nieuwe woningen onder de genoemde uitgangspunten uitgesloten. Het is ook niet realistisch te veronderstellen dat bij een andere bestemming van het pand/andere eigenaar het geluidniveau veel hoger zal liggen. Significant hogere geluidniveaus en dan met name voor muziekgeluid komen hoofdzakelijk voor bij een horecabestemming wat hier niet aan de orde is.

¹ Kortste afstand tussen bestemmingsvlak belastende functie tot aan bouwvlak

In het geval de muziek uit de zaal in punt 1 ($L_{Aeq,LT} = 34$) toch herkenbaar is en de toeslag moet worden toegepast voor de periode van 30 minuten is de geluidbelasting $L_{AR,LT}$ 45 dBA.

In de avond waarmee de ambitiewaarde met 5 dBA wordt overschreden, de plafondwaarde en de norm van het Activiteitenbesluit wordt niet overschreden. Om aan de ambitiewaarde te kunnen voldoen is een geluidwerend plafond noodzakelijk wat ingrijpend is met hoge kosten. Wanneer in de zaal/tribune een geluidwerend plafond wordt aangebracht is, afhankelijk van de uitvoering, een reductie van ± 10 dBA haalbaar. Dit is alleen nodig bij de plafonds t.p.v. het platte dak met een oppervlakte van ca 230 m². Om een goede inschatting van de kosten te kunnen geven is een nader onderzoek nodig. Voorlopig worden de kosten geraamd op minimaal € 100,-/m² x 230 m² = € 23.000,- excl. BTW voor het plafond. Rekening moet worden gehouden of de constructie sterk genoeg is voor een extra massa van minimaal 15 kg/m². Er moet ook rekening worden gehouden met kosten voor adviseurs, aanpassingen van de ventilatie/verlichting, omzetsderving en een post onvoorzien.

Vanwege het incidentele karakter van de eredivisiewedstrijden in de avond (7 x pr jaar) zal ook bij een kleine overschrijding sprake blijven van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ook omdat het binnenniveau in het maatgevende punt 1 t.g.v. muziekgeluid uit de zalen uitgaande van een minimale gevelwering van 20 dBA ($34 - 20 =$) ca 14 dBA bedraagt en niet of nauwelijks herkenbaar is. Pas bij een gevelbelasting van 41 dBA (excl. muziektoeslag) of hoger is het binnenniveau ($41 - 20 =$) 21 dBA.

Volgens vaste jurisprudentie en regels van het Activiteitenbesluit kunnen incidentele bedrijfssituaties maximaal 12 dagen per jaar buiten beschouwing blijven en aanvaardbaar zijn. Daarbij kan wel een hogere norm worden vastgesteld om ernstige overlast te voorkomen. Dat laatste is hier niet aan de orde omdat het om kleine overschrijdingen gaat.

Wegverkeerslawaaai Dorpsstraat

De Dorpsstraat met een snelheid van 30 km/uur heeft geen geluidszone. Bij een geschatte intensiteit van 2000 mvt/etmaal bedraagt de geluidbelasting ca 58 dB waarmee de voorkeurswaarde wordt overschreden. Het binnenniveau in verblijfsruimten moet door gevelmaatregelen worden geborgd op maximaal 33 dB. De initiatiefnemer houdt rekening met suskasten in de oostgevel.

5.5.4 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt, met inachtneming van de voorgestelde maatregelen, geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Om de maatregelen uit te voeren, is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en eigenaar van het squashcentrum, waarin is aangegeven dat men akkoord gaat met de bestemmingsplanherziening en de voorgestelde maatregelen op basis van het akoestisch onderzoek. Tevens is deze maatregelen als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

5.6 Ecologie

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

Natuurbank Overijssel heeft ter plaatse van het plangebied een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. In bijlage 3 van deze toelichting is de onderzoeksrapportage opgenomen.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen gebieden die zijn beschermd in het kader van de Wnb betreffen het Natura 2000-gebied “Sallandse Heuvelrug” en “Wierdense Veld”, beide gelegen op circa 3 kilometer afstand.

In dit geval is door BJZ.nu een stikstofberekening met de Aerius-calculator uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van natuur dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op circa 275 meter afstand.

Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op gronden erbuiten en dus ook niet op het NNN dat op enige afstand van het plangebied ligt. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op het NNN. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft ontheffing aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingsverordening Overijssel.

In onderstaande afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN als de Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN en de Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

5.6.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is door Natuurbank Overijssel een quickscan Natuurwaarden uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is in bijlage 4 opgenomen.

Quickscan ecologie

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingsplaats, nestelen er vogels in de beplanting en onder de dakpannen en bezetten vleermuizen een verblijfplaats in de te slopen bebouwing.

Van de meeste vogelsoorten die in het plangebied nestelen is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. De nestplaats van de huismus is jaarrond beschermd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van

vogels uitgevoerd te worden. Om de functie van de woning als nestplaats voor de huismus vast te kunnen stellen is nader onderzoek tijdens de voortplantingsperiode vereist.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’ (of de soort is niet beschermd). Vleermuizen en hun verblijfplaatsen zijn strikt beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Omdat de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in de te slopen bebouwing niet uitgesloten kan worden, is nader onderzoek verplicht voordat de woning gesloopt mag worden (zorgplicht - art. 1.11 Wnb).

De functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën en grondgebonden zoogdieren, wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten aangetast, maar deze functie is voor de in het plangebied voorkomende soorten niet beschermd. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten gaat de functie van het plangebied als foerageergebied van vleermuizen verloren, maar de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen is echter zo beperkt, dat deze aantasting niet leidt tot een meetbaar negatief effect.

Om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten volledige in beeld te brengen is nader onderzoek vereist naar de aanwezigheid van mussennesten onder de dakpannen van en verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedssfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

Aanvullend onderzoek naar de huismus en de vleermuis

In 2019 is de bebouwing op het adres Dorpsstraat 19-19a te Hellendoorn onderzocht op de aanwezigheid van nesten van de huismus en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Hierna wordt op de belangrijkste conclusies ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat vleermuizen geen verblijfplaats en huismussen geen nestplaats in het plangebied bezetten. Het plangebied wordt regelmatig kortstondig gebruikt als foerageergebied door gewone dwergvleermuizen, maar het vormt geen essentieel foerageergebied. Met andere woorden; als deze functie zal komen te vervallen (als gevolg van de voorgenomen activiteiten), leiden vleermuizen daar niet onder. Bestaande verblijfplaatsen worden niet in hun voortbestaan aangetast.

Het onderzoek is conform de toepasbare onderzoeksprotocollen (vleermuizen, huismus) uitgevoerd onder gunstige weersomstandigheden.

5.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

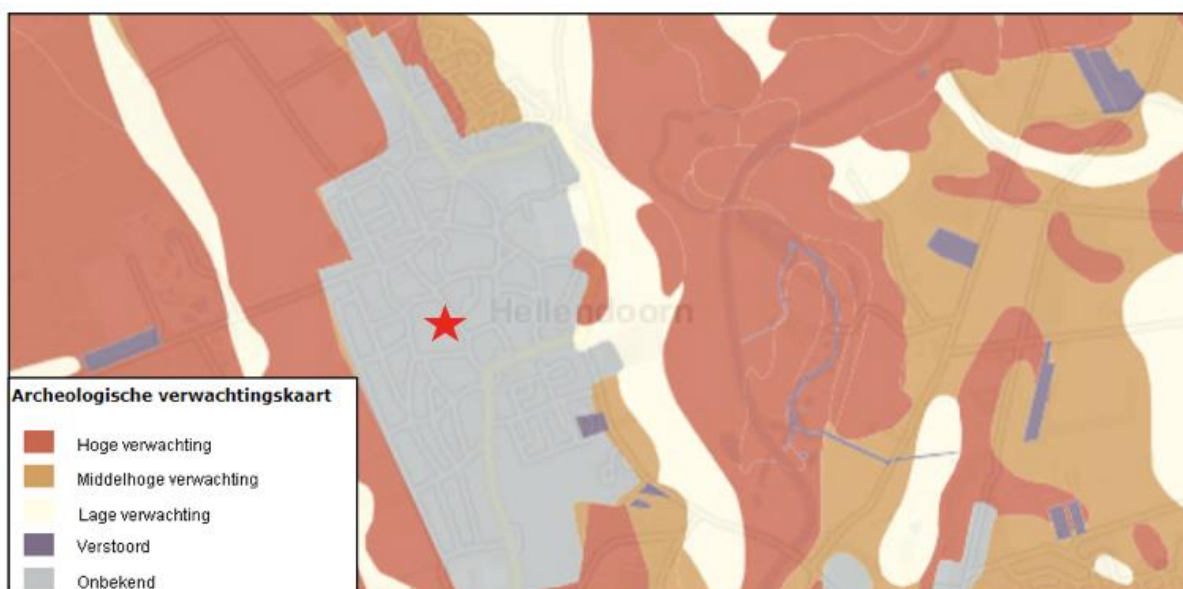
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

De gemeente Hellendoorn beschikt niet over een eigen archeologische waardenkaart. Het plangebied is daarom getoetst aan de provinciale archeologische verwachtingskaart uit de provinciale Omgevingsvisie. In afbeelding 5.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 5.2 Provinciale archeologische verwachtingskaart (Bron: Provincie Overijssel)

Uit bovenstaande kaart blijkt dat voor het gebied een onbekende verwachting kent. Door de aanwezigheid van de huidige bebouwing is de bodem binnen het plangebied, net zoals vrijwel het gehele centrum van Hellendoorn, (grotendeels) geroerd en dus verstoord. Bovendien is het plangebied ook niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Daarom is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In en in de omgeving van het plangebied liggen wel een aantal gemeentelijke monumenten. De dichtstbijzijnde gemeentelijke monumenten betreffen het dorpshuis direct ten zuiden van het plangebied (Dorpsstraat 15) en het direct daar tegenover gelegen woonhuis (Dorpsstraat 2).

Met het onderhavige plan is echter geen sprake van aantasting van de waarden van deze monumenten. Daarom wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

Van archeologische waarden binnen het plangebied is geen sprake. Tevens is het niet noodzakelijk om een archeologische dubbelbestemming op te nemen. Tevens wordt gesteld dat er geen cultuurhistorische waarden in of nabij het plangebied aanwezig zijn.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-licht op circa 3 kilometer afstand van het plangebied. Zoals uit paragraaf 5.6 en bijlage 3 (stikstofonderzoek) blijkt is er geen sprake van negatieve effecten ten aanzien van Natura 2000. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een herontwikkeling van het plangebied tot woonlocatie en voldoet daarmee aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: *“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”*.

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van in totaal 8 appartementen. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

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

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw, dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

6.1.1 Beleidskader

- **Europees beleid**

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

- **Rijksbeleid**

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

- **Provinciaal beleid**

In de Omgevingsvisie wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van de wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

- **Beleid waterschap Vechtstromen**

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.

- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.
- **Gemeentelijk beleid**

Gemeentelijk rioleringsplan

Het Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Hellendoorn (GRP4) voor de periode 2016 t/m 2020. Hierin geven we aan op welke wijze we de komende jaren, met een doorkijk naar de toekomst, invulling gaan geven aan de zorgplichten rondom afval-, hemel- en grondwater. Vanuit de Wet milieubeheer zijn we als gemeente verplicht een GRP4 voor deze zorgplichten op te stellen. Het GRP4 geeft antwoord op de wijze waarop we de aankomende jaren omgaan met het beheer en onderhoud van de rioleringsvoorzieningen en welke investeringen we gaan doen in het kader van de zorgplichten. Het GRP4 laat ook zien hoe we inspelen op een veranderend klimaat.

Afvalwaterzorgplicht

De gemeentelijke zorgplicht voor inzameling van stedelijk afvalwater beperkt zich overwegend tot huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat qua samenstelling daarmee overeen komt. Dit houdt in dat bedrijfsafvalwater, waarbij geen sprake is van bovengenoemde herkomst, in beginsel niet door de gemeente ingezameld en getransporteerd behoeft te worden. In de praktijk zal de gemeente overigens het bedrijfsafvalwater dat al is aangesloten op een openbaar vuilwaterriool blijven inzamelen en transporteren, mist de samenstelling van dit afvalwater voldoet aan wettelijke eisen en de goede werking van het rioolstelsel en rioolwaterzuivering niet belemmerd.

Hemelwaterzorgplicht

De gemeente Hellendoorn streeft naar een zo duurzaam mogelijke en doelmatige inzameling en afvoer van hemelwater waarbij hemelwater op een zo natuurlijk mogelijke manier wordt verwerkt. Gestreefd wordt dit te doen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten waarbij het hemelwater vanuit hygiënisch oogpunt (volksgezondheid) adequaat wordt ingezameld en afgevoerd. Verontreiniging van bodem, lucht en oppervlaktewater worden zoveel mogelijk voorkomen en wateroverlast voor burgers zoveel mogelijk beperkt. De gemeente tracht, conform de opzet van de wetgeving, het initiatief voor de verwerking van hemelwater dat afkomstig is van particuliere terreinen zoveel mogelijk bij de burgers neer te leggen binnen de grenzen van redelijkheid en doelmatigheid.

Grondwaterzorgplicht

De gemeente draagt zorg voor het in het openbaar gebied treffen van maatregelen teneinde structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit voor zover het treffen van die maatregelen doelmatig is en niet tot de zorg van de particulier, het waterschap of de provincie behoren.

Waterparagraaf en watertoets

De watertoets is het proces van vroegtijdig beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. De watertoets wordt via een waterparagraaf opgenomen in het bestemmingsplan. De waterparagraaf beschrijft de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie en de wijzigingen die optreden en hoe hiermee wordt omgegaan. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

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

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

- Criteria die betrekking hebben op de locatiekeuze;
- Criteria die betrekking hebben op de inrichting van een ruimtelijk plan.
- Hieronder wordt een overzicht gegeven van de thema's die in de waterparagraaf kunnen worden meegenomen:
 - Veiligheid - Waarborgen veiligheidsniveau;
 - Wateroverlast – Voorkomen en/of reduceren van wateroverlast. Vergroten veerkracht watersysteem;
 - Verwerking hemelwater - Vasthouden, bergen, afvoeren;
 - Riolering – voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Afvalwater afvoeren naar de rioolwaterzuivering;
 - Watervoorziening - Afstemmen op de toegekende functie;
 - Volksgezondheid - Minimaliseren risico op water gerelateerde ziekten en plagen;
 - Bodemdaling (veengebieden) - Tegengaan bodemdaling en reductie functiegeschiktheid;
 - Grondwateroverlast - Het tegengaan van grondwateroverlast;
 - Oppervlaktewaterkwaliteit - Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur en afstemming KRW;
 - Grondwaterkwaliteit - Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur;
 - Verdroging - Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;
 - Natte natuur - Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.

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

- Bij de keuze voor de locatie van het (plan)gebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem;
- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan;
- Per project moet in overleg tussen gemeente en waterschap worden gezien of maatwerkoplossingen nodig en/of gewenst zijn.

Voorkeursvolgorde

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

Uit-Inbreiding woongebied

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

Dimensioneringsgrondslagen uitbreidingen woongebied

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

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

Waterhuishouding nieuwbouw

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

BJZ.nu heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Voor de standaard waterparagraaf wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.2.3.1 Huidige situatie

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het plangebied in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard door bebouwing en bijbehorende verhardingen. Het gebied wordt geheel herontwikkeld, waarbij van een toename van verhard oppervlakte geen sprake is.

6.2.3.2 Afvalwater

Het afvalwater van de woningen wordt afgevoerd via het gemengd rioolstelsel naar de RWZI Nijverdal. De RWZI Nijverdal biedt voldoende capaciteit voor de toename van het aantal woningen in het plangebied.

6.2.3.3 *Hemelwater*

Schoon hemelwater wordt afgevoerd via het gescheiden stelsel (hemelwaterriool) dat in het gebied is gelegen. Voor de oppervlakte van de verharding/bebouwd gebied, is opvang van hemelwater op eigen terrein nodig. Deze opvang vindt plaats ter plaatse van de groene stroken op het terrein.

6.2.3.4 *Oppervlaktewater*

In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijken van de gebruiksregels: regeling die burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft om op ondergeschikt punt met betrekking tot de toepassing van de parkeernormen van het plan af te wijken.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 4)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 5)*
In dit artikel zijn onder meer de regels ten aanzien van het parkeren en het laden en lossen opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 7)*
In dit artikel is aangegeven dat het bestemmingsplan zich verzet tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen - 3 (artikel 3)

In voorliggend geval is aan het plangebied de bestemming 'Wonen – 3' toegekend. Dit sluit aan bij de systematiek zoals die in het dorp Hellendoorn wordt gehanteerd voor grondgebonden woningen. Het grootste deel van de juridische regeling is gebaseerd op de regeling zoals opgenomen in het bestemmingplan "Hellendoorn Dorp".

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor woningen in de vorm van appartementen met bergingen, groenvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen gebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen of overkapping zijnde.

Voor wat betreft gebouwen en overkappingen geldt dat deze binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. De maximum bouwhoogte is middels een aanduiding op de verbeelding aangeduid en bepaald op 7 meter. Tot slot bedraagt de maximum bouwhoogte van bergingen 3 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde geldt dat de bouwhoogte van vlaggenmasten 6 meter en de bouwhoogte van overige bouwwerken 3 meter.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijk Nota parkeernormen. Tevens is een verplichting opgenomen om het binnenniveau van 33dB te waarborgen. Tot slot is een verplichting opgenomen teneinde het aanbrenge akoestische plafond in de bar van het squashcentrum te borgen.

Van de gebruiksregels kan worden afgeweken in die zin dat er een afwijkende parkeernormering wordt toegepast.

Wijzigingsbevoegdheid

De gemeente Hellendoorn kampt met overcapaciteit aan woningbouwplannen in bestemmingsplannen. Met het raadsbesluit van 11 juli 2016 heeft de gemeenteraad besloten maatregelen te nemen om zodoende uiteindelijk te komen tot een goede balans (maximaal 100% plancapaciteit). Op dit moment zitten er in diverse bestemmingsplannen meerdere woningbouwcontingenten welke tot op heden niet geëffectueerd zijn. Dit betreft een onwenselijke situatie aangezien deze woningen wel meetellen in de aantallen, maar niet gerealiseerd worden en dus ook niet voorzien in de behoefte naar nieuwe woningen.

Om deze situatie naar de toekomst toe te voorkomen wordt in nieuwe bestemmingsplannen met woningbouwopgaven een realisatieclausule opgenomen. Inhoudende dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de woningen gerealiseerd of in aanbouw moeten zijn. Indien de aanvrager dit nalaat dan is het college bevoegd om het plan aan te passen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd naar de planologische situatie zoals die voorheen was (zie par. 1.4).

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in meerdere uitspraken (o.a. ECLI:NL:RVS:2017:99) bevestigd dat in de basis het opnemen van dergelijke bevoegdheden in bestemmingsplannen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Hellendoorn. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan wordt in het kader van vooroverleg naar de provincie toegezonden.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Hiervoor wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in hoofdstuk 6.

9.2 Inspraak

In voorliggend geval is het plan direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

In de ontwerpfase is er één zienswijze tegen het plan ingediend. De zienswijze heeft betrekking op het aantal parkeerplaatsen. De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. In het raadsbesluit voor de vaststelling is nader ingegaan op de zienswijze en de reactie van de gemeente daarop.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 3: Stikstofonderzoek

Bijlage 4: Quickscan natuurwaarden

Bijlage 5: Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 6: Standaard waterparagraaf