

## Bestemmingsplan **Koestraat 3, Hellendoorn**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

# Bestemmingsplan

## "Koestraat 3, Hellendoorn"

Bestemmingsplan: Koestraat 3, Hellendoorn  
IDN: NL.IMRO.0163.BPHEKOEESTRAAT3-ON01  
Status: Ontwerp  
Datum: 9 november 2023



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Wattbaan 51  
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjjz.nu](mailto:info@bjjz.nu)  
I: [www.bjjz.nu](http://www.bjjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

|                    |                                                        |           |
|--------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                 | <b>6</b>  |
| 1.1                | AANLEIDING .....                                       | 6         |
| 1.2                | LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....                       | 6         |
| 1.3                | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....                | 6         |
| 1.4                | HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME .....                     | 7         |
| 1.5                | LEESWIJZER .....                                       | 8         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b> | <b>DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>                       | <b>9</b>  |
| 2.1                | HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING .....                    | 9         |
| <b>HOOFDSTUK 3</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                          | <b>11</b> |
| 3.1                | GEWENSTE ONTWIKKELING .....                            | 11        |
| 3.2                | VERKEER EN PARKEREN .....                              | 14        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                              | <b>16</b> |
| 4.1                | RIKSBELEID .....                                       | 16        |
| 4.2                | PROVINCIAAL BELEID .....                               | 17        |
| 4.3                | GEMEENTELIJK BELEID .....                              | 24        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b> | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>              | <b>27</b> |
| 5.1                | GELUID .....                                           | 27        |
| 5.2                | BODEMKWALITEIT .....                                   | 28        |
| 5.3                | LUCHTKWALITEIT .....                                   | 28        |
| 5.4                | EXTERNE VEILIGHEID .....                               | 29        |
| 5.5                | MILIEUZONERING .....                                   | 31        |
| 5.6                | ECOLOGIE .....                                         | 34        |
| 5.7                | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....                    | 36        |
| 5.8                | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....                   | 36        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b> | <b>WATERASPECTEN .....</b>                             | <b>39</b> |
| 6.1                | ALGEMEEN .....                                         | 39        |
| 6.2                | WATERTOETS .....                                       | 41        |
| 6.3                | WATERPARAGRAAF .....                                   | 42        |
| 6.4                | WATERTOETSPROCES .....                                 | 42        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b> | <b>44</b> |
| 7.1                | INLEIDING .....                                        | 44        |
| 7.2                | OPZET VAN DE REGELS .....                              | 44        |
| 7.3                | VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....                     | 45        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>47</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b> | <b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>      | <b>48</b> |
| 9.1                | VOOROVERLEG .....                                      | 48        |
| 9.2                | INSPRAAK .....                                         | 48        |
| 9.3                | ZIENSWIJZEN .....                                      | 48        |

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 49**

|           |                              |    |
|-----------|------------------------------|----|
| BIJLAGE 1 | STIKSTOFBEREKENING .....     | 50 |
| BIJLAGE 2 | QUICKSCAN FLORA & FAUNA..... | 51 |
| BIJLAGE 3 | WATERTOETSRESULTAAT .....    | 52 |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Koestraat 3 te Hellendoorn. Ter plaatse van de Koestraat 3 is aan de achterzijde van Steakhouse ‘Noabers’ het zalencentrum ‘de Kroon’ gesitueerd. Hellendoorn de Vijf (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om een herontwikkeling te laten plaatsvinden ten behoeve van woningbouw. Hiervoor dient de huidige bebouwing grotendeels te worden gesloopt. Het gaat om twee appartementengebouwen met gezamenlijk elf appartementen, variërend in omvang. Deze appartementen zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen, zowel in het koop- als binnen het huur segment, waarbij eveneens aansluiting wordt gevonden met levensloopbestendig bouwen.

Het beoogde plan is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Hellendoorn Dorp 2013’. Dit vanwege de bestemming ‘Gemengd’ die het realiseren van appartementengebouwen niet toestaat. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De gemeente Hellendoorn heeft op basis van een ingediend principeverzoek op 15 februari 2022 aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen. Op 10 mei 2022 is het voornemen in de debatronde meegegaan waarbij het advies tot nadere uitwerking werd meegegeven. Hierbij is het plan in beperkte mate gewijzigd in die zin dat in plaats van 10 woningen in totaal 11 woningen (appartementen) worden gerealiseerd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en toont aan dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Koestraat 3, in het centrum van Hellendoorn. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Hellendoorn, sectie H, perceelnummer 4751.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Hellendoorn (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning) indicatief weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Hellendoorn en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Koestraat 3, Hellendoorn” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.BPHEKOESTRAAT3-ON01) en een renvooi;
- toelichting (met bijbehorende bijlagen);
- 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.

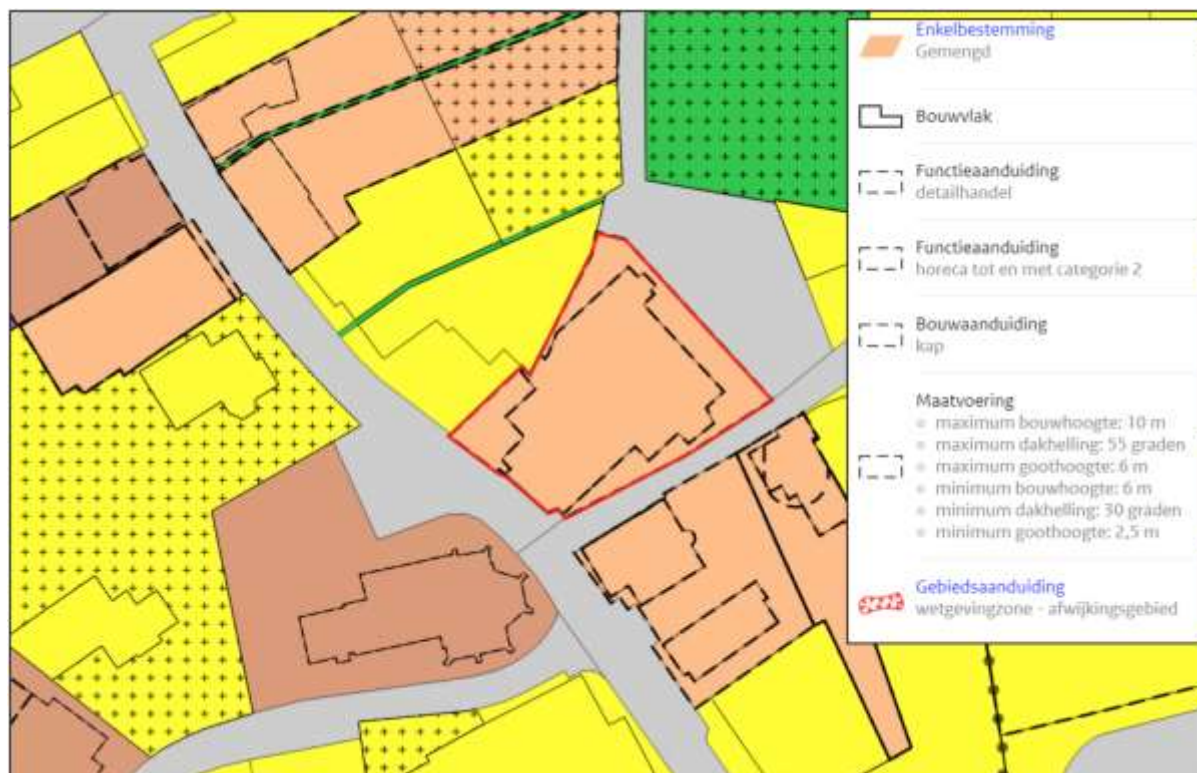
## 1.4 Huidige planologische regime

### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de bestemmingsplannen "Hellendoorn Dorp 2013", "Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Hellendoorn" en "Eerste herziening paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Hellendoorn". Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 3 december 2013, 12 juni 2018 en 12 oktober 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Hellendoorn vastgesteld.

Hierbij is met name het bestemmingsplan "Hellendoorn Dorp 2013" van belang.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Hellendoorn Dorp 2013" ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het plangebied wordt indicatief aangegeven middels een rode omlijning. Aansluitend wordt beknopt ingegaan op de ter plaatse geldende bestemming. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan "Hellendoorn Dorp 2013" (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan "Hellendoorn Dorp 2013" de enkelbestemming 'Gemengd' met de functieaanduidingen 'detailhandel' en 'horeca tot en met categorie 2'. Tevens is een bouwvlak met maatvoeringseisen aanwezig. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied' ter plaatse van het plangebied opgenomen.

**‘Gemengd’**

De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening met hoofdzakelijk een baliefunctie die in de regel in winkelpanden wordt uitgeoefend, horeca tot en met categorie 2 daar waar deze op de verbeelding is aangeduid, detailhandel daar waar aangeduid en wonen uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie.

**Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen en/of overkapping geldt dat gebouwen en verkappingen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak naast dat de aangeduide maatvoering in acht dient te worden genomen.

**‘Wetgevingszone – afwijkingsgebied’**

Wet betreft de wetgevingszone – afwijkingsgebied zijn regels opgenomen behorende bij de bouwaanduiding (kap) die zijn gericht op een minimale dakhelling van 15°.

**1.4.3 Strijdigheid**

De realisatie van twee appartementengebouwen met in totaal elf appartementen is op basis van het geldend bestemmingsplan niet toegestaan. Dit aangezien het bestemmingsplan enkel wonen in de bestaande situatie toestaat. In voorliggende situatie is er sprake van een toename van 11 woningen.

Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

**1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en het 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 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied ligt in het centrum van Hellendoorn, aan de Koestraat 3. De functionele structuur van de directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit centrumfuncties en woningen. Hierna wordt nader op de ruimtelijke omgeving zowel rond als binnen het plangebied ingegaan.

Ten noorden van het plangebied zijn aan de Dorpsstraat enkele woningen en detailhandelfuncties aanwezig. Aan de oostzijde is aan de Halve Maansteeg een parkeerterrein aanwezig met in het verlengde enkele woonpercelen. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Koestraat waaraan in het verlengde enkele detailhandelfuncties en woningen aanwezig zijn. Ten zuidwesten en westen van het plangebied is de protestantse kerk ‘D’Oale Grieze’ aanwezig.

Het plangebied zelf bestaat uit het Steakhouse ‘Noabers’ aan de voorzijde en zalencentrum ‘De Kroon’ aan de achterzijde.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto weergegeven van de huidige situatie binnen het plangebied (rode omlijning). Afbeelding 2.2 toont een straatbeeld vanaf de kruising Koestraat/Dorpsstraat en afbeelding 2.3 een uitsnede vanaf de Koestraat.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld genomen vanaf de kruising Koestraat/Dorpstraat Koestraat (Bron: Google maps, september 2021)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld genomen vanaf de Koestraat (Bron: Google maps, juni 2016)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het plangebied twee appartementengebouwen te realiseren bestaande uit vijf en zes appartementen naast het voortzetten van het Steakhouse ‘Noabers’. Om ter plaatse twee appartementengebouwen te kunnen realiseren, dient de huidige bebouwing grotendeels te worden gesloopt. Daarnaast zal de huidige bovenzaal van de ‘Noabers’ eveneens gesloopt worden. Het restaurant zelf wordt behouden. Hier vindt geen wijziging in plaats.

De twee appartementengebouw worden passend in het cultuur-historisch karakter van het dorp gerealiseerd. Hierbij zal het ten oostelijk gelegen gebouw de uitstraling van een boerenerf hebben en het westelijke gebouw een rationele uitstraling krijgen.

De appartementengebouwen worden als volgt ingedeeld;

#### Boerenerf:

Vijf koopappartementen verdeeld over twee bouwlagen

#### Rationeel gebouw:

Vijf koopappartementen verdeeld over twee bouwlagen

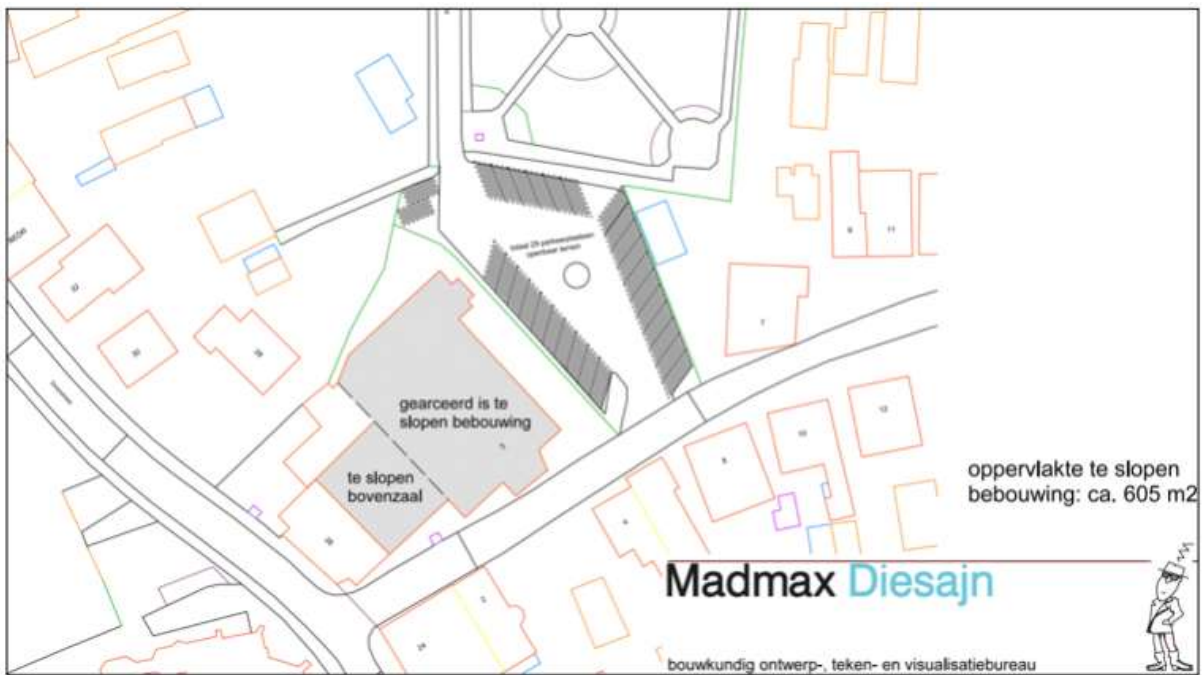
Eén penthouse op de 2<sup>e</sup> verdieping.

De verdiepingen zijn ook per lift bereikbaar waarmee de appartementen levensloopbestendig zijn.

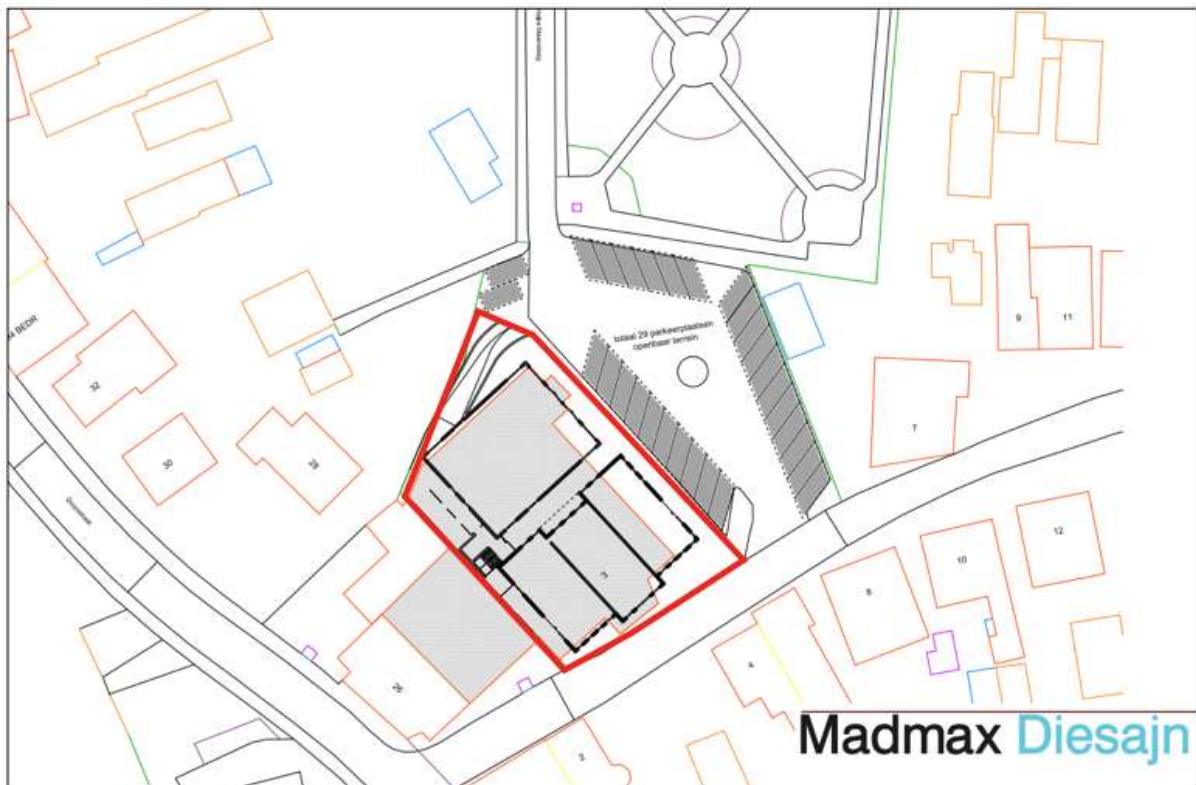
Gelet op de beperkte ruimte rondom het plangebied zal onder beide appartementengebouwen een parkeergarage worden gerealiseerd die middels één in- en uitrit ter plaatse van de Halve Maansteege te bereiken is. Het gaat hierbij om 16 parkeerplaatsen. Tevens zullen er enkele inpandige bergingen in de parkeerkelder worden gerealiseerd. Daarnaast zullen er twee parkeerplaatsen buiten de parkeerkelder worden gerealiseerd. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van het beoogde straatbeeld weergegeven. In afbeelding 3.2 het te slopen deel van de huidige situatie weergegeven en in afbeelding 3.3 de beide footprints van de beoogde appartementengebouwen. In afbeelding 3.4 en 3.5 zijn zijaanzichten van de gewenste situatie opgenomen.



Afbeelding 3.1 Straatbeeld beoogde invulling plangebied (Bron: Madmax Diesajn)



Afbeelding 3.2 De te slopen bebouwing binnen plangebied (Bron: Madmax Diesajn)



Afbeelding 3.3      Footprints plangebied (Bron: Madmax Diesajn)



Afbeelding 3.4      Zijaanzichten (Bron: Madmax Diesajn)



Afbeelding 3.5 Zijaanzichten (Bron: Madmax Diesajn)

## 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 parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers 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 voorgenoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke Nota Parkeernormen Herziene uitgave 2021. 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.

### 3.2.2 Uitwerking

#### 3.2.2.1 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt de realisatie van in totaal elf koopappartementen (middendure segment) mogelijk gemaakt. Op basis van de Nota Parkeernormen gelden de volgende uitgangspunten:

- Ligging: centrum;
- Stedelijkheidsgraad: matig stedelijk;
- Type: Koop

### 3.2.2.2 Berekening parkeerbehoefte

Op basis van vorenstaande gegevens ontstaat het volgende beeld ten aanzien van de parkeerbehoefte (inclusief bezoekersaandeel):

| Functie              | Norm (per woning) | Aantal | Berekening | Totale behoefte |
|----------------------|-------------------|--------|------------|-----------------|
| Koop (etage, midden) | 1,8               | 11     | 1,8*11     | 19,8            |
| Totaal               |                   |        |            | 20              |

Zoals uit voorgaande tabel blijkt, bedraagt de totale parkeerbehoefte 20 parkeerplaatsen. Hierbij zullen in totaal 16 parkeerplekken in de ondergrondse kelder worden gerealiseerd. Deze kelder, gelegen onder beide appartementengebouwen zal middels één in- en uitrit op de Halve Maansteeg worden ontsloten. Daarnaast zullen er twee parkeerplaatsen buiten de twee appartementengebouwen worden gerealiseerd. In totaal is er sprake van een tekort van twee parkeerplaatsen.

De omliggende openbare parkeerplaatsen blijven ten opzichte van de huidige situatie ongewijzigd. De parkeerdruk ter plaatse is en blijft laag op de maatgevende momenten voor de functie wonen ('avonds en 'nachts). Het tekort kan dan ook in de openbare ruimte worden opgevangen.

### 3.2.2.3 Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid

Op basis van vorenstaande gegevens ontstaat op basis van de CROW het volgende beeld ten aanzien van de verkeersgeneratie (inclusief bezoekersaandeel):

| Functie                   | Norm (per woning) | Aantal | Berekening | Totale behoefte |
|---------------------------|-------------------|--------|------------|-----------------|
| Koop, appartement, midden | 6,8               | 11     | 6,8*11     | 74,8            |
| Totaal                    |                   |        |            | 75              |

De realisatie van de beoogde appartementengebouwen resulteert in een verkeersgeneratie van gemiddeld 75 parkeerbewegingen per weekdagemaal. Hierbij is sprake van een beperkte toename ten opzichte van de huidige situatie waarbij ter plaatse sprake is van een zalencentrum. Echter, hierbij dient een nuance te worden aangebracht aangezien de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een geleidelijke verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige situatie waarbij sprake is van piekbelasting. Dit vanwege mogelijke evenementen en/of activiteiten ter plaatse, met name gespitst op de avonden.

Het perceel wordt ontsloten op de Halve Maansteeg. Daarnaast kan het verkeer in verschillende richtingen van het plangebied geleid worden, waarbij het verkeer in het straatbeeld opgaat.

Vanuit verkeerskundig oogpunt worden er geen bijzonderheden verwacht.

### 3.2.3 Conclusie

Vorenstaande houdt in dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige parkeer- en 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-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

##### 1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

##### 2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

##### 3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

##### 4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

#### 4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro).

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet eerst duidelijk worden of er überhaupt sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet planologisch in het toevoegen van elf woningen. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

#### 4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het Rijksbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

### 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het beleid dat in dit geval van toepassing is, is de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

#### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste 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.

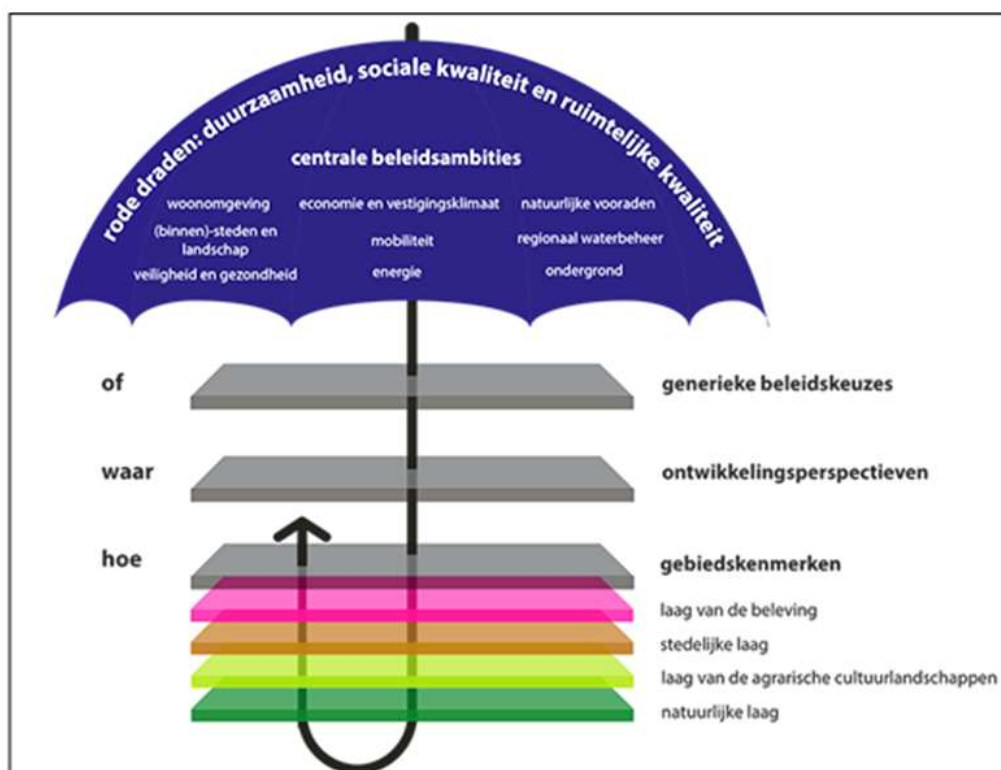
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid 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 Gebiedskkenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van 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 het Uitvoeringsmodel van de 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*

In het voorliggende geval is artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op dit artikelen wordt hierna nader ingegaan.

#### 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. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
4. *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.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

*De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:*

- *Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven.*
- *Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.*
- *Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.*

- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek dat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

In dit geval is sprake van een toevoeging van elf woningen aan de woningvoorraad van de gemeente Hellendoorn. Het gaat concreet om de realisatie van elf koopappartementen in het middensegment, geschikt voor verschillende doelgroepen binnen de gemeente. Hierbij moet gedacht worden aan zowel starters als senioren, waarbij door aanwezigheid van een lift sprake is van levensloopbestendige appartementen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de concrete woningbouwbehoefte binnen de gemeente Hellendoorn. Tevens wordt met deze appartementen voorzien in nieuwe doorstroombmogelijkheden op de woningmarkt.

Het initiatief is in overeenstemming met de geldende woonafspraken die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming. Voor een nadere toelichting wordt specifiek verwezen naar paragraaf 4.4.2, waar nader wordt ingegaan op het gemeentelijke woonbeleid.

#### *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 ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2

Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

**“Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”**

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus 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 en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening 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 het “Ontwikkelingsperspectief”**

In dit geval wordt met de transformatie een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd, waarbij een aantrekkelijke woonlocatie ontstaat in het centrum van Hellendoorn. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de lokale woningbouwbehoefte. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. 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 vanwege verstedelijking 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 direct op het plangebied van toepassing zijn.

**1. Stedelijke laag**

Vanuit de stedelijke laag is het gebiedskenmerk ‘Historische centra binnenstad’ van toepassing op het plangebied. Dit is hieronder weergegeven in afbeelding 4.3.



Afbeelding 4.3 Uitsnede 'stedelijke laag' Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### *“Historische centra, binnensteden en landstadjes”*

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg en cetera een belangrijk deel vormt.

Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

#### *Toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken*

Het plan gaat uit van de sloop van een bestaand pand om vervolgens op een zichtlocatie twee appartementengebouwen terug te bouwen. Hierbij wordt pand aangrenzend aan de Koestraat in een traditionele boerderij architectuur teruggebouwd. Tevens krijgen de twee appartementengebouwen een passende bouwhoogte (10 meter), waarmee de bebouwing aansluit bij omliggende gebouwen.

In paragraaf 4.3 wordt nader op de gemeentelijke woningbouwbehoefte ingegaan. Op dit punt wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling goed past in het geldend ontwikkelingsperspectief.

#### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

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

#### 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, Huls en Haarle) en de buurtschappen (Egede, Elen en Raahn, 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 transformatie op deze inbreidingslocatie sluit goed aan bij de beleidsdoelen zoals verwoord in de 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk'. Het initiatief draagt bij aan de identiteit 'sterke kernen' en voorziet in levensloopbestendige appartementen in een aantrekkelijk woonmilieu dichtbij verschillende faciliteiten. Tevens voorziet het voornemen in een doorstroming gelet op de prijsklasse gekoppeld aan de appartementen.

### 4.3.2 Woonvisie gemeente Hellendoorn 2020-2025

#### 4.3.2.1 Algemeen

De Woonvisie gemeente Hellendoorn 2020-2025 is op 4 december 2019 door de gemeenteraad van Hellendoorn vastgesteld. Deze woonvisie is tot stand gekomen samen met woningcorporaties, zorgpartijen, marktpartijen, dorpsraden en inwoners. In deze woonvisie wordt het beleid vanaf 2012 geëvalueerd en is de woningmarktsituatie in kaart gebracht en doorvertaald naar een visie tot 2025.

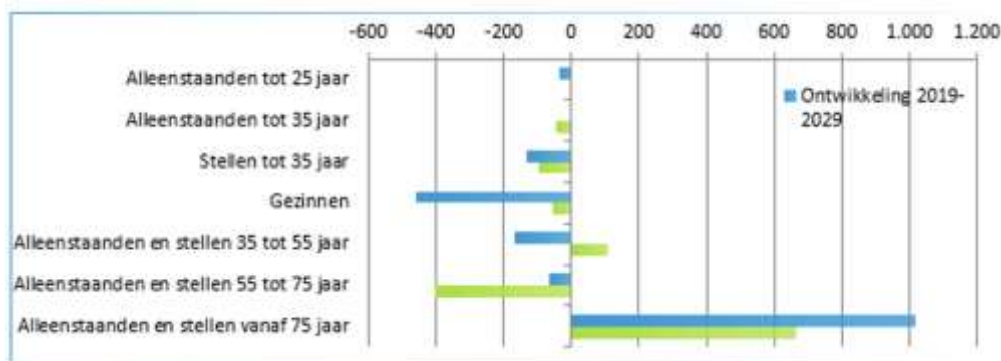
#### 4.3.2.2 Beleid in hoofdlijnen

Het thema van de Woonvisie 2020-2025 is 'van kwantitatieve opgave naar kwalitatieve kans'. De rode draad hierin is het op peil brengen en houden van een hoog kwaliteitsniveau in de bestaande woningvoorraad. Deze bestaande voorraad is het vertrekpunt van de Woonvisie. Nieuwbouw dient te worden ingezet als kwalitatieve toevoeging op de bestaande woningvoorraad. Woningen worden niet toegevoegd voor korte termijn vraag, maar voor lange termijn behoefte. Woningen die nu gebouwd worden staan er immers voor een lange tijd. Een andere belangrijk uitgangspunt is 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Woningbouw dient in principe binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd te worden. Daarnaast dragen centrumlocaties meer bij aan structuurversterking van een kern (of gemeente) dan locaties aan de rand. Voor de gemeente Hellendoorn is voor de structuurversterking wenselijk aanvullend gebruik te maken van transformatielocaties en aanpakken van 'rotte kiezen'.

#### 4.3.2.3 Behoefte

De basis voor de onderbouwing van de kwalitatieve behoefte is opgenomen in de woonvisie en de woningmarktanalyse die hieraan ten grondslag ligt (bijlage van de Woonvisie).

Uit de gemeentelijke Woonvisie blijkt dat er de komende jaren sprake is van een toename van circa 340 tot 420 huishoudens. Onderliggend speelt echter huishoudensverduunning (meer één- en tweepersoonshuishoudens) en vergrijzing. Het aantal 75-plussers neemt sterk toe, terwijl andere doelgroepen in omvang gelijk blijven of afnemen. In tabel 1 is dit weergegeven. De grootste kwalitatieve woningmarktopgave op de middellange termijn is daarom het passend huisvesten van deze toenemende groep oudere huishoudens. De woningvoorraad in de gemeente Hellendoorn bestaat namelijk grotendeels uit grondgebonden (koop)woningen. Levensloopbestendige woningen voor ouderen (waar ook andere doelgroepen in kunnen wonen) zijn nog beperkt beschikbaar.



Tabel 1      *Ontwikkeling van huishoudens op basis van leeftijd en huishoudenssamenstelling (Bron: woonvisie 2020-2025, gemeente Hellendoorn (2019))*

Naast vergrijzing ontstaat er vraag vanuit huishoudensverdunding. Er komen steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens in de gemeente, deze huishoudens hebben vaker een voorkeur voor een kleinere woning.

De woningmarktanalyse laat daarnaast zien dat er voor netto uitbreiding van de woningvoorraad behoefte is aan nultredenwoningen, zowel in het koop als (midden)huursegment. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes, zoals een slaapkamer en badkamer op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen.

#### 4.3.2.4 Woningbouwprogramma en afwegingskader

Het woningbouwprogramma van de gemeente Hellendoorn is dynamisch en bestaat uit initiatieven vanuit de gemeente, woningstichting, particulieren en ontwikkelaars/bouwers. Het college kan besluiten om in specifieke gevallen en onder voorwaarden af te wijken van het woningbouwprogramma en nieuwe initiatieven toe te staan. Voorwaarde vanuit de provincie Overijssel is echter dat wanneer nieuwe initiatieven worden toegestaan andere plannen uit het woningbouwprogramma moeten worden geschrapt.

Om te helpen bij het maken van bewuste keuzes over welke woningtypen worden toegestaan en op welke (structuurversterkende) plekken in de gemeente, is in de Woonvisie 2020-2025 een afwegingskader opgesteld. Door de stappen in het afwegingskader te doorlopen ontstaat een gesprek over de toegevoegde waarde van een nieuwbouwplan. Essentieel is dat kiezen voor een bepaald plan altijd gevolgen heeft voor de bestaande voorraad en ook voor andere nieuwbouwplannen. Het afwegingskader helpt bij het beoordelen en beargumenteren (van de gevolgen) van een plan. De eerste twee criteria van het afwegingskader zijn dwingend: er moet voorzien worden in een kwalitatieve behoefte en het plan moet op een inbreidingsplek liggen.

#### 4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie gemeente Hellendoorn 2020-2025

Zoals verwoord in paragraaf 4.3.2.3 is er een behoefte aan woningen voor alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar en voor alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar. Gelet op de ruime leeftijdscategorieën en verschillende fasen in het leven kan er geconcludeerd worden dat er sprake is van een gevarieerde doelgroep. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingespeeld op een gevarieerd woningaanbod in de koopsector. Hierbij worden elf levensloopbestendige appartementen, afwisselend in oppervlakte. Aangezien deze appartementen bedoeld zijn voor doorstromers, ontstaat er ook ruimte voor woningzoekenden binnen de gemeente Hellendoorn. Dit omdat de ouderen een woning achterlaten. Hiermee is het plan in overeenstemming met de geactualiseerd gemeentelijke woonvisie. Daarnaast sluit de ontwikkeling goed aan bij de gemeentelijke ambitie om zoveel mogelijk in te zetten op 'inbreiding' in plaats van 'uitbreiding', waarbij tevens sprake is van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee voldoet het plan ook aan het gemeentelijk afwegingskader.

#### 4.3.3 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 industrielawaai. 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt de bouw van twee appartementengebouwen bestaande uit gezamenlijk elf appartementen toegestaan. Hiermee worden nieuwe geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wgh mogelijk gemaakt. Dit maakt toetsing aan de Wgh noodzakelijk.

##### 5.1.2.1 Railverkeerslawaai

Het plangebied bevindt zich op circa 2,4 kilometer afstand ten opzichte van de spoorlijn Zwolle – Enschede. Gelet op de ruime afstand ten opzichte van deze spoorlijn wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai niet noodzakelijk geacht.

##### 5.1.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plandeelgebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

##### 5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is noodzakelijk als het nieuwe geluidsgevoelige object binnen de wettelijke geluidszone van wegen is gelegen.

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel. Wettelijke geluidszones van wegen:

| Aantal rijstroken    | Stedelijk gebied | Buitenstedelijk gebied |
|----------------------|------------------|------------------------|
| 1 of 2 rijstroken    | 200 m            | 250 m                  |
| 3 of 4 rijstroken    | 350 m            | 400 m                  |
| 5 of meer rijstroken | 350 m            | 600 m                  |

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied ligt aan de Koestraat en de Halve Maansteeg. Dit betreffen twee 30/km uurwegen met een lage verkeersintensiteit. Zoals in artikel 74.2 van de Wgh opgenomen gelden voor 30/km uurwegen. Tevens worden deze wegen voornamelijk voor bestemmingsverkeer gebruikt. Gelet op bovenstaande redenering wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk geacht.

### 5.1.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet geluidhinder.

## 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 een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

### 5.2.2 Situatie plangebied

Na sloop van de bebouwing wordt er een bodemonderzoek worden uitgevoerd conform de richtlijnen NEN 5740 en indien noodzakelijk NEN 5707. Gelet op het huidige en voormalige gebruik worden er geen verontreinigingen verwacht die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 5.2.3 Conclusie

Na sloop van de bebouwing wordt een bodemonderzoek uitgevoerd.

## 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

#### 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 waarbij de bouw van elf extra woningen worden toegestaan. Een ontwikkeling met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke "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

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

### 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:

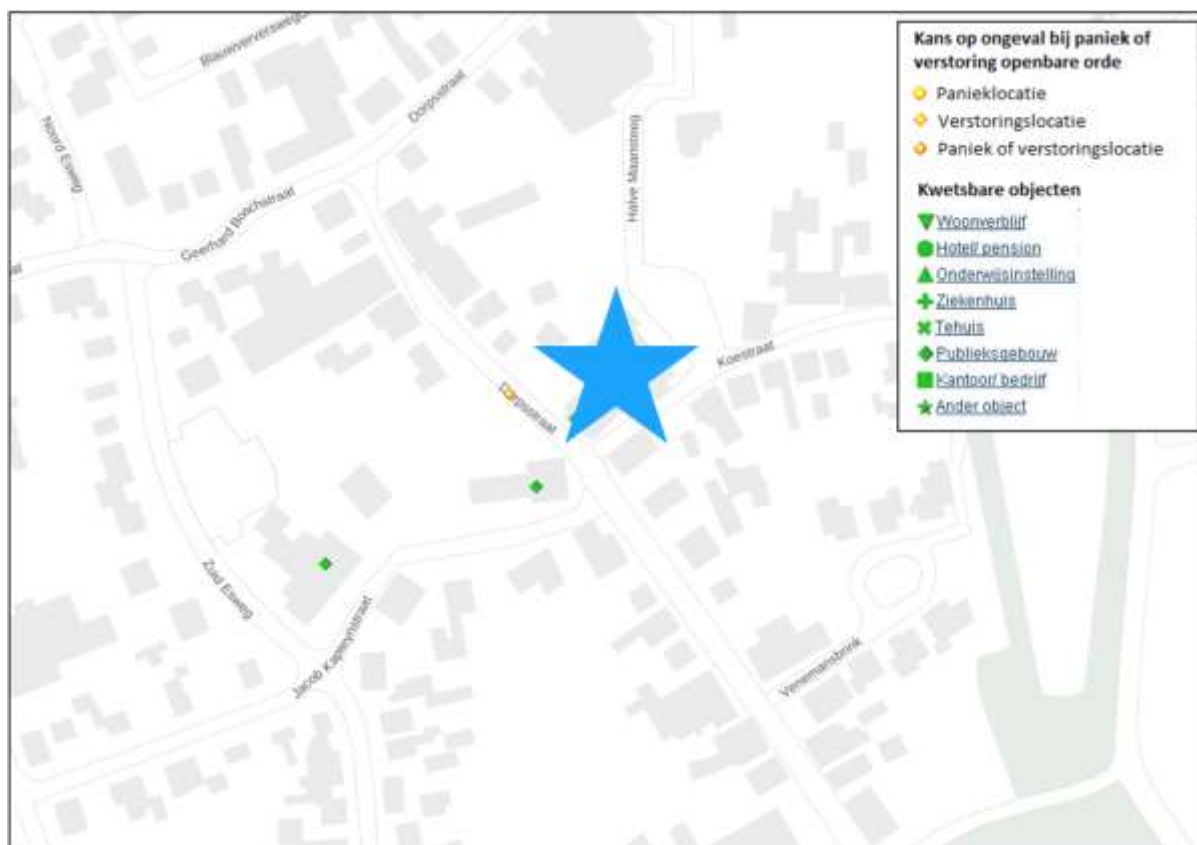
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

#### 5.4.2.1 Algemeen

Aan de hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de blauwe ster.



Afbeelding 5.1

*Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)*

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.

Zoals zichtbaar op bovenstaande afbeelding bevinden er zich in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen en zijn er enkel meerdere kwetsbare objecten. Gelet op het realiseren van appartementengebouwen is een nadere onderbouwing niet noodzakelijk.

### 5.4.3 Conclusie

Eén en ander brengt met zich mee dat het plan in overeenstemming is met de 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

Volgens de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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 geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

1. stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
2. horecaconcentratiegebieden;
3. zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
4. (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Ten aanzien van het plangebied en de omgeving (het centrum van Hellendoorn) wordt opgemerkt dat er sprake is van een situatie waarbij bewust functiemenging wordt nagestreefd. Echter, in het kader van een worst-case scenario zal worden getoetst aan richtafstanden behorend bij omgevingstype 'gemengd gebied'.

| 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 situatie ter plaatse van het plangebied. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

#### 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Ten aanzien van de toe te voegen woningen (woonfunctie) wordt opgemerkt dat dit geen milieubelastende functie betreft. Er is daarmee geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat ten aanzien van de in de omgeving aanwezige milieugevoelige functies.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

Hierna wordt ingegaan op de in de omgeving aanwezige individuele bedrijven/inrichtingen.

| Functie                                               | Milieucategorie | Grootste richtafstand 'gemengd gebied' | Daadwerkelijke afstand (circa) |
|-------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------|--------------------------------|
| Gemengd<br>Dorpstraat 34, Hellendoorn<br>Detailhandel | 2               | 10 m (geluid)                          | 40 m                           |
| Gemengd<br>Dorpstraat 24<br>Detailhandel              | 1               | 0 m (geluid)                           | 10 m                           |
| Maatschappelijk<br>Dorpstraat 39<br>d'oale Grieze     | 2               | 10 (geluid)                            | 30 m                           |
| Gemengd<br>Dorpstraat 26<br>Twents Steakhouse Noabers | 2               | 0 m (geluid)                           | 5 m                            |

In de omgeving van het plangebied komen verschillende functies voor, te weten detailhandel, een kerk en een restaurant. Zoals in bovenstaande tabel zichtbaar is, wordt in alle vier de situaties aan de richtafstanden voldaan. Tevens is bij een gemengde bestemming met name sprake van verschillende activiteiten die goed inpasbaar zijn in woonomgevingen.

Gelet op de afstand ten opzichte van het plangebied wordt geconcludeerd dat de omgeving geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Naar verwachting zal het horecabedrijf aan de Dorpstraat 26 wel aanvullende maatregelen moeten treffen ter voorkoming van eventueel geurhinder ter plaatse van de nieuwe woningen. Betreffend perceel is tevens in eigendom van initiatiefnemer en indien nodig zal er een ontgeuringsinstallatie worden aangebracht. Dit vormt dan ook geen belemmering voor het voornemen.

#### 5.5.4 Conclusie

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

### 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. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

#### 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. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Sallandse Heuvelrug' ligt op circa 3,2 kilometer afstand van het plangebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in combinatie met de korte afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De gehele rapportage is in bijlage 1 bijgevoegd. Hieronder wordt kort op de conclusie ingegaan.

##### Conclusie stikstofberekening

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. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

##### 5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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 grondgebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich minimaal 385 meter afstand van het plangebied. Vanwege de lokale invloedsfeer en de ligging van het plangebied op grote afstand van het NNN, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

## 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 het voorliggend geval is door BJZ.nu een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

#### Onderzoekresultaten

##### **Vogels**

Er worden geen vogelsoorten met een jaarronde nestbescherming verwacht binnen het plangebied. Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Er is weinig mogelijkheid voor vogels om een nest te bezetten in de directe omgeving van het plangebied, het kan echter voorkomen dat een vogel een nest vestigt in een van de bomen binnen het plangebied. Indien dit het geval is, mag deze gedurende de periode van bezetting niet verstoord worden. De kans wordt echter klein geacht dat dit gebeurt.

##### **Grondgebonden zoogdieren**

Er wordt geen beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

##### **Vleermuizen**

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfplaats, essentieel foerageergebied en essentiële vliegroute verstoord.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

##### **Overige soorten**

Er worden geen andere beschermde flora- of faunasoorten verwacht binnen de invloedssfeer van de beoogde werkzaamheden. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Tot slot wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

## 5.6.3 Conclusie

Als gevolg van voorliggend initiatief zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten op beschermde natuurgebieden, flora en fauna.

## 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

Binnen het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Hellendoorn 2013’ zijn dubbelbestemmingen opgenomen gelet op mogelijke archeologische verwachtingswaarden. Deze dubbelbestemming is niet ter plaatse van het plangebied van toepassing. Daarnaast worden de twee appartementengebouw op gronden gerealiseerd die reeds bebouwd zijn waarbij in het verleden reeds bodemverstoringen hebben plaatsgevonden.

Vanwege het ontbreken van de dubbelbestemming naast dat er reeds grondwerkzaamheden in het verleden hebben plaatsgevonden, wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

### 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 in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In en in de omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden die mogelijk anderszins zouden kunnen worden geschaad vanwege voorliggend plan. Daarom wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

### 5.7.3 Conclusie

De aspecten ‘archeologie’ en ‘cultuurhistorie’ vormen geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

## 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 ruimtelijk besluit 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 gevaldefinities (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 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 3,2 kilometer afstand van het plangebied. Zoals in paragraaf 5.6.1.1 en bijlage 1 (stikstofonderzoek) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase en gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. 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.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemmingen waardoor, 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, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel kan geoordeeld worden dat er sprake is van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, is of met de ontwikkeling van elf appartementen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld

of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Op de schaal van de kern Hellendoorn is qua aard en omvang sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Daarbij neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling niet onevenredig toe en voegt de bebouwing zich qua aard en functie in het stedenbouwkundig beeld. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r..

### **5.8.3 Conclusie**

Voorliggende ontwikkeling is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Algemeen

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> 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

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw.

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt in het navolgende kort besproken.

#### Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

#### 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

##### Watervisie 2050

De drie belangrijkste opgaven voor waterschap Vechtstromen zijn de toenemende droogte en overlast als gevolg van klimaatverandering, de waterkwaliteit die onder druk staat en de transitie naar een duurzame ontwikkeling. Maar deze opgaven bieden ook kansen.

De Watervisie van Vechtstromen benoemt zeven hoofdlijnen, maakt een doorkijk naar 2050, richt het denken en werken van de waterschapsorganisatie en biedt belanghebbenden duidelijkheid hoe we het gesprek over de leefomgeving insteken en we moeilijke keuzes niet willen ontwijken.

De zeven hoofdlijnen:

1. Het aanpassen van de waterhuishouding op de inrichting en het gebruik van de ruimte bereikt zijn grenzen.

*“De aanpassingen aan het watersysteem die zorgen voor waterafvoer en wateraanvoer, hebben een keerzijde: een onnatuurlijk waterregime met verlies aan ecologische waarden. Bovendien hebben we ons te veel gefocust op het voorkomen van wateroverlast.*

*Aangewakkerd door de klimaatverandering gaan we voor meer balans tussen droge voeten enerzijds en het beperken van droogte anderzijds. Dit betekent dat we niet overal alle functies*

*en grondgebruik kunnen en willen bedienen wanneer deze niet goed aansluiten bij de natuurlijke kenmerken van het watersysteem: water is een leidend principe voor het inrichten van onze leefomgeving."*

2. Het grootste en meest geschikte reservoir om water in te bergen is de bodem.  
*"Vergroting van de grondwatervoorraad is nodig om in perioden van droogte meer water beschikbaar te hebben voor landbouw, natuur en drinkwater. Dit betekent minder diepe en snelle ontwatering en meer aandacht voor het vasthouden van water in de bodem bij de inrichting en het beheer van het watersysteem. Ook vanuit dit belang zijn er daarom grenzen aan het realiseren van de gewenste waterstanden op alle plekken, voor alle functies en grondgebruik."*
3. Ons water moet, zowel ecologisch als chemisch, van goede kwaliteit zijn. Schoon water is de basis voor een veilige leefomgeving en drager van natuur- en landschapskwaliteit.  
*"Schoon water realiseren we alleen samen met inwoners, bedrijven en andere overheden. Wij signaleren waar waterkwaliteitsproblemen optreden en spreken onze partners daarop aan. Het voorkomen van watervervuiling bij de bron, stimuleren we door voorlichting en controle op het naleefgedrag. Waar dit nodig is, zuiveren we ons afvalwater verdergaand. Voor een goede ecologische kwaliteit zorgen we daarnaast, in afstemming met de grondgebruikers, voor een natuurvriendelijke inrichting en beheer van onze waterlopen."*
4. Waterschap Vechtstromen is een op duurzame ontwikkeling gerichte partner.  
*"Samen met onze partners gaan we aan de slag met onze wateropgaven en werken we aan een aantrekkelijke leefomgeving en duurzame ontwikkeling. Daarbij willen we in 2030 energieneutraal zijn en brengen we de uitstoot van broeikasgassen zo sterk mogelijk terug. Daar waar we nog geen oplossingen hebben, investeren we samen in kennis en innovatie. Alleen als onze assets op orde zijn, kunnen we als betrouwbare partner werken aan duurzame ontwikkeling. Daar zorgen we voor met assetmanagement."*
5. Zuiveringsinstallaties worden knooppunten voor circulair watergebruik en de productie van energie en grondstoffen.  
*"Gezuiverd afvalwater, dat terugvloeit in het watersysteem, moet schoon en veilig zijn. Op deze manier worden kringlopen hersteld. Zuiveringsinstallaties ontwikkelen we waar nodig tot hoogwaardige installaties die ook microverontreinigingen, zoals medicijnresten, verdergaand verwijderen. Kansen in de energietransitie en de ontwikkeling naar een circulaire economie worden verkend en verantwoord benut."*
6. Regenwater is geen afvalwater, maar een bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.  
*"Vergaande scheiding van hemelwater en afvalwater is noodzakelijk in het streven naar een robuust watersysteem. Met de gemeenten als onze belangrijkste partner in deze, is het belangrijk dat er op termijn geen kostbaar hemelwater via rioleringssystemen met ander water wordt vermengd en onnodig wordt getransporteerd."*
7. Een aantrekkelijke leefomgeving, waar genieten van water mag, vergroot het waterbewustzijn.  
*"Water, als bouwsteen voor een aantrekkelijke leefomgeving, is ook om van te genieten. Het waterschap zet zich daarom in om, in samenwerking met onze partners, de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren."*

## Gemeentelijk beleid

### Beleidsplan 'Samen leven met water'

Het beleidsplan 'Samen leven met water' bevat hoofdlijnen van het waterbeleid in de gemeente Hellendoorn voor de periode 2021 tot en met 2025. De gemeente heeft een aantal wettelijk verplichte watertaken

- Het inzamelen en verwerken van afvalwater;
- Het verwerken van afstromend hemelwater;

- Het beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming.

Vanwege een verbreding van taken kiest de gemeente er voor om het plan een titel mee te geven die aansluit bij een aantal actuele ontwikkelingen. In het beleidsplan ‘Samen leven met water’ anticiperen de gemeente Hellendoorn op de toekomstige omgevingswet. De fysieke leefomgeving, waar water een onderdeel van is, komt in de toekomst veel meer centraal te staan samen met ander disciplines die de leefomgeving bepalen zoals groen en inrichting van de openbare ruimte. De gemeente plaatst het plan ook in andere bredere ontwikkelingen zoals de discussie over de energietransitie (duurzaamheid) en klimaatadaptatie.

#### *Afvalwaterzorgplicht*

De gemeente Hellendoorn heeft een zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater in het hele grondgebied van de gemeente. Hiermee wordt het inzamelen van huishoudelijk afvalwater bedoeld, eventueel vermengd met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater of grondwater. Om aan de zorgplicht afvalwater te voldoen, onderhoudt de gemeente Hellendoorn een omvangrijk rioleringsstelsel. Daartoe behoren de vuilwaterriolering, gemengde riolering, drukriolering, rioolgemalen, persleidingen, bergbezinkbassins en huisaansluitingen in het openbare gebied.

#### *Hemelwaterzorgplicht*

Daarnaast heeft de gemeente Hellendoorn een zorgplicht voor de doelmatige inzameling van hemelwater. De gemeentelijke zorg heeft betrekking op het afvloeiende hemelwater (of smeltwater) van het openbare terrein. De gemeente hoeft niet altijd het hemelwater van particulier terrein af te voeren. Dit geldt alleen als het niet redelijk is te verwachten dat de perceel eigenaar het afvloeiende hemelwater zelf verwerkt of afvoert. Dit geldt bijvoorbeeld als er geen oppervlaktewater in de buurt is of als infiltratie niet mogelijk is door de bodemopbouw. Om aan de zorgplicht hemelwater te voldoen onderhoudt de gemeente een systeem van gemengde riolering, regenwaterriolering, infiltratievoorzieningen en straatkolken. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar de zuivering. Bij voorkeur maakt de gemeente zo min mogelijk gebruik van gemengde riolering voor de inzameling van regenwater. Dit komt omdat bij gemengde riolering ongezuiverd afvalwater op het oppervlaktewater kan worden geloosd via de overstorten als het rioolstelsel vol zit. Dit is niet goed voor de waterkwaliteit. Daarnaast wordt de rioolwaterzuivering onnodig belast met ‘schoon’ regenwater. Naast de riolering, onderhoudt de gemeente Hellendoorn ook zelf een deel van het oppervlaktewatersysteem, de kleinere watergangen in het systeem. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt uitgegaan van ten minste 30 mm berging op eigen terrein.

#### *Grondwaterzorgplicht*

De gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn dragen zorg voor in het openbaar gemeentelijk 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, voor zover het treffen van die maatregelen doelmatig is en niet tot de zorg van het waterschap of de provincie behoort. Het voorkomen of oplossen van een te hoge of te lage grondwaterstand kan door het beïnvloeden van de grondwaterstand (waterhuishoudkundige maatregelen zoals aanleg van drainage) of door het treffen van bouwkundige maatregelen. Om aan de zorgplicht grondwater te voldoen onderhoudt de gemeente een grondwatermeetnet en op enkele plaatsen een drainagesysteem op locaties waar de grondwaterstand daar aanleiding toe geeft. Deze drainagesystemen zijn aangesloten op watergangen.

## **6.2 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. Doel van de watertoets is “te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding”.

### 6.3 Waterparagraaf

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. De toetsing van de waterparagraaf ligt bij het Waterschap. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

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

- Veiligheid, waarborgen veiligheidsniveau;
- Wateroverlast, voorkomen en/of reduceren van wateroverlast. Vergroten veerkracht watersysteem;
- Verwerking hemelwater, vasthouden, bergen, afvoeren en schoon houden;
- 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, voorkomen en 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.

De huidige situatie wordt daarbij vergeleken met de nieuwe situatie aan de hand van de volgende punten:

- Verdeling verhard oppervlak;
- Bodemopbouw: mate van doorlatendheid/infiltratie gebied;
- Grondwatersituatie: kwel/infiltratiegebied. Bepalen specifieke gebiedsafvoer (l/sec/ha) door het waterschap;
- Oppervlaktewatersituatie;
- Inzameling en afvoer van afvalwater;
- Inzameling en afvoer van hemelwater
- Beheersing grondwaterstanden in relatie tot de functie van het gebied;
- Uitgangspunten stedelijk water vastleggen. In de concept-waterparagraaf worden principiële keuzes gemaakt voor de duurzame omgang met water, ophoging terrein versus ontwatering, type rioolsysteem, omvang van aan te leggen oppervlaktewater, etc.

Voor verder informatie wordt verwezen naar de in bijlage 2 van de regels opgenomen 'Handleiding watertoets 2020'.

### 6.4 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. Het bij het plan behorende watertoetsresultaat is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

In dit geval is slechts sprake van een normale procedure vanwege het feit dat meer dan 10 wooneenheden worden gerealiseerd en dit meer afvalwater tot gevolg heeft. RWZI Nijverdal kan de beperkte toename afhandelen.

Bij nieuwe ontwikkelingen gaat de gemeente Hellendoorn uit van ten minste 30 mm berging op eigen terrein. Wanneer de berging vanwege ruimtegebrek niet kan worden gerealiseerd dan kan een beroep worden gedaan

op de ‘afkoopregeling’, zoals opgenomen in beleidsplan ‘Samen leven met water’. In voorliggend plan wordt daar gebruik van gemaakt en is het vorenstaande vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Hellendoorn en initiatiefnemer. De gemeente zal in de omgeving van het plangebied aanvullende berging realiseren. Hiermee is het onderdeel hemelwater afgehandeld.

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten.

## 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.

#### 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, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*  
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 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 zijn onder andere regels ten aanzien van parkeren, laden en lossen en hemelwaterafhandeling opgenomen.

#### 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.

#### Gemengd (Artikel 3)

De voorzijde van het plangebied, te weten het Twentse Steakhouse ‘Noabers’ is bestemd middels de bestemming ‘Gemengd’. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbij eveneens de functieaanduiding Detailhandel en horeca tot en met categorie 2 van toepassing is. Tevens zijn er maatvoeringsvereisten, waarbij voor het overgrote deel van het bouwvlak een minimum en maximum goothoogte, bouwhoogte en dakhelling is. Ter plaatse van de bebouwing waar de verdieping (bovenzaal) van wordt gesloopt geldt slechts een maximum bouwhoogte, aangezien het platafgedekt wordt.

**Wonen -3 (Artikel 4)**

De achterzijde waar de twee appartementengebouw zijn beoogd zijn bestemd als ‘Wonen -3’. Ter plaatse van deze gronden is één bouwvlak waarbinnen de twee appartementengebouwen worden gerealiseerd. Hierbij is in de regels opgenomen dat ter plaatse maximaal elf wooneenheden zijn toegestaan. Wat betreft de maatvoering zal het appartementengebouw een maximale bouwhoogte van 10 meter bedragen en een maximale goothoogte van zes meter.

## 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

De provincie heeft in het vooroverleg aangegeven dat het plan niet in strijd is met het ruimtelijk beleid van de provincie.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. De watertoets is als bijlage 3 bijgevoegd. Het plan zal in het kader van vooroverleg aan het waterschap Vechtstromen worden voorgelegd.

### 9.2 Inspraak

Er wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

### 9.3 Zienswijzen

Wanneer het ontwerp bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen, wordt deze paragraaf aangevuld.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Stikstofberekening**

**Bijlage 2      Quickscan flora & fauna**

**Bijlage 3      Watertoetsresultaat**