



GEMEENTE HELLENDOORN

Bestemmingsplan De Blokken-Westzone

Januari 2014

Vastgesteld

Bestemmingsplan

“De Blokken-Westzone”

GEMEENTE	HELLENDOORN
Bestemmingsplan:	De Blokken-Westzone
IDN:	NL.IMRO.0163.BPNDBLWESTZONE-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	Januari 2014



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM.....	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING NIJVERDAL	9
2.2	STEDENBOUWKUNDIGE OPBOUW 'DE BLOKKEN'	9
2.3	HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	GEWENSTE SITUATIE.....	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	GELUID	26
5.2	BODEMKWALITEIT.....	28
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	30
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	ECOLOGIE.....	34
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	36
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	39
6.1	VIGEREND BELEID.....	39
6.2	WATERPARAGRAAF	40
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
7.1	INLEIDING.....	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	43
7.4	HANDHAVING	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	47
9.1	VOOROVERLEG.....	47
9.2	INSPRAAK	47

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	48
BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK - WEGVERKEERSLAWAAI	48
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	48
BIJLAGE 3 FLORA- EN FAUNAONDERZOEK.....	48
BIJLAGE 4 ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK EN VERKENNEND BOORONDERZOEK	48
BIJLAGE 5 UITGANGSPUNTENNOTITIE WATER	48
BIJLAGE 6 VASTSTELLINGSBESLUIT MET STAAT VAN WIJZIGINGEN	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Rondom de Helmersstraat, tussen de Nicolaas Beetsstraat en de Rijssensestraat in Nijverdal, zijn momenteel 27 verouderde seniorenwoningen van de Woningstichting Hellendoorn aanwezig. Deze woningen, welke zich bevinden in de wijk 'De Blokken', zijn verouderd en voldoen niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen van de gebruikers. Daarom wordt het plangebied 'De Blokken - Westzone' herontwikkeld.

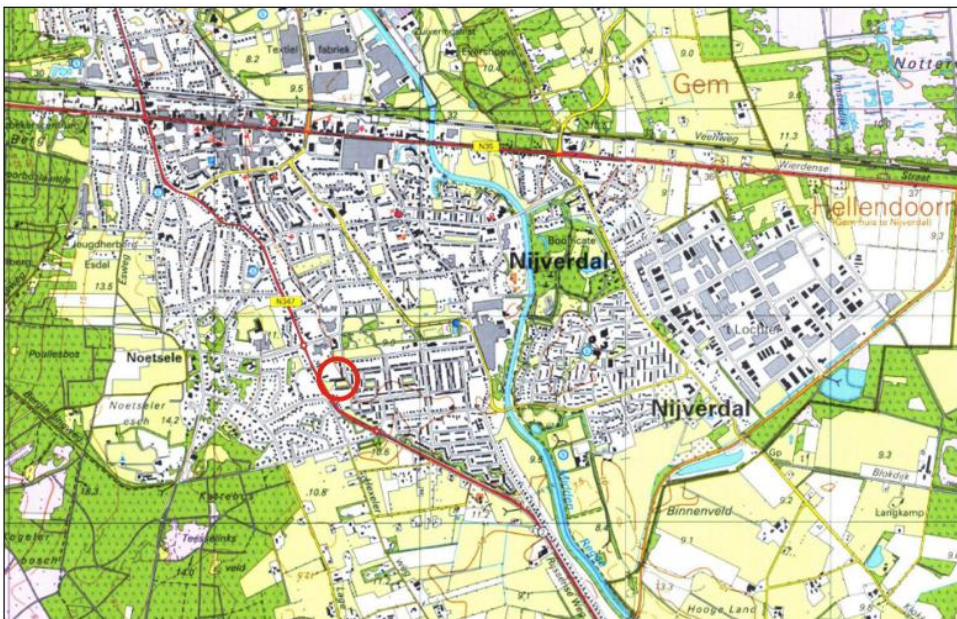
Het concrete voornemen betreft de sloop van de 27 seniorenwoningen, daarvoor in de plaats worden 28 grondgebonden en levensloopbestendige huurwoningen teruggebouwd. Daarnaast worden 4 halfvrijstaande koopwoningen gerealiseerd aan de Rijssensestraat.

De potenties voor de herontwikkeling komen voort uit het 'Wijkvernieuwingsplan westzone', dat door Woningstichting Hellendoorn en de gemeente Hellendoorn is opgesteld. Het vigerende bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische kaders voor de realisatie van het 'Wijkvernieuwingsplan westzone'. Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn 38 appartementen, twee levensloopbestendige woningen en vier (half)vrijstaande woningen mogelijk. Met voorliggend plan is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen sinds het opstellen van het wijkvernieuwingsplan bijgesteld. Derhalve zorgt dit plan voor een afname van 12 wooneenheden ten opzichte van de geldende planologische situatie.

Gezien de ontwikkeling is de gewenste situatie voor het plangebied gewijzigd, waardoor de beoogde plannen niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Nicolaas Beetsstraat en de Rijssensestraat in de wijk 'De Blokken' te Nijverdal. De Helmersstraat is de ontsluitingsweg binnen het plangebied. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Nijverdal weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in Nijverdal (Bron: Kadaster)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “De Blokken-Westzone” bestaat uit de volgende stukken:

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

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 regiem

De locatie is gelegen binnen bestemmingsplan “Nijverdal-Zuid” van de gemeente Hellendoorn. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 februari 2010. In figuur 1.2 is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weergegeven. Het plangebied wordt hierin weergegeven middels het rode kader.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Nijverdal-Zuid” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De huidige situatie in het plangebied is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat bij het opstellen van het vigerend bestemmingsplan de stedenbouwkundige schets van de in dit plan beschreven ontwikkeling is opgenomen. Echter is het planvoornemen in de loop van tijd gewijzigd, waardoor de voorgenomen ontwikkeling niet meer in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling Nijverdal

Nijverdal is rond 1831 ontstaan op de kruising van de straatweg Zwolle-Almelo met de toen nog redelijk bevaarbare rivier de Regge. In die tijd werd bij veel boerenbedrijven en in woningen het weven van textiel als nevenactiviteit beoefend. Voor het opslaan, verzenden en verpakken van de thuis vervaardigde producten werd op deze kruising een magazijn gebouwd. In 1852 werd de handweverij Ainsworth omgebouwd tot de Koninklijke Stoomweverij. Parallel aan de straatweg Almelo-Zwolle werd eind 1880 een spoorlijn aangelegd. Langs de Regge werd rond die tijd de Koninklijke Stoombleekerij opgericht met gebouwen ten noorden en ten zuiden van de oostwestverbinding. Ten behoeve van de groeiende textielnijverheid en het benodigde personeel werden complexen van arbeiderswoningen opgericht, zoals 'De Blokken' langs de Blokkendijk en 'De Verdelling' langs de Grotestraat (Almelo-Zwolle). Later breidde de bebouwing van Nijverdal uit langs de Grotestraat, de Wilhelminastraat en de Rijssensestraat. Met uitzondering van de nederzetting Noetsele heeft nagenoeg langs alle wegen een verdichting van de bebouwing plaatsgevonden. Het essenpatroon westelijk van Nijverdal is in 1950 over de gehele lengte nog goed herkenbaar.

Vooraf vanaf 1945 werd de ontwikkeling van Nijverdal planmatig aangepakt. Noetsele en Nijverdal zijn aan elkaar gegroeid. De uitbreiding van Nijverdal heeft sinds 1950, na het opvullen van de vele open ruimtes, voornamelijk aan de zuidkant plaatsgevonden, ter weerszijden van de Rijssensestraat. Ook aan de zuidoostkant en aan de overzijde van de Regge hebben forse woonuitbreidingen plaatsgevonden, alsmede de inrichting van het bedrijventerrein 't Lochter. Aan de westzijde van De Joncheerelaan is de Zeeheldenbuurt tot stand gekomen. De laatste belangrijke ontwikkeling is de Kruidenwijk: een omvangrijke nieuwbouwwijk los van de bestaande kernen, ten oosten van Hulsen. Het waardevolle binnenstedelijk gebied (groene hart) is daarbij gespaard. Andere belangrijke ontwikkelingen zijn onder andere de aanleg van de combitunnel en de aanleg van Kruidenwijk-Zuid. In figuur 2.1 is de ontwikkeling van Nijverdal weergegeven.



Figuur 2.1 Historische kaarten van Nijverdal uit 1850, 1900 en 1950 (Bron: Watwaswaar.nl)

2.2 Stedenbouwkundige opbouw 'De Blokken'

In de ruimtelijke opbouw van de woonwijk 'De Blokken' zijn de oude structuren nog duidelijk herkenbaar. Het gaat hierbij vooral om de oost-westlopende straten, de Portlandweg, de Vondelstraat en de Bergleidingweg. Deze oost-westgerichte straten lopen van de, eveneens tot de oorspronkelijke structuur behorende Rijssensestraat aan de westzijde naar de P.C. Stamstraat aan de oostzijde van het plangebied. In dit gebied was vanouds al enige bebouwing aanwezig. Het is aannemelijk dat de oude bebouwing langs deze wegen is gelegen. De open gebieden, met uitzondering van het Blokkenpark, zijn in de loop van de twintigste eeuw

ingevuld met voornamelijk woningbouw: De Blokken en 'n Oaln Diek. Bij de opzet van deze woonbuurten is de hoofdrichting gerelateerd aan het bestaande oost-west gerichte stramien van wegen. Hierdoor kenmerkt de wijk zich door een rationele opbouw van rijwoningen. Op de luchtfoto in figuur 2.2 wordt de wijk 'De Blokken' weergegeven. Het plangebied, de westzone van de wijk 'De Blokken', wordt hier tevens op weergegeven.



Figuur 2.2 Huidige situatie woonwijk 'De Blokken' (Bron: BingMaps)

2.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Nijverdal, aan de rand van de woonwijk 'De Blokken'. De kenmerkende rationele opbouw van de wijk binnen het plangebied is duidelijk herkenbaar. Zoals al aangegeven wordt het plangebied begrensd door de Rijssensestraat aan de westzijde en de Nicolaas Beetsstraat aan de oostzijde. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door een rijwielhandel en voor het overige door woonbebouwing aan de Nicolaas Beetsstraat. Ook de zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door woningbouw aan de Nicolaas Beetsstraat en de Rijssensestraat. In figuur 2.3 is het plangebied met indicatieve planbegrenzing weergegeven. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.3 Plangebied met indicatieve begrenzing (Bron: Provincie Overijssel)

Binnen de begrenzing van het plangebied zijn een vijftal blokken rijwoningen met bijbehorende tuinen aanwezig. Deze woningen zijn bedoeld voor senioren. Vier woningblokken zijn gelegen aan de Helmersstraat en één woningblok is gelegen aan de Nicolaas Beetsstraat. De in totaal 27 woningen betreffen allemaal grondgebonden rijwoningen bestaande uit één bouwlaag met kap. De overige gronden bestaat uit openbaar gebied. In figuur 2.4 zijn straatbeelden opgenomen die een goed beeld geven van de huidige situatie in het plangebied.



Figuur 2.4 Straatbeelden plangebied vanaf de N. Beetsstraat (boven) en de Rijssensestraat (onder) (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Inleiding

De in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling betreft de sloop van 27 verouderde seniorenwoningen. Deze woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de huidige wensen en eisen van de gebruikers. Om in de behoefte naar levensloopbestendige woningen te kunnen voorzien worden de te slopen woningen vervangen door 28 levensloopbestendige huurwoningen. Daarnaast worden 4 halfvrijstaande koopwoningen gerealiseerd langs de Rijssensestraat. De bestaande 'groene' verbinding voor langzaam verkeer die in het plangebied aanwezig is, blijft grotendeels behouden. In figuur 3.1 is een impressie van de gewenste situatie weergegeven.



Figuur 3.1 Impressie gewenste situatie (Bron: IAA Architecten)

3.2 Gewenste situatie

3.2.1 Levensloopbestendige huurwoningen

Zoals uit figuur 3.1 blijkt, wordt de stedenbouwkundige structuur vanuit de wijk 'De Blokken' voor wat betreft de 28 levensloopbestendige huurwoningen doorgezet in dit plan. De nokrichtingen van de aangebouwde woningen sluiten aan bij de bebouwing in de omgeving. De wegenstructuur in het plangebied wordt heringericht aan de nieuwe situatie, zodat de bereikbaarheid van de woningen voldoende behouden blijft.

Alle woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Daarmee past de bebouwing qua maat en vormgeving in de omgeving. Voor een impressie van deze woningen wordt verwezen naar figuur 3.2. Deze levensloopbestendige woningen zijn geschikt en bedoeld voor bewoners waarvan de levensomstandigheden veranderen door ouderdom, ziekte of een handicap. Derhalve is een slaapvertrek en badkamer op de begane grond aanwezig.



Figuur 3.2 Impressie levensloopbestendige huurwoningen (Bron: IAA Architecten)

3.2.2 Halfvrijstaande koopwoningen

De 4 halfvrijstaande koopwoningen worden toegevoegd in het oorspronkelijke bebouwingslint langs de Rijssensestraat. De woningen worden haaks op de Rijssensestraat gesitueerd in de rooilijn van de bestaande bebouwing ten noorden en ten zuiden van het plangebied. Er worden twee blokken met halfvrijstaande woningen gerealiseerd. Voor een impressie van deze woningen wordt verwezen naar figuur 3.3. De materialisering van deze woningen sluit aan bij de levensloopbestendige woningen zodat stedenbouwkundig gezien sprake zal zijn van één geheel.



Figuur 3.3 *Impressie koopwoningen (Bron: IAA Architecten)*

3.2.3 Openbare ruimte

Door de herontwikkeling wordt een groot deel van het plangebied opnieuw ingericht. Langs de Nicolaas Beetsstraat ontstaat ruimte voor nieuw openbaar groen. De bestaande 'groene' langzaam verkeersverbinding tussen de Rijssensestraat en de Nicolaas Beetsstraat blijft behouden.

Het openbaar groen bestaat uit graspercelen met een aantal bestaande bomen, die zullen worden gehandhaafd. Voor de 28 levensbestendige huurwoningen worden twee gezamenlijke parkeerterreinen aangelegd, die bereikbaar zijn middels een drietal aansluitingen op de Nicolaas Beetsstraat.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

De hoofdontsluitingswegen in de omgeving van het plangebied zijn de Rijssensestraat en de Nicolaas Beetsstraat. De wegenstructuur in het plangebied (Helmersstraat) wordt gewijzigd met dit plan.

3.3.1.1 Levensloopbestendige huurwoningen

De wegenstructuur binnen het plangebied wordt aangepast op de nieuwe situatie, zodat de nieuwe levensloopbestendige woningen in voldoende mate bereikbaar blijven. De wegenstructuur binnen het plangebied sluit aan op de gezamenlijke parkeerplaatsen en de ontsluiting vindt plaats middels drie aansluitingen op de Nicolaas Beetsstraat. Gezien het feit dat het aantal woningen met één toeneemt in het plangebied zorgt het plan voor zeer beperkte toename van de verkeersintensiteit. De aansluitingen van de interne wegenstructuur (Helmersstraat) op de Nicolaas Beetsstraat zijn overzichtelijk en levert dit plan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid geen overwegende bezwaren op.

3.3.1.2 Halfvrijstaande koopwoningen

De 4 koopwoningen wordt ontsloten op de Rijssensestraat. Per twee halfvrijstaande woningen wordt één brede in- en uitrit gerealiseerd. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen op de Rijssensestraat. De Rijssensestraat biedt

voldoende capaciteit en de te realiseren in- en uitritten worden op een overzichtelijke wijze ingericht. Dit levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid geen overwegende bezwaren op.

3.3.2 Parkeren

3.3.2.1 Algemeen

Bij het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

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

3.3.2.2 Levensloopbestendige huurwoningen

De 28 levensloopbestendige huurwoningen worden gelijkgesteld met 'huurhuis, vrije sector' in een weinig stedelijk gebied: 'rest bebouwde kom'. Hiervoor geldt een minimale parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning en een maximale parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per woning. Het parkeren voor deze woningen vindt plaats op twee gezamenlijke parkeerterreinen binnen het plangebied. Deze twee parkeerterreinen bieden ruimte voor totaal 48 parkeerplaatsen. Hierbij is uitgegaan van 1,7 parkeerplaats per woning. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

3.3.2.3 Halfvrijstaande koopwoningen

De 4 koopwoningen worden gelijkgesteld met 'koop, twee-onder-een-kap' in een stedelijk gebied: 'rest bebouwde kom'. Hiervoor geldt een minimale parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning en een maximale parkeernorm van 2,6 parkeerplaats per woning. Het parkeren voor deze woning vindt plaats op eigen terrein. Gezien de omvang en de beoogde indeling van de percelen wordt rekening gehouden met 2 parkeerplaatsen per woning. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Daarmee wordt gesteld dat er in dit geval geen rijksbelangen worden geraakt. Derhalve wordt gesteld dat het initiatief niet in strijd is met het rijksbeleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste beleidsplan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

4.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

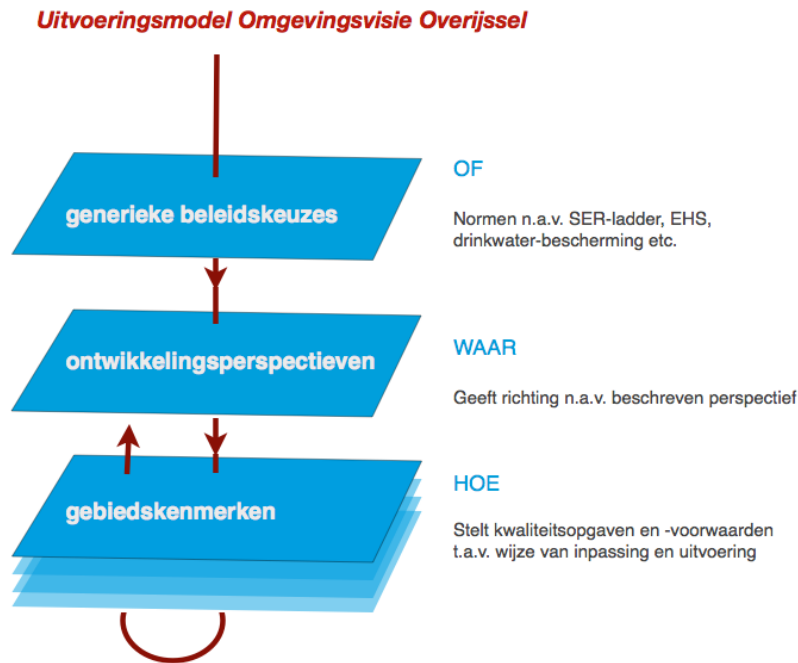
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.2.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Figuur 4.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn de artikelen 2.1.3 en 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009 van belang. Op deze artikelen zal hierna worden ingegaan.

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving (Artikel 2.1.3)

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

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaande bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;

- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 zijn de begrippen nader gedefinieerd:

- ‘groene omgeving’: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied;*
- ‘bestaand bebouwd gebied’: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van vooroverleg.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

De in dit plan besloten ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende ‘Ontwikkelingsperspectief’ en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de ontwikkeling wordt de locatie herontwikkeld. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Nieuwe woningbouwlocaties (Artikel 2.2.2)

1. *Bestemmingsplannen en ‘projectbesluiten’ voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

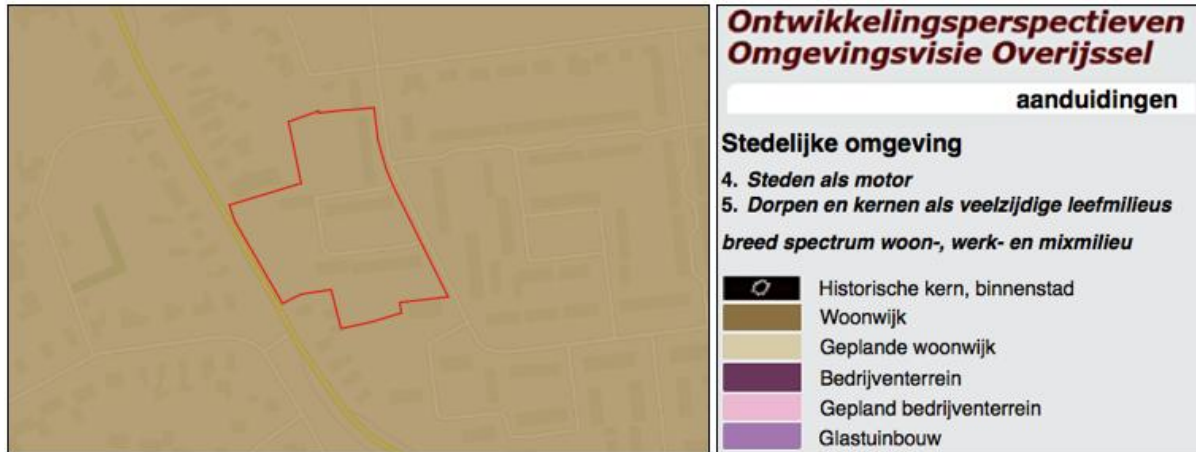
De prestatieafspraken ‘Wonen 2010-2015’ tussen Provincie Overijssel en Gemeente Hellendoorn zijn geactualiseerd. Op 28 juni 2012 zijn deze afspraken gezamenlijk ondertekend. Deze afspraken zijn gemaakt op basis van de ‘Woonvisie gemeente Hellendoorn 2012’. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid.

In het voorliggende geval is er sprake van vervangende woningbouw. Er zullen 27 seniorenwoningen gesloopt worden. Ter vervanging worden 28 levensloopbestendige woningen teruggebouwd. Tevens worden 4 halfvrijstaande koopwoningen gerealiseerd. Op basis van de verouderde marktvraag is de herontwikkelingslocatie opgenomen in het geldend bestemmingsplan ‘Nijverdal-Zuid’. Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn 38 appartementen, twee levensloopbestendige woningen en vier (half)vrijstaande woningen mogelijk. Ten opzichte van deze planologische mogelijkheden voorziet dit plan in een afname van 12 wooneenheden. Er wordt dan ook geen beslag gelegd op woningbouwcontingenten. Derhalve behoeft deze woningbouwontwikkeling niet nader getoetst te worden aan artikel 2.2.2. van de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 5 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus – breed spectrum woon-, werk- en mixmilieus” met de nadere aanduiding “Woonwijk”. In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2 Uitsnede Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijk”

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als “Woonwijk” is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

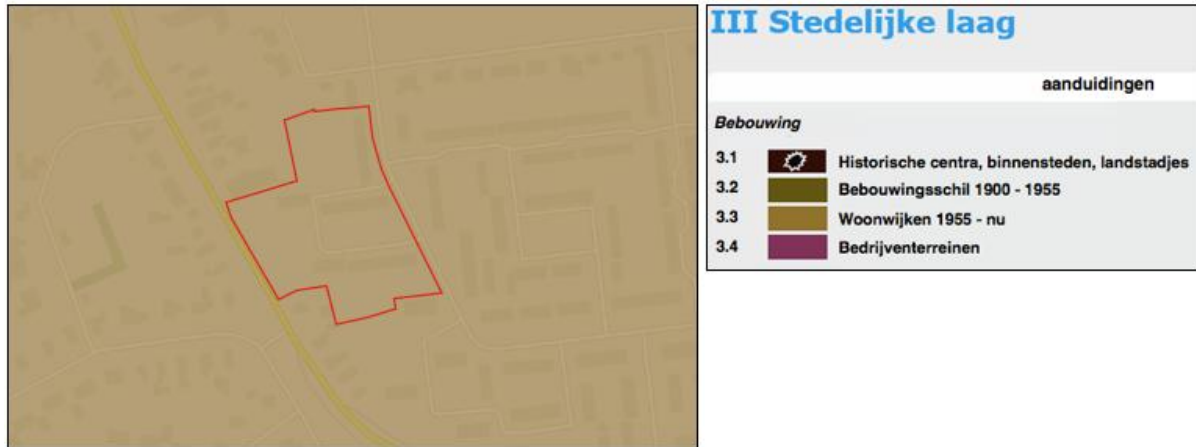
De bestaande woonfunctie van het plangebied wordt met dit plan niet gewijzigd en past binnen het ontwikkelingsperspectief “Woonwijk”. Door de herontwikkeling binnen het plangebied wordt het plangebied opnieuw een aantrekkelijk woonmilieu. De beperkte toevoeging van woningen ten opzichte van de huidige situatie zorgt voor behoud van de bebouwingstructuur en openbaar groen. De ontwikkeling past daarmee binnen het ontwikkelingsperspectief en belemmert geen andere aanwezige functies in de omgeving. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met het beoogde ontwikkelingsperspectief.

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

De “Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype “Woonwijken 1955 - nu”, dit is in figuur 4.3 weergegeven.



Figuur 4.3 De Stedelijke laag: “Woonwijken 1955 - nu” (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijken 1955 - nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

In dit geval wordt de zogenoemde ‘westzone’ van de planmatig opgezette wijk ‘De Blokken’ herontwikkeld. Hierbij worden 28 levensloopbestendige woningen en 4 halfvrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woonfunctie past goed binnen de gebiedskenmerken. De levensloopbestendige woningen bestaan uit één laag en een kap en vormen daarmee een eenduidige bebouwingskarakter en wordt aangesloten op het stedenbouwkundige karakter van de wijk. De halfvrijstaande woningen voegen zich in het bebouwingsstructuur langs de Rijssensestraat. Tevens blijft de groene verbinding voor langzaam verkeer behouden. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de “Stedelijke laag”.

4.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening Overijssel 2009 verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Structuurvisie "Ruimte voor de mensen van morgen"

4.3.1.1 Algemeen

In de structuurvisie 'Ruimte voor de mensen van morgen', die dateert van 1999, heeft het gemeentebestuur vastgelegd hoe de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente eruit moet komen te zien. Hierbij is een uitsplitsing gemaakt in een aantal thema's. De meest relevante daarvan, wordt hieronder kort uiteengezet. Overigens is in 2012 gestart met de procedure voor een nieuwe Structuurvisie.

4.3.1.2 Wonen

Ten aanzien van woningbouw streeft de gemeente ernaar zowel kwalitatief als kwantitatief te kunnen voorzien in de opvang van de woningbehoefte van eigen inwoners en de sociaaleconomisch gebondenen. Toekomstige woningbouwlocaties dienen zo te worden gekozen dat deze de grootst mogelijke ruimtelijke en functionele meerwaarde opleveren. Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden legt de gemeente een grote nadruk op duurzaam bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat het milieu zoveel mogelijk wordt gespaard en het energieverbruik wordt beperkt. Het integreren van watersystemen in woon- en werkgebieden is daarvan onderdeel.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de sloop van 27 seniorenwoningen en ontwikkeling van 28 levensloopbestendige woningen. Tevens worden 4 halfvrijstaande koopwoningen gerealiseerd. De vervangende nieuwbouw sluit aan bij de wensen en eisen van de hedendaagse gebruiker. De ontwikkeling sluit aan bij de woningbehoefte, zoals besproken in de navolgende paragraaf. Derhalve is het initiatief passend binnen de beleidskaders van de structuurvisie 'Ruimte voor de mensen van morgen'.

4.3.2 Woonvisie gemeente Hellendoorn 2012

4.3.2.1 Algemeen

De 'Woonvisie gemeente Hellendoorn 2012' is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 mei 2012. In de woonvisie wordt het beleid vanaf 2003 geëvalueerd en is de woningmarktsituatie in kaart gebracht en doorvertaald naar een visie tot 2020. De rode draad in de woonvisie is het op peil brengen en houden van een hoog kwaliteitsniveau in de bestaande woningvoorraad. Daarbij dienen grenzen aan de inbreiding te worden gesteld om te veel verdichting en verstening te voorkomen. Tevens dienen de uitleggebieden van de kernen en dorpen ruimtelijk afgerond worden.

4.3.2.2 Beleid in hoofdlijnen

Terugblik: Kwaliteit is goed van de grond gekomen - Wijkontwikkelingsplan 'De Blokken'

Sinds 2003 is gewerkt aan het WOP De Blokken, de vernieuwing van een jaren '60 wijk in Nijverdal met circa 1000 woningen. Het programma bestond onder andere uit de renovatie van 275 huurwoningen, renovatie en verkoop van circa 100 woningen, verdunning van het woningbestand om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen, sloop van gezinswoningen en terugbouw van levensloopbestendige woningen en herinrichting van de openbare ruimte.

4.3.2.3 Woningbehoefte en woningbouwprogramma

In de huursector zijn plannen in voorbereiding die voor een belangrijk deel de vraag naar woningen voor ouderen en mensen met beperking, maar ook voor starters opvangen. Dit is onder andere opgenomen in wijkontwikkelingsplan 'De Blokken': 12 levensloopbestendige woningen (Roemer Visscherstaat - Jan Luykenstraat, realisatie 2012) en vervangende nieuwbouw van de verouderde seniorenwoningen (Westzone, realisatie 2013-2014).

In de koopsector is in de periode 2010-2019 strategisch gezien vooral behoefte aan middeldure en dure grondgebonden woningen (75%) en appartementen (25%). De behoefte aan appartementen is in 2010-2011 al grotendeels gerealiseerd.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie gemeente Hellendoorn 2012

Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn 38 appartementen, twee levensloopbestendige woningen en vier (half)vrijstaande woningen mogelijk. De behoefte naar appartementen is echter grotendeels verzadigd. Derhalve worden met dit plan 28 levensloopbestendige huurwoningen, zoals genoemd in het woningbouwprogramma, ontwikkeld. Daarnaast worden 4 halfvrijstaande koopwoningen gerealiseerd. Derhalve zorgt het plan ten opzichte van de geldende planologische situatie voor een afname van 12 wooneenheden. Dit programma sluit beter aan bij de huidige kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de woningmarkt. Opgemerkt kan worden dat met deze inbreiding rekening wordt gehouden met de bestaande groenzone. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Woonvisie gemeente Hellendoorn 2012.

4.3.3 Welstandsnota

4.3.3.1 Algemeen

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

Het plangebied is gelegen in twee deelgebieden, welke opeenvolgend worden toegelicht:

- De 4 halfvrijstaande woningen aan de Rijssensestraat vallen onder deelgebied 3: 'Bebouwing langs historische wegenstructuur';
- De overige woningen aan de Helmersstraat vallen onder deelgebied 5: 'Planmatige bebouwing'.

4.3.3.2 Gebied 3: Bebouwing langs historische wegenstructuur

Rond 1900 bestond de uitbreiding van de dorpskernen vooral uit bebouwing langs reeds bestaande uitvalswegen. Het betreft hierbij hoofdzakelijk vrijstaande woningen die naast elkaar werden gebouwd. Hierdoor ontstond een lintvormige bebouwingsstructuur met een wisselende mate van openheid, waarbij het zicht op de achterliggende gebieden in meer of mindere mate werd ontnomen.

Waardering

De lintvormige structuren worden gewaardeerd omdat ze duidelijk herkenbaar zijn ten opzichte van de latere uitbreidingen. Met name het lint van arbeiderswoningen langs de Rijssensestraat en P.C. Stamstraat in Nijverdal wordt als zeer waardevol beschouwd dankzij het duidelijk herkenbare patroon van bebouwing.

Beleidsintenties

Het beleid is gericht op het respecteren van de bestaande bebouwing. Bij vervangende nieuwbouw zal worden teruggegrepen op de karakteristiek van de oorspronkelijke woningbouw.

4.3.3.3 Gebied 5: Planmatige bebouwing

In het begin van de vorige eeuw bestond de bebouwing in de gemeente Hellendoorn uit verdichte dorpskernen en de lintbebouwing langs uitvalswegen die daarop aansloten. In de periode tussen beide wereldoorlogen werd de Wilhelminawijk gerealiseerd, een uitbreiding waarbij voor het eerst ook de gronden achter de bestaande wegen werden bebouwd. Na de oorlog werden veel van dergelijke woongebieden ontwikkeld. Kenmerkend hierbij zijn de nieuwe stratenpatronen die werden geïntroduceerd. Deze zijn vaak karakteristiek voor de periode waarin de planmatige uitbreiding is ontwikkeld.

Waardering

Hoewel de bebouwing uit meerdere tijdsperiodes afkomstig is, kan er worden gesproken over een zekere mate van uniformiteit per gebied die als waardevol wordt beschouwd. Belangrijk hierbij zijn de consequente plaatsing in de rooilijn, de traditionele hoofdvorm, de nokrichting en het overeenkomende materiaal- en kleurgebruik.

Beleidsintenties

Door het overeind houden van de gebiedseigen kenmerken dienen de diverse planmatige uitbreidingen altijd een eigen identiteit te houden waarmee ze zich onderscheiden van andere wijken. Bij toekomstige veranderingen wordt gestreefd naar aansluiting bij de bestaande situatie. Het beleid is hierop afgestemd.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Welstandscriteria

Voor de bewuste welstandsgebieden gelden welstandscriteria op het gebied van situering, hoofdvorm, aanzichten en opmaak. IAA Architecten heeft een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld, zoals weergegeven in figuur 3.1. De woningen sluiten grotendeels aan op de welstandscriteria. Echter wordt op één punt afgeweken van de welstandscriteria die gelden vanuit gebied 5: 'Planmatige bebouwing' ten aanzien van de levensloopbestendige woningen. Derhalve wordt in de navolgende paragraaf nader ingegaan op deze afwijking.

4.3.3.5 Beeldkwaliteit

De kleur en het materiaalgebruik van de levensloopbestendige woningen dienen overeenkomstig te zijn van omliggende bebouwing. De omliggende bebouwing beschikt veelal over een rood-bruine gevel en rode dakpan. In dit geval krijgen enkele gevels van de woningen een witte kleur. Het betreft de ontwikkeling van een kleinschalig woongebied met een aansprekende architectuur door het gebruik van twee contrasterende kleuren baksteen. De zelfstandige eenheid van de levensloopbestendige woningen vormt de overgang tussen de lintbebouwing langs de Rijssensestraat en de planmatige bebouwing die in "De Blokken" aanwezig is. Deze zelfstandigheid vormt een reden om van de algemene lijn af te wijken.

Met name de witte (baksteen) gekeimde gevels geven het woongebied een eigenheid en sfeer die samen met het "groen karakter" een fris en levendig beeld genereren in de wijk. Deze refereren hiermee aan veel bekende tuindorpen in Nederland.

De vorm van de bebouwing heeft gelijkenis met de bestaande bebouwing. Om de eenvormigheid van de bebouwing te doorbreken is ervoor gekozen om de kopgevels van de woningblokken te laten variëren.

Qua massa en schaal wordt het plan op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal het bouwplan worden getoetst aan de criteria en wordt beoordeeld of het voldoet aan de redelijke eisen van welstand, met inachtneming van de voorgenoemde afwijking.

4.3.4 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 de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

In dit geval worden nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) opgericht binnen het plangebied. Railverkeerslawaai kan in dit geval buiten beschouwing worden gelaten aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg op ruime afstand van het plangebied is gelegen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen industriële inrichtingen of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industriellawaai geen belemmering vormt. In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.2 Onderzoekresultaten wegverkeerslawaai

Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesering uit Oldenzaal heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake het aspect wegverkeerslawaai. De resultaten worden in de volgende paragraaf besproken. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage 1 van deze toelichting.

5.1.2.1 Beoordelingskader

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).

De woning ligt in “stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Rijssensestraat. De Helmersstraat en de Nicolaas Beetsstraat betreffen wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur, waarvoor geen wettelijke zones zijn opgenomen. Echter geldt voor laatstgenoemde dat deze weg wel in de toetsing dient te worden meegenomen, omdat vooraf niet kan worden aangenomen dat de geluidsbelasting veroorzaakt door deze weg minder dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) bedraagt. De Helmersstraat wordt buiten beschouwing gelaten vanwege de geringe verkeersintensiteit, uitsluitend voor bestemmingsverkeer.

5.1.2.2 Geluidsbelasting

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van de woningen t.g.v. een weg bedraagt 48 dB. De geluidsbelasting ten gevolge van de Nicolaas Beetsstraat is maximaal 48 dB op de woningen waarmee de ambitie- en voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. De geluidsbelasting ten gevolge van de Rijssensestraat op de 4 koopwoningen aan de Rijssensestraat worden overschreden en bedraagt 59 dB (incl. aftrek). Dit betekent een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 11 dB (incl. aftrek). De bovengrens vanuit het “Gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Hellendoorn” bedraagt voor dit gebied (woonwijk) 63 dB en wordt daarmee niet overschreden.

5.1.2.3 Maatregelen reductie geluidbelasting

Door de aanleg van de tunnel in Nijverdal zal verkeer komend vanaf Rijssen de Burg. H. Boersingel moeten gaan gebruiken richting Zwolle. Door deze wijziging zal de geluidsbelasting met circa 6 dBA afnemen. Echter blijft er sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Door aanpassing van het wegdektype kan een reductie van het bandengeluid worden bereikt. Echter is de Rijssensestraat al voorzien van het geluidsarme asfalt “dunne deklaag A”.

Mogelijke verkeers- en bronmaatregelen zijn daarmee uitgevoerd of gepland. Daarnaast ontmoeten overdrachtsmaatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Maatregelen aan de gevels zijn daarentegen wel noodzakelijk. Mogelijkheden hiervoor bestaan uit het aanbrengen van HR++ beglazing en/of susroosters.

5.1.2.4 Hogere grenswaarde

Voor de 4 woningen aan de Rijssensestraat dient een ontheffing voor een hogere grenswaarde ten gevolge van verkeer op de Rijssensestraat worden aangevraagd. De ontheffingsgrond is: ‘door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen’. Voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde dient voor wegverkeerslawaai de procedure te worden gevolgd. Daarbij hoort de ter visielegging van het akoestisch onderzoek.

In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB. Nadat de definitieve ontwerpen gereed zijn kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen worden vastgesteld.

5.1.3 Conclusie

Voor de 4 koopwoningen dient een hogere grenswaarde inzake wegverkeerslawaai te worden aangevraagd. De aanvraag voor een hogere grenswaarde dient tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Deze procedure hogere grenswaarde moet afgerond zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voor de besluitvorming omtrent de hogere grenswaarde wordt verwezen naar het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan zoals opgenomen in bijlage 6 van de toelichting. Hiermee vormt het aspect geluid geen belemmering voor dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Door Kruse Milieu is door middel van een verkennend bodemonderzoek het plangebied onderzocht. De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit dit bodemonderzoek zijn hieronder opgenomen. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoekresultaten verkennend bodemonderzoek

5.2.2.1 Analyses boringen

De onderzoekslocatie is onderverdeelt in een grotendeels onverdachte locatie en twee verdachte locaties, namelijk de moestuin en de schuine wand (zandophoging). Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond BG I is zeer licht verontreinigd met lood;
- de bovengrond BG II is niet verontreinigd;
- de bovengrond BG III is niet verontreinigd;
- de ondergrond OG I is niet verontreinigd;
- de ondergrond OG II is niet verontreinigd;
- het grondwater pb1 is zeer licht verontreinigd met barium;
- het grondwater pb2 is zeer licht verontreinigd met kobalt, nikkel en zink;
- de bovengrond BG IV (moestuin) is licht verontreinigd met lood, PAK en (som) DDD;
- de grond in de schuine wand bevat geen verontreinigingen.

5.2.2.2 Onverdachte locatie

In bovengrondmengmonster BG I en in het grondwater van de onverdachte locatie zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. De concentraties blijven beneden de betreffende tussenwaarden. In de overige grondmengmonsters van de onverdachte locatie zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het uitvoeren van een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.2.2.3 Verdachte locatie - Moestuin

In de bovengrond van de verdachte locatie (moestuin) zijn (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. De concentraties blijven beneden de betreffende tussenwaarden. Het uitvoeren van een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Op het maaiveld is asbestverdacht materiaal aangetroffen (opslag en als afscheiding). Geadviseerd wordt om het asbestverdachte materiaal op een milieuverantwoorde wijze af te voeren naar een erkende acceptant.

5.2.2.4 Verdachte locatie - Schuine wand

In het mengmonster van de schuine wand zijn geen verontreinigingen aangetoond. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. De onderzochte grond van de schuine wand is vrij toepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de locatie waarbij in totaal 32 grondgebonden woningen gerealiseerd worden, ter vervanging van 27 seniorenwoningen. Een project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

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 derhalve 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. Per 1 januari 2010 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);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

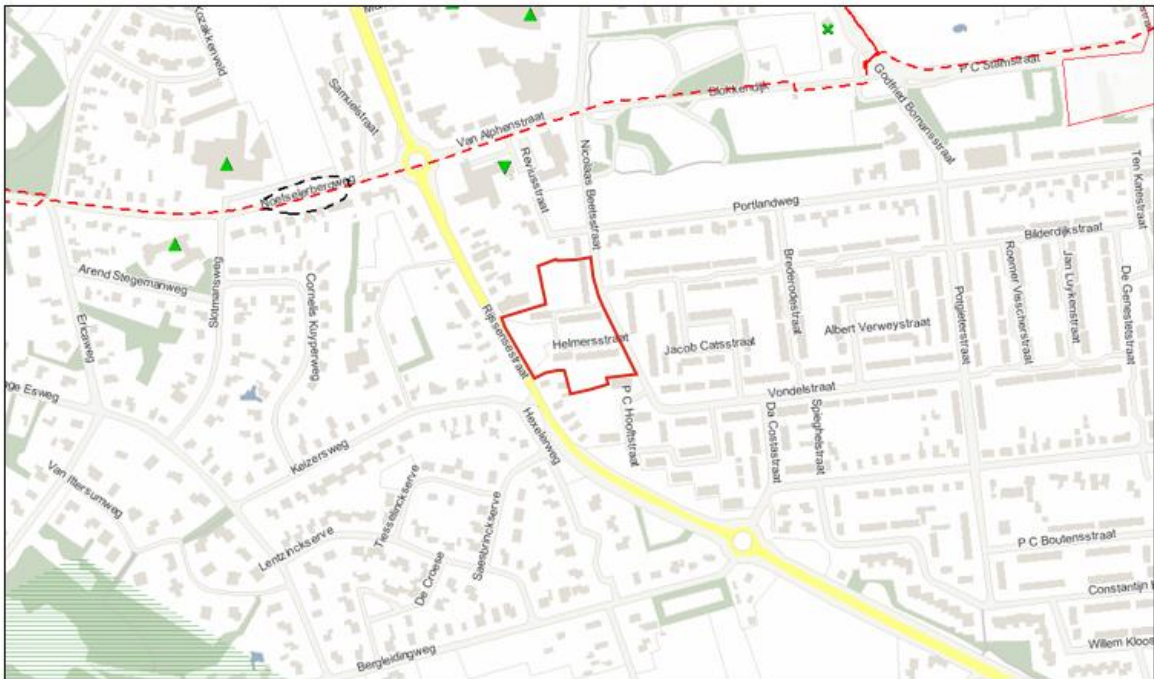
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

5.4.2 Situatie in het plangebied en de omgeving

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 totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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 bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.2.2 Buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied is gelegen nabij een gasleiding (N-557-32-KR-007) van de Nederlandse Gasunie NV. Deze buisleiding wordt aangemerkt als risicobron voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Een deel van deze buisleiding heeft een plaatsgebonden risicocontour ($PR10^{-6}$) welke op ruime afstand van het plangebied is gelegen, namelijk ruim 200 meter. De buisleiding is op 155 meter van het plangebied gelegen, waardoor de nieuw te realiseren woningen binnen het invloedsgebied in het kader van groepsrisico van deze leiding liggen. Dit brengt met zich mee dat in dit geval het groepsrisico verantwoord moet worden.

Verantwoording Groepsrisico

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van totaal 32 woningen. Ten opzichte van de huidige, nog geldende planologische situatie betekent dit een afname van 12 wooneenheden. Dit betekent dat de personendichtheid planologisch niet toeneemt. Daarnaast wordt de afstand van de woningen tot de gasleiding ten opzichte van de planologische situatie niet verkleint. Dit betekent dat er ten opzichte van de huidige planologische situatie sprake is van een afname van het groepsrisico.

5.4.2.3 Opslag consumentenvuurwerk

Daarnaast is aan de Rijssensestraat 237 een detailhandelsvestiging met consumentenvuurwerk aanwezig, met een opslagcapaciteit tot 10.000 kg verpakt vuurwerk. Met voorliggend plan wordt de afstand van de woningen in relatie tot het geldende bestemmingsplan niet verkleind. Tevens worden er planologisch minder woningen toegestaan, waarmee het risico niet zal toenemen.

Gelet op het bovengenoemde is er een verantwoord evenwicht tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de veiligheidsrisico's.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met

overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In dit geval zijn langs de Rijssensestraat diverse winkels en horecavoorzieningen aanwezig. Tevens kent de Rijssensestraat een relatief hoge verkeersintensiteit. Daarmee kan uitgegaan worden van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In dat geval kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In het overige deel van het plangebied is sprake van 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval wordt de locatie herontwikkeld waarbij 32 woningen met bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied worden milieugevoelige functies (wonen) gerealiseerd.

In dit geval is aangrenzend aan het plangebied een milieubelastende functie aanwezig, namelijk detailhandel in de vorm van een fietsenhandel (Rijssensestraat 237). Op basis van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' wordt een fietsenhandel aangemerkt als "Detailhandel voor zover n.e.g.". Deze activiteit is aangemerkt als milieucategorie 1. Voor een dergelijke inrichting geldt voor het aspect geluid een richtafstand van 10 meter.

Voor de overige aspecten: geur, stof en gevaar zijn geen richtafstanden opgenomen. Vanwege het feit dat voor het gebied langs de Rijssensestraat het omgevingstype ‘gemengd gebied’ geldt. In dit geval wordt de richtafstand met één afstandstap verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Derhalve geldt voor de fietsenhandel geen richtafstand.

Hierdoor geldt er vanuit milieuzonering geen belemmering voor de situering van de woningen. Anderzijds levert het plan geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van de fietsenhandel. Echter wordt opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan een woning op deze afstand gerealiseerd kan worden.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

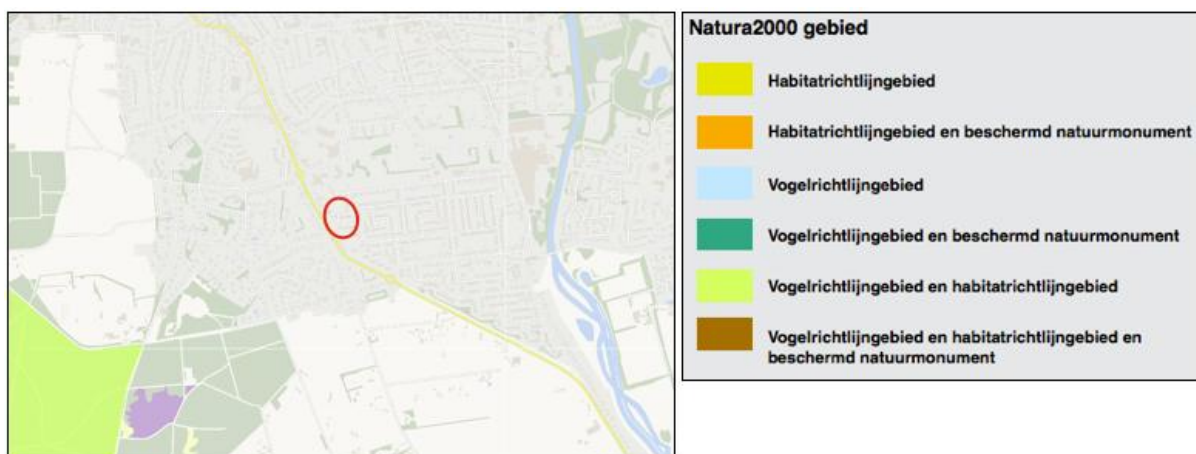
5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven.

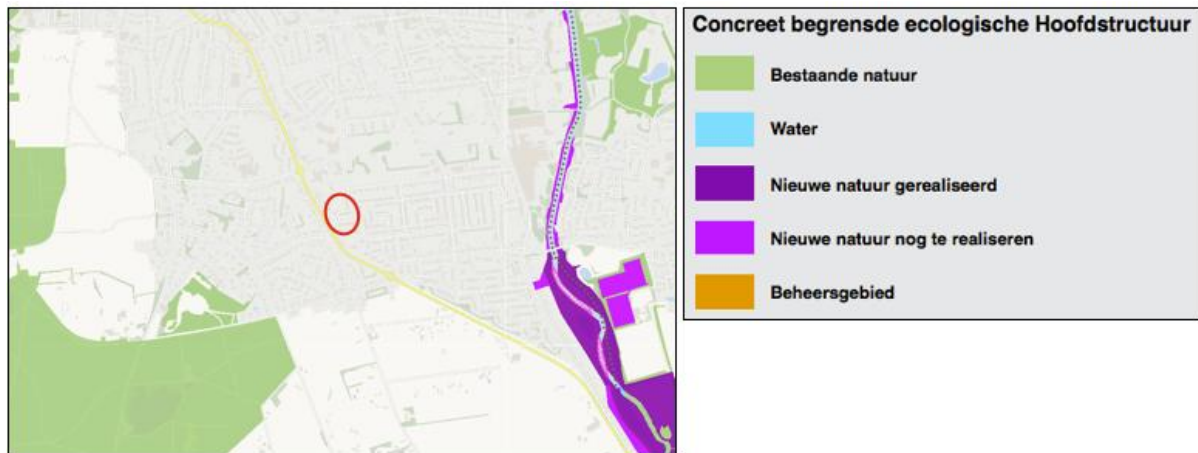


Figuur 5.2 Ligging ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de “Sallandse Heuvelrug” en is gelegen op een afstand van circa 850 meter. Gezien de afstand van het plangebied tot aan dit Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natura 2000-gebied.

5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies) uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. De EHS is gelegen op een afstand van circa 430 meter. Gezien de afstand van het plangebied tot de EHS, de invulling van het tussenliggende gebied en de aard van de ingreep wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

5.6.2.1 Flora- en faunaonderzoek

Eelerwoude heeft een Flora- en faunaonderzoek voor de 'slooplocaties De Blokken Nijverdal' uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

In het kader van de Flora- en Faunawet is het plangebied onderzocht op het voorkomen van beschermde planten en dieren en de potentiële aanwezigheid van deze soorten (geschiktheid van het gebied voor de desbetreffende soorten).

Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied en geschikte groeiplaatsen hiervoor ontbreken. Naar aanleiding van het onderzoek worden de volgende diersoorten nader toegelicht.

Broedvogels

In het plangebied broeden zeer waarschijnlijk verschillende vogelsoorten in de beplanting en (open) gebouwen. Dit zijn hoofdzakelijk soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn. Derhalve

dient er buiten het broedseizoen gesloopt/ geroid worden. Tevens lijkt het plangebied geschikt als broedplaats voor huismussen. Het gehele functionele leefgebied van huismussen is strikt beschermd. Mogelijk zal een ontheffing benodigd zijn. In dat kader zullen mitigerende maatregelen benodigd zijn. Op voorhand kan worden uitgegaan van het verkrijgen van de benodigde ontheffing, vanwege de mogelijk beperkte aantasting van het functionele leefgebied en het maatschappelijk belang van deze herstructurering.

Vleermuizen

Op basis van het vleermuizenonderzoek kan worden gesteld dat door de ontwikkeling vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren gaan. Daarnaast verdwijnt een gedeelte van het foerageergebied. Echter, dit heeft geen effect op het duurzaam voortbestaan van de vleermuizenpopulatie aangezien op korte afstand het Blokkenpark aanwezig is. Naar aanleiding hiervan zal een ontheffing worden aangevraagd. In dat kader zullen mitigerende maatregelen benodigd zijn.

Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden. Opgemerkt wordt dat het slopen en rooien van bebouwing en beplanting buiten de broedperiode plaats moet vinden. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

5.6.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden verwacht. In het kader van de Flora- en faunawet dienen mogelijk ontheffingen te worden verkregen en zullen mitigerende maatregelen moeten worden genomen. Op voorhand kan ervan worden uitgegaan dat het verkrijgen van de benodigde ontheffingen, vanwege de beperkte aantasting van de functionele leefgebieden en het maatschappelijk belang van deze herstructurering geen belemmering vormt.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is 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

Om te kunnen bepalen of in het plangebied archeologische waarden te verwachten zijn, is in dit geval een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd door Hamaland Advies. Hieronder worden de resultaten van het bureau- en booronderzoek besproken. Voor het gehele onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 4.

Resultaten bureauonderzoek

Op grond van de bekende geologische, landschappelijke, aardkundige, archeologische en historische gegevens in en rond het plangebied kan de noodzaak tot het uitvoeren van nader onderzoek worden bepaald. Uit de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat het plangebied een middelhoge trefkans heeft op archeologische resten uit de periode van het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd.

Resultaten verkennend booronderzoek

Het plangebied is gelegen in bebouwd gebied, waarvan de natuurlijke bodemopbouw mogelijk verstoord is. Derhalve is een verkennend booronderzoek uitgevoerd waarmee 7 verkennende boringen gezet, om de intactheid van de bodemopbouw te controleren.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat er sprake is van een vergraven, niet meer intacte bodem. De boringen vertonen scherpe overgangen tussen de afzonderlijke bodemlagen. Het oorspronkelijke maaiveld is hoogstwaarschijnlijk verlaagd en ligt circa 70 cm lager dan de Rijssensestraat. In de opgebrachte laag van 50 cm zijn brokken subrecent bouwpuin aangetroffen. In boring van 5 zijn tevens roodbruin verkit zand aangetroffen. Er zijn geen archeologische relevante indicatoren aangetroffen.

Op basis van de verkennende boringen, waarbij geen intacte bodemopbouw en geen archeologisch relevante indicatoren zijn aangetroffen, kan de archeologische verwachting bijgesteld worden van middelhoog naar laag. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, 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. Derhalve wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen noodzaak bestaat voor nader onderzoek of voor beschermende maatregelen. Tevens wordt gesteld dat er geen cultuurhistorische waarden in of nabij het plangebied aanwezig zijn.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder

de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.8.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van herontwikkeling van een aantal woningen. De ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"*.

De herontwikkeling bestaat uit de realisatie van 32 woningen en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen.

Daarmee wordt de ontwikkeling niet gezien als een m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteit. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Tevens is gebleken dat er geen sprake is van negatieve effecten op deze gebieden. Gelet op de kenmerken van het project, de verhouding van de ontwikkeling tot de drempelwaarde en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander wordt tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan en het gestelde in de voorgaande omgevingsaspecten wordt geconcludeerd dat het initiatief in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.8.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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 wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Regge en Dinkel

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele beheersgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het

gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen.

Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel 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 wordt toegepast. De bijbehorende Uitgangspuntennotitie water is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

In de navolgende subparagraaf zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

6.3.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.3.3.1 Huidige situatie

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het plangebied in de huidige situatie als grotendeels verhard door de aanwezige woningen, wegen en paden. Het gebied wordt geheel herontwikkeld, waarbij de toename van verhard oppervlakte circa 1.900 m² beslaat.

6.3.3.2 Afvalwater

Het afvalwater van de woningen wordt afgevoerd naar de RWZI Nijverdal door middel van een gescheiden rioolstelsel. De RWZI Nijverdal biedt voldoende capaciteit voor de toename van vijf woningen in het plangebied. De levensloopbestendige woningen worden aangesloten op de bestaande riolering aan de Nicolaas Beetsstraat. De koopwoningen worden aangesloten op de bestaande riolering aan de Rijssensestraat.

6.3.3.3 Hemelwater

Schoon hemelwater ter plaatse van de verharde oppervlakten wordt afgevoerd middels een gescheiden rioolstelsel en aangesloten op de bestaande riolering aan de Nicolaas Beetsstraat. Hemelwater ter plaatse van het openbaar groen zal hier infiltreren. Hemelwater ter plaatse van de nieuwe woningen aan de Rijssensestraat dient op eigen terrein worden geïnfiltreerd op basis van gemeentelijk beleid.

6.3.3.4 Grondwater

Het schone hemelwater ter plaatse van het openbaar groen vult het grondwater aan. Dit is conform de huidige situatie, waardoor waarschijnlijk geen wateroverlast door te hoge grondwaterstanden ontstaat.

6.3.3.5 Oppervlakte

In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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 6)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)
In dit artikel wordt beschreven welke onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden onder welke voorwaarden.
- Overige regels (Artikel 9)
In dit artikel zijn afstemmingsregels ten aanzien van welstand 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.

Groen (artikel 3)

Aan het openbaar groen is de bestemming “Groen” toegekend. De gronden met de bestemming “Groen” zijn bedoeld voor plantsoenen, gazon, groenstroken, sport- en speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen en water. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een bouwhoogte van 10 meter. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van de gronden als parkeervoorzieningen tot maximaal 5% van het bestemmingsvlak.

Verkeer - Verblijf (artikel 4)

Aan de erfontsluitingswegen en parkeervoorzieningen is de bestemming “Verkeer - Verblijf” toegekend. De gronden met de bestemming “Verkeer - Verblijf” zijn bedoeld voor wegen, fiets- /voetpad, verblijfsgebied, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, water en doeleinden van openbaar nut. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een bouwhoogte van 10 meter.

Wonen (artikel 5)

De gronden met de bestemming “Wonen” zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen, water en voet- en fietspaden. Woningen binnen deze bestemming worden aaneen gebouwd en ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - geschakeld’ mogen halfvrijstaande woningen worden gebouwd. Gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het maximum aantal woningen is aangegeven middels de aanduiding op de verbeelding.

Voor hoofdgebouwen bedraagt de minimale en maximale goothoogte respectievelijk 2,5 m en 3,5 m. De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt 9 meter. De minimale en maximale dakhellingen bedragen 35° en 60°.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 m en 6 m. De maximale dakhelling bedraagt 60°. De gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m². Daarnaast zijn bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Ten aanzien van een aantal ondergeschikte punten kan afgeweken worden van de bouw- en gebruiksregels.

Tevens zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het wijzigen van de bestemmingen ‘Verkeer – Verblijf’ en ‘Groen’ in de bestemming ‘Wonen’.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Hellendoorn hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

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 EN INSpraak

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 Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. In dit geval valt het plan onder:

‘Plannen voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mits in lijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen’.

In dit geval wordt een woningbouwlocatie herontwikkeld, waarbij het maximaal aantal te realiseren woningen niet meer bedraagt dan het maximaal aantal woningen zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de toetsing van de ‘generieke beleidskeuzes’ in paragraaf 4.2.3.1. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Derhalve wordt het plan voorgelegd aan het waterschap Regge en Dinkel.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van twee weken ter inzage geleden. Gedurende deze periode kon een ieder zijn/haar inspraakreactie indienen ten aanzien van het plan. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1** Akoestisch onderzoek - wegverkeerslawaaï
- Bijlage 2** Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3** Flora- en faunaonderzoek
- Bijlage 4** Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
- Bijlage 5** Uitgangspuntennotitie water
- Bijlage 6** Vaststellingsbesluit, staat van wijzigingen, besluit HGW