



# GEMEENTE HELLENDOORN

**“Bestemmingsplan hoek Constantijnstraat /  
Parallelweg in Nijverdal”**

Mei 2017

Vastgesteld

## Bestemmingsplan

### “Bestemmingsplan hoek Constantijnstraat / Parallelweg in Nijverdal”

Bestemmingsplan: “Bestemmingsplan hoek Constantijnstraat / Parallelweg in Nijverdal”  
IDN: NL.IMRO.0163.BPNDCONSTPARALLEL-VG01  
Status: Vastgesteld  
Datum: Mei 2017



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

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

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM.....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING NIJVERDAL .....	9
2.2	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING .....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>12</b>
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	DE ONTWIKKELING .....	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>17</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	24
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	29
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>33</b>
5.1	GELUID .....	33
5.2	BODEMKWALITEIT.....	35
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	36
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	37
5.5	MILIEUZONERING .....	39
5.6	ECOLOGIE.....	41
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	45
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	46
5.9	CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE) .....	47
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>49</b>
6.1	BELEID WATERHUISHOUDING .....	49
6.2	WATERPARAGRAAF .....	51
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>53</b>
7.1	INLEIDING.....	53
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	53
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	54
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>57</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>58</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	58
9.2	INSPRAAK .....	58
9.3	ZIENSWIJZEN.....	58

<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>59</b>
<b>BIJLAGE 1: AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI.....</b>	<b>60</b>
<b>BIJLAGE 2: VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....</b>	<b>61</b>
<b>BIJLAGE 3: QUICKSCAN NATUURTOETS .....</b>	<b>62</b>
<b>BIJLAGE 4: VERVOLGONDERZOEK VLEERMUIS, HUISMUS EN GIERZWALUW.....</b>	<b>63</b>
<b>BIJLAGE 5: UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP VECHTSTROMEN .....</b>	<b>64</b>

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Binnen de begrenzing van onderhavig plangebied zijn momenteel een zestal 2-onder-1-kap woningen, een vrijstaande woning en een bedrijfspand aanwezig. Alle voorgenoemde bebouwing is gedateerd en voldoet niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen van de gebruikers. Het plangebied biedt in de huidige situatie een enigszins verpauperde indruk. NBC (Nijverdalse Bouwcombinatie) is voornemens het plangebied te herontwikkelen.

Het concrete voornemen betreft de sloop van alle bebouwing binnen het plangebied en de nieuwbouw van in totaal 18 grondgebonden koopwoningen met bijbehorende openbare voorzieningen. Aan de zijde van de Parallelweg (grenzend aan de Markt) worden 10 (aangebouwde) woningen gerealiseerd. Aan de zijde van de Constantijnstraat worden 8 woningen (verdeeld over een blok van 5 woningen en een blok van 3 woningen) gerealiseerd. Het middenterrein wordt groen ingericht en voorziet tevens in parkeervoorzieningen. Met de gewenste ontwikkeling vindt een forse kwaliteitsimpuls plaats op deze locatie in het centrumgebied van Nijverdal.

De beoogde plannen zijn niet passend 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 bevindt zich op de hoek Parallelweg – Constantijnstraat in het centrumgebied van Nijverdal. 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 hoek Constantijnstraat / Parallelweg in Nijverdal” bestaat uit de volgende stukken:

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

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.4 Huidige planologische regiem

### 1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Nijverdal-Centrum” van de gemeente Hellendoorn. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2014.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen ‘Wonen - 1’, ‘Gemengd’, ‘Verkeer – Verblijf’ en ‘Centrum – 1’. In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het plangebied wordt aangegeven middels de rode omlijning.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Nijverdal-Centrum” (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

#### Wonen - 1

De tot ‘Wonen - 1’ bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen, aan huis verbonden beroepen en water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen. In de bouwregels is vastgelegd dat het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal mag bedragen. Tevens dienen de hoofdgebouwen binnen een bouwvlak te worden gebouwd.

#### Gemengd

De tot ‘Gemengd’ bestemde gronden zijn bedoeld voor uiteenlopende functies, waaronder dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, toonzalen/showrooms, horeca in een lage categorie. Tevens zijn de gronden bestemd voor wonen, waarbij het bestaande aantal woningen is toegestaan.

### *Verkeer – Verblijf*

De tot ‘Verkeer – Verblijf’ bestemde gronden zijn aangewezen voor verkeerskundige voorzieningen, zoals wegen, fiets-/voetpaden, verblijfsgebied, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### **1.4.3 Strijdigheid**

Zowel qua passende bestemming, bouwmogelijkheden en toegestane aantal woningen is het voornemen niet in overeenstemming met de geldende bestemmingen. Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

### **1.5 Leeswijzer**

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

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de vooroverleg en inspraak.



## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Historische ontwikkeling 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 Verdeling’ 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.

In 1910 werd de spoorlijn Hellendoorn-Neede aangelegd. Als spoedig bleek dat de spoorlijn voor personenvervoer niet rendabel was, maar het spoor heeft nog jaren dienst gedaan voor de aanvoer van goederen naar de fabrieken. Rond 1950 waren alle grote bedrijfsgebouwen van de textielindustrie op het spoor aangesloten (zie de historische kaarten van 1900 en 1950). Het tracé heeft grote invloed gehad op het stratenpatroon van Nijverdal en is op verscheidene plaatsen nog steeds herkenbaar, bijvoorbeeld in de vorm van bomenrijen die vroeger langs de spoorberm stonden en dat geldt ook voor bijvoorbeeld het vroegere tracé van de voormalige spoorlijn langs de Meester Ponsteenlaan/Oranjestraat/Meijboomstraat. Ook ter hoogte van het plangebied is deze historische lijn nog duidelijk aanwezig. Ter plaatse van de huidige Parallelweg bevond zich vroeger het tracé van de spoorlijn.

Vooraf van 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 in de periode 1850 tot 1950 weergegeven.



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

## 2.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van Nijverdal, op de hoek Constantijnstraat – Parallelweg. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de nabije omgeving van het plangebied zijn de Parallelweg en de Constantijnstraat. Zoals in de vorige paragraaf aangegeven was ter plaatse van de Parallelweg vroeger de spoorlijn Hellendoorn – Neede aanwezig. Deze historische lijn in de bebouwingsstructuur wordt gerespecteerd. Het aangrenzende marktterrein c.q. parkeerterrein is een opvallende open plek in de bebouwingsstructuur. De functionele structuur in de omgeving van het plangebied bestaat uit diverse centrumvoorzieningen en woningbouw. Het plangebied wordt begrensd door de Parallelweg / Markt aan de oostzijde, de Constantijnstraat aan de zuidzijde en centrumvoorzieningen met appartementen op de verdiepingen aan de overige zijden. Binnen de begrenzing van het plangebied zijn nu nog grondgebonden woningen en een verouderd bedrijfspand (voorheen Rabobank / Office Super / Outlet Store) aanwezig. De bebouwing dateert uit verschillende tijdsperioden. Op figuur 2.2 en figuur 2.3 zijn luchtfoto's en straatbeelden weergegeven. De nummers op de luchtfoto in figuur 2.2. corresponderen met de straatbeelden op figuur 2.3.



Figuur 2.2 Luchtfoto's ligging plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.3 Straatbeelden plangebied (Bron: BJZ.nu)

## 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

Het concrete voornemen betreft de sloop van alle bebouwing binnen het plangebied en de nieuwbouw van in totaal 18 grondgebonden koopwoningen met bijbehorende openbare voorzieningen. In paragraaf 3.2. zullen de beoogde woningtypes nader beschreven worden. Het middenterrein wordt groen ingericht en voorziet tevens in parkeervoorzieningen. Met de gewenste ontwikkeling vindt een forse kwaliteitsimpuls plaats op deze locatie in het centrumgebied van Nijverdal. Opgemerkt wordt dat de definitieve uitwerking nog niet gereed is en dat het definitieve ontwerp op ondergeschikte punten kan afwijken van het bijgevoegde schetsontwerp.

### 3.2 De ontwikkeling

#### 3.2.1 Trapwoningen / grachtenpanden

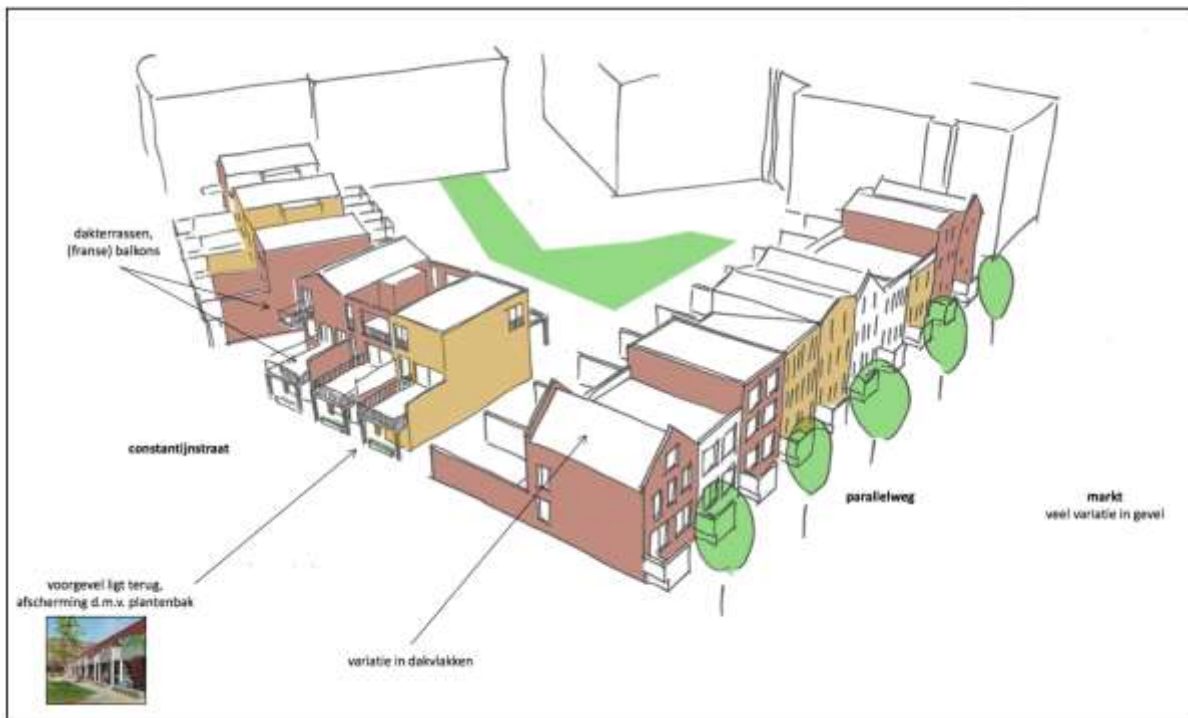
Aan de zijde van de Markt worden in totaal 10 zogenaamd ‘trapwoningen’ / ‘grachtenpanden’ worden gerealiseerd. Deze woningen worden aaneengebouwd, waardoor sprake is van een gesloten gevelwand.



Figuur 3.1 Bovenaanzicht plangebied (Bron: van Hoogevest Architecten)

De woningen zijn geprojecteerd in de gevellijn van de bebouwing gelegen ten noorden van het plangebied. De woningen zijn circa 6 meter breed, 10 meter diep en bestaan uit twee of drie bouwlagen. De gevels en dakvorm zijn divers vorm gegeven, waardoor een afwisselend gevelbeeld ontstaat. De woningen zijn maximaal

14 meter hoog. De entree van deze woningen bevindt zich aan de marktzijde. De entree krijgt een trapje naar de voordeur, waarbij de entree circa 1 meter hoger ligt dan het maaiveld. De tuinen, gelegen op het zuidwesten, zijn circa 10 meter diep. Indicatieve gevelaanzichten zijn hierna weergegeven.



Figuur 3.2 Indicatieve 3D schetsen plangebied (Bron: van Hoogevest Architecten)

### 3.2.2 Terraswoningen

Aan de zijde van de Constantijnstraat worden een achttal terraswoningen gerealiseerd. De woningen zijn verdeeld over een blok van vijf woningen en een blok van drie woningen. Deze woningen hebben net als de woningen aan de zijde van de Markt een breedte van 6 meter. De basiswoning is 10 meter diep, waarbij aan de voorzijde nog een uitbouw met een diepte van 6 meter wordt gerealiseerd. De woningen zijn maximaal 13 meter hoog. De woonkamer bevindt zich op de verdieping met een uitloop naar het dakterras (ter grootte van 22 vierkante meter). Deze woningen hebben twee of drie bouwlagen. De maat en schaal van alle nieuwe bebouwing binnen het plangebied sluit goed aan bij de bebouwingsstructuur in de omgeving.



Figuur 3.3 Indicatieve 3D schetsen plangebied (Bron: van Hoogevest Architecten)

### 3.2.3 Groenstructuur en binnentuin

De bestaande bomen- / groenstructuur langs de Parallelweg en de Constantijnstraat blijft intact. De bebouwing wordt buiten de kroonprojectie van de aanwezige bomen gerealiseerd. De voorzijde van de woningen worden groen ingericht plantenbakken.

Om het binnenterrein een groen en vriendelijk karakter te geven wordt de binnentuin groen ingericht. Door dit gebied in te richten met bijvoorbeeld gras en de aanplant van enkele bomen, wordt voorkomen dat het plangebied een te ‘versteende’ uitstraling krijgt.

## 3.3 Verkeer en parkeren

### 3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkcijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze cijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De cijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voorgenoemde CROW-kcijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke Nota Parkeernormen (vastgesteld d.d. 30 oktober 2012). De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Hellendoorn. De nota moet worden gebruikt als kader richting externe partijen (projectontwikkelaars, adviesbureaus, woningbouwverenigingen, makelaars, enzovoort). 2. De nota is van toepassing op toekomstige

ruimtelijke plannen en bouw- en verbouwprojecten in de gemeente Hellendoorn en niet voor bestaande parkeersituaties.

### 3.2.2 Uitwerking

#### 3.2.2.1 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt de realisatie van in totaal 18 grondgebonden koopwoningen mogelijk gemaakt. Op basis van de Nota Parkeernormen geldt voor het centrum van Nijverdal voor het woningtype koop (tussen/hoek) een parkeernorm van 1.5 parkeerplaats per woning:

Hoofdgroep	Functie	Norm (..) = aandeel bezoekers	Eenheid m2 = bvo
Woningen	Koop (vrijstaand)	1,8 (0,3)	Woning
	Koop (twee-onder-een kap)	1,5 (0,3)	Woning
	Koop (tussen/hoek)	1,5 (0,3)	Woning
	Koop (etage, duur)	1,4 (0,3)	Woning
	Koop (etage, midden)	1,4 (0,3)	Woning
	Koop (etage, goedkoop)	1,3 (0,3)	Woning
	Huur (vrije sector)	1,5 (0,3)	Woning
	Huur (sociale huur)	1,3 (0,3)	Woning
	Huur (etage, duur)	1,4 (0,3)	Woning
	Huur (etage, midden/goedkoop)	1,1 (0,3)	Woning
	Kamerverhuur (zelfstandig)	0,6 (0,2)	Woning
	Kamerverhuur (studenten)	0,3 (0,2)	Woning
	Aanleunwoning, serviceflat	1,1 (0,3)	Woning

#### 3.4.2.2 Berekening parkeerbehoefte

In totaal worden 18 woningen gerealiseerd. Dit betekent een parkeerbehoefte van in totaal **27** parkeerplaatsen. De inrichting van het plangebied voorziet in de realisatie van in totaal **29** parkeerplaatsen (13 parkeerplaatsen voor de trapwoningen / grachtenpanden en 16 voor de terraswoningen). Er wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. De gewenste ontwikkeling levert in het kader van het aspect ‘parkeren’ geen belemmeringen op.

#### 3.4.2.3 Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen, die de capaciteit van de weg en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten. Het plangebied wordt ontsloten via de Constantijnstraat. Hier wordt een overzichtelijke in- en uitrit gerealiseerd zodat geen verkeersonveilige situaties ontstaan. Voor eventuele calamiteiten wordt een doorgang naar de Rabobank gerealiseerd.

Ten opzichte van hetgeen wat op basis van het geldend bestemmingsplan wordt toegestaan is er geen sprake van een onevenredige toename aan verkeersbewegingen. Er kan zelfs gesteld worden dat het aantal vervoersbewegingen zal afnemen, door het ‘wegbestemmen’ van het deel van het plangebied waar nu nog de gemengde bestemming op ligt. Ter plaatse van het voormalige pand van de Rabobank / Office Super (zie foto 2

op figuur 2.3.) is op basis van het geldend bestemmingsplan een functie met een forse verkeersaantrekkende werking toegestaan. Een vergelijking van het huidige en toekomstige planologisch regiem betekent een afname van het aantal verkeersbewegingen. Voorgaande houdt in dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige verkeersdruk met zich meebrengt en het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren oplevert.



## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (takken (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.

#### 4.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de SVIR

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

### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 4.1.2.1 Algemeen

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in figuur 4.1 genoemde begrippen:

#### Regio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om het gebied waarbinnen zich het zwaartepunt van de marktbehoefte aan de betreffende ontwikkeling bevindt. Het gaat hier nadrukkelijk om de marktregio. Voor woningbouw wordt dit vooral bepaald door verhuisbewegingen. In veel gevallen komt de marktregio voor een woningbouwproject overeen met de kern of stad waarin het is gelegen, inclusief een straal van grofweg zo'n 5 tot 10 kilometer rondom de beoogde ontwikkeling. Uit CBS-onderzoek blijkt immers: het merendeel van de mensen verhuist binnen de eigen woonplaats; vooral vanwege demografische en woongerelateerde motieven. In 2014 verhuisden binnen Nederland één op de elf inwoners. Bijna zes op de tien verhuisde personen verhuisden binnen dezelfde gemeente. Ook van degenen die naar een andere gemeente verhuisden, legde het merendeel een relatief korte afstand af: 60% bleef binnen dezelfde provincie en 27% verhuisde naar een aangrenzende provincie<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Compendium voor de leefomgeving, 2014

### Behoeft

De gemeente moet kunnen aantonen dat er een actuele behoefte is voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt actueel gezien als een aangetoonde behoefte binnen de planperiode. Behoeft wordt gezien als vraag minus (harde) plancapaciteit.

### Plancapaciteit

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen. Harde plannen concurreren met een ontwikkeling. Zachte plannen niet, maar kunnen wel als alternatieve ontwikkelingslocatie dienen, wanneer de beoogde ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt.

### Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: *‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’*.

Voordat gestart wordt met het doorlopen van deze drie treden, moet er allereerst sprake zijn van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Toepassing van de ladder is namelijk verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro, mogelijk moeten maken. Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de ladder niet van toepassing.

### Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Een stedelijke ontwikkeling is een *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’* (artikel 1.1.1. onder i, Bro). Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Jurisprudentie hierover is zeer casuïstisch. De Raad van State lijkt een woningbouwontwikkeling van 10-14 woningen te zien als een stedelijke ontwikkeling<sup>2</sup>. Op basis van voorliggend bestemmingsplan mogen maximaal 18 woningen worden gerealiseerd. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling en is de Ladder van toepassing.

#### 4.1.2.2 Toetsing aan de Ladder

##### Inleiding

In het RWP Twente/West-Overijssel zijn afspraken vastgelegd waarin gemeenten in Twente/West-Overijssel zich moeten houden. Zo zijn vraag en aanbod voor de regio in kaart gebracht op basis van dezelfde uitgangspunten en afspraken gemaakt over programmering en afstemming van woonplannen.

Gemeenten in Overijssel maken maximaal 100% van de gemeentelijke vraag voor de komende 10 jaar naar woningen beschikbaar in harde plannen. De provincie borgt dit. Door te programmeren voor de eigen behoefte zorgen gemeenten ervoor dat er geen overaanbod in harde plannen ontstaat op de (regionale) woningmarkt. Hierdoor gaat er in principe geen extra aanzuigende werking uit naar huishoudens uit andere gemeenten. Daarbij zijn migratiecijfers verwerkt in de huishoudensprognose en daarmee ook de regionale behoefte.

Gemeenten die over een ‘historische’ harde bestemmingsplancapaciteit beschikken van meer dan 100% van de woningvraag, brengen het overaanbod met maximale voortvarendheid terug (maximaal 3 jaar vanaf januari 2016). De provincie ziet hierop toe. Verder borgt de provincie met de verordening dat gemeenten met een

<sup>2</sup> AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4; AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4; AbRvS 9 april 2014, nr. 201307658/1/R4

overprogrammering uitwerkingsplichten niet kunnen benutten. Hiermee worden buurgemeenten beschermd tegen negatieve effecten van overprogrammering bij buurgemeenten.

### Marktregio

Bij de bepaling van de marktvrage, en daarvan afgeleid de actuele, regionale behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van de marktregio. Het gaat bij de Ladder om het voorkomen van planoverschotten en leegstand op de (regionale) woningmarkt. De omvang van een marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio.

Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. Doorgaans verhuist ruim de helft van de huishoudens binnen de eigen gemeente. Van de intergemeentelijke verhuizingen vindt bijna een kwart plaats binnen een straal van 10 kilometer. Overige verhuizingen nemen geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt. In de regio Twente is dit onderzocht in het onderzoek ‘Migratieonderzoek Twentse gemeenten’<sup>3</sup>. Onderstaande informatie is ontleend aan dit onderzoek.

In onderstaande tabel is voor de verschillende Twentse gemeenten het totaal aantal vestigers en vertrekkers weergegeven voor de periode 2006 tot en met 2013. De periode 2014 is niet meegenomen omdat er op wijkniveau (nog) geen gegevens beschikbaar zijn. Om de gemeenten met elkaar te kunnen vergelijken is het migratiesaldo afgezet als percentage van de omvang van de bevolking. Te zien is dat voor de gemeente Hellendoorn een migratiesaldo van -2.4% van toepassing is.

Tabel 2.1: Regio Twente. Totaal aantal verhuizingen binnen Nederland periode 2006 t/m 2013 (personen)

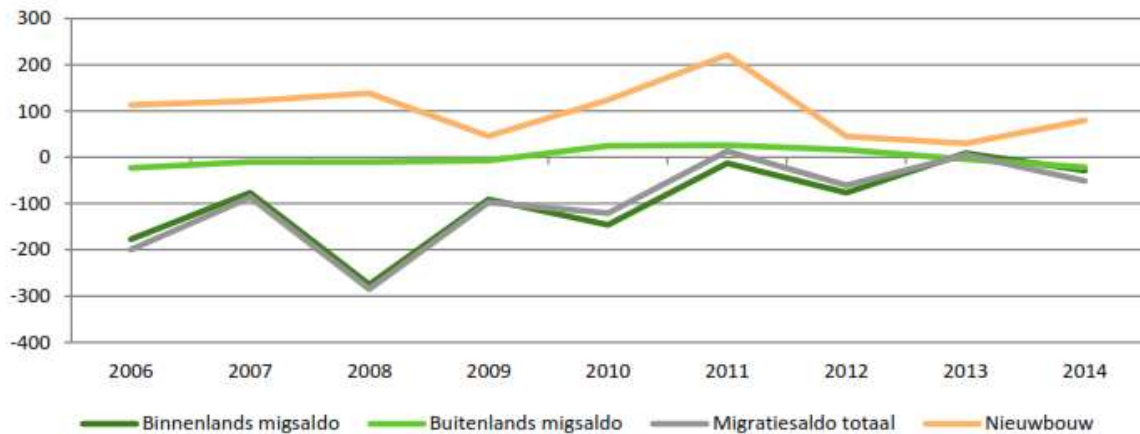
	Vestigers	Vertrekkers	Migratiesaldo	Vestigers / aantal inwoners	Vertrekkers / aantal inwoners	Migratiesaldo / aantal inwoners
Almelo	16.488	18.447	-1.959	23%	25%	-2,7%
Borne	7.120	6.162	958	33%	28%	4,4%
Dinkelland	4.416	4.806	-390	17%	19%	-1,5%
Enschede	42.830	41.860	970	27%	26%	0,6%
Haaksbergen	4.650	4.772	-122	19%	20%	-0,5%
Hellendoorn	5.766	6.613	-847	16%	19%	-2,4%
Hengelo (O.)	19.341	20.992	-1.651	24%	26%	-2,0%
Hof van Twente	7.932	8.474	-542	23%	24%	-1,5%
Losser	5.433	5.256	177	24%	23%	0,8%
Oldenzaal	7.137	6.865	272	22%	21%	0,8%
Rijssen-Holten	5.763	6.399	-636	15%	17%	-1,7%
Tubbergen	3.715	3.720	-5	18%	18%	0,0%
Twenterand	5.688	6.391	-703	17%	19%	-2,1%
Wierden	4.953	5.190	-237	21%	22%	-1,0%

Bron: CBS Statline 2016.

Hierna wordt verder ingezoomd op de gemeente Hellendoorn.

<sup>3</sup> Companen, 5 februari 2016, 3200.107/G

Figuur 3.66: Gemeente Hellendoorn. Ontwikkeling binnenlands en buitenlands migratiesaldo 2006 t/m 2014 (personen)



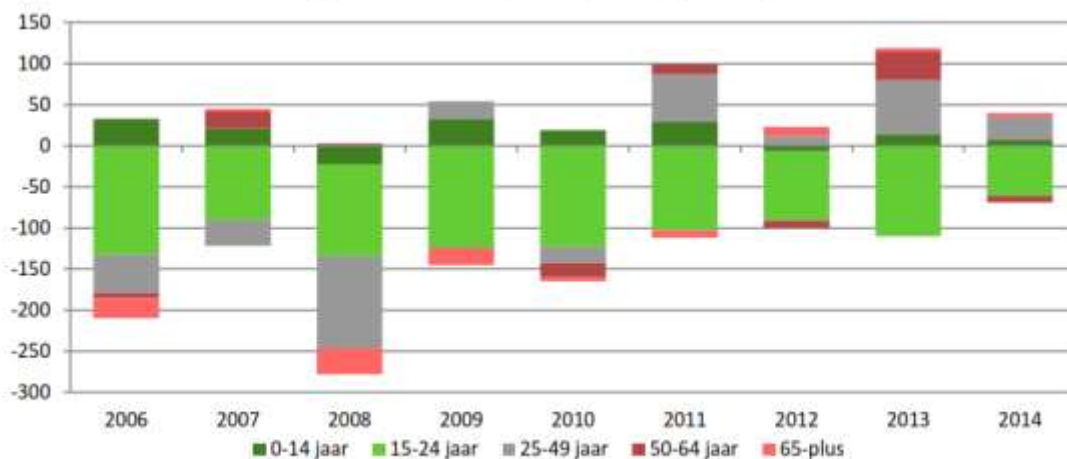
Bron: CBS statline 2016

Figuur 3.67: Gemeente Hellendoorn. Ontwikkeling binnenlandse migratie 2006 t/m 2014 (personen)



Bron: CBS statline 2016

Figuur 3.68: Gemeente Hellendoorn: Migratiesaldo naar leeftijd 2006 t/m 2014 (personen)



Bron: CBS statline 2016

Er verhuizen een gering aantal meer mensen vanuit de gemeente Hellendoorn naar een andere gemeente, dan vanuit een andere gemeente naar de gemeente Hellendoorn. De grootste veroorzakers zijn de verhuizingen naar de steden, waar zich voor deze omgeving de belangrijkste HBO-opleidingscentra en universiteiten bevinden, oftewel jongeren die verhuizen vanwege studie. Voor meerdere jongeren geldt, dat zij na de studie niet "terugkomen" naar de gemeente Hellendoorn. Veelal door het ontbreken van passend woningaanbod.

Er is netto geen verloop van mensen naar de omliggende gemeenten of van de omliggende gemeenten naar de gemeente Hellendoorn. De gemeente Hellendoorn heeft daarmee per saldo zijn eigen woningmarkt. De cijfers laten ook zien dat het ontbreken van nieuwbouwmogelijkheden leidt tot vertrek naar omliggende gemeenten.

Verkoopcijfers uit de Monitor Nieuwe Woningen van de NEPROM<sup>4</sup> bevestigen overigens het beeld van een voornamelijk lokale markt vraag. Aangaande het hierboven gestelde is de conclusie, dat de gemeente Hellendoorn netto een woonregio is.

### Trede 1: Plan voorziet in een actuele regionale behoefte naar 18 woningen

De Overijsselse gemeenten gebruiken de huishoudingsprognose van Primos 2013 als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en de programmering daarvan. Primos wordt alom in Nederland hiervoor gebruikt. Zodra er goede inzichten<sup>5</sup> ontstaan over Primos 2015 – in 2016 – kijkt Overijssel opnieuw naar de situatie. Voor gemeenten en de provincie is Primos 2013 – zolang goede inzichten nog niet beschikbaar zijn – het meest actuele marktinzicht voor het bepalen van de woningvraag. De woningvraag en aanbod in de periode 2015-2025 per gemeente wordt hierna weergegeven.

Gemeente/ regio	Netto woning- vraag 2015- 2025	Totale harde plancapaciteit	Waarvan vervanging	Netto harde uitbreidings- capaciteit	Resterende woning behoefte 2015-2025	Harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2015-2025	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
Twente	12945	10605	1575	9030	3915	70%	3370	96%
Netwerkerstad	7.295	8.660	1.475	5.185	2.110	71%	2.210	101%
Almelo	2.155	1.905	350	1.555	600	72%	830	111%
Borne	765	790	0	790	-25	103%	970	230%
Enschede	1.800	1.485	535	950	850	53%	75	57%
Hengelo	1.565	1.970	590	1.380	185	88%	315	108%
Oldenzaal	1.010	510	0	510	500	50%	20	52%
Twente Noord	2555	1765	0	1765	790	69%	425	86%
Dinkelland	620	295	0	295	325	48%		48%
Losser	665	525	0	525	140	79%	85	92%
Tubbergen	495	270	0	270	225	55%	85	72%
Twenterand	775	675	0	675	100	87%	255	120%
Twente Zuid	3095	2180	100	2080	1015	67%	735	91%
Haaksbergen	670	265	0	265	405	40%	0	40%
Hellendoorn	430	360	0	360	70	84%	510	202%
Hof van Twente	695	340	0	340	355	49%	75	60%
Wierden	510	735	100	635	-125	125%	105	145%
Rijssen-Holten	790	480	0	480	310	61%	45	66%

Bron: ABF-Research, Primos2013, opgave gemeenten. Harde plancapaciteit gedefinieerd als plan met onherroepelijke status waarop een directe bouwttitel ligt. Op uitwerkingsplichten rust geen directe bouwttitel.

<sup>4</sup> De Monitor Nieuwe Woningen registreert het aanbod, de verkoop en de productie van marktkoopwoningen op basis van verleende certificaten van SWK en Woningborg (beide met keurmerk van de Stichting Garantiewoning). Onder marktkoopwoningen verstaat men koopwoningen die worden gerealiseerd voor de verkoop door projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties. Van dit segment is zo'n 75 tot 80% van de nieuwe woningen opgenomen in de monitor.

<sup>5</sup> Op macroniveau – provincie Overijssel – ondersteunt Primos 2015 op hoofdlijnen het beeld van Primos 2013. Op microniveau – gemeenten – laat Primos 2015 echter nog onverklaarbare fluctuaties zien ten opzichte van Primos 2013. ABF-research, Stec Groep, provincie en gemeenten in Overijssel en zoeken uit waardoor verschillen ontstaan en werken aan goede inzichten voor Overijssel.

In de gemeente Hellendoorn is sprake van een kwantitatieve actuele behoefte van 70 woningen voor de periode tot 2025. Hiertoe komen we door de vraag op basis van Primos2013 te confronteren met het aanbod in harde plannen (directe bouwtitels, uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden).

- Woningvraag voor gemeente Hellendoorn bedraagt 430 woningen.
- Aanbod in harde plannen goed voor 360 woningen.
- De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 70 woningen.

Voor wat betreft de kwalitatieve actuele behoefte (specifiek woonmilieu) wordt het volgende geconstateerd. De (sociale) huursector kan zich op langere termijn in omvang consolideren, waarbij er kwalitatieve druk komt op de vraag naar grondgebonden (senioren) woningen, terwijl de behoefte aan appartementen verzadigd lijkt. De grootste kwalitatieve tekorten betreffen grondgebonden koopwoningen. Doordat ouderen langer in hun gezinswoning blijven wonen, zal dat zich, ondanks de sterk krimpende groep doorstromers naar gezinswoningen, vooralsnog toch uiten in een vraag naar gezinswoningen. Vanuit strategisch oogpunt is het gewenst zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen en bij de locatiekeuze van plannen vooral te kijken of die voor senioren van de toekomst aantrekkelijk zijn. Kwalitatieve tekorten manifesteren zich vooral in de segmenten duurdere vrijstaande koopwoningen, twee-onder-één-kap woningen € 200.000,- - € 250.000,- en rijwoningen € 150.000,- - € 200.000,- . Dit is hieronder weergegeven. De tabel is ontleend aan de Monitor Woonvisie 2015.

Periode	Koopwoningen						Particuliere huur	Sociale huur						Sub-totaal	Totaal woningen	Overige woonruimte	Totaal huishoudens
	vrijstaand	twee-onder-één-kap	rijwoning	Appartement	Bedrijfs-woning + overig	Sub-totaal koop		Gezinsw		Jongeren		Senioren					
								Grondgebonden	Appartementen	Grondgebonden	Appartementen	Grondgebonden	Appartementen				
2015-2019	118	66	10	-12	6	188	-1	-173	2	0	-6	181	16	20	206	2	208
2020-2024	75	90	63	-31	10	207	6	-39	2	0	12	9	23	7	220	4	224
2025-2029	57	107	65	-53	7	184	-4	-49	-4	0	-23	3	1	-72	107	2	109
Totaal	250	263	138	-96	23	579	0	-261	0	0	-18	192	40	-46	533	8	541

### Conclusies

Uit de analyse van de demografische ontwikkeling volgt dat er zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de planperiode van dit bestemmingsplan nog behoefte is aan de in het plan opgenomen woningtype. Mede gelet op de zeer aantrekkelijke locatie in het centrum en onderscheidend woningtype die niet elders in Nijverdal danwel omliggende kernen binnen de gemeente beschikbaar is, zal er sprake zijn van een actuele behoefte aan de woningen.

### Trede 2: Plan ligt binnen BSG

#### Inleiding

Nu de actuele, regionale behoefte (trede 1) is aangetoond, vraagt trede 2 van de Ladder: zijn er in de marktregio beschikbare plekken in bestaand stedelijk gebied, die zowel kwantitatief als kwalitatief geschikt (te maken) zijn voor het beoogde woningbouwprogramma? Hierbij gaat het zowel om zachte plannen als geschikt (te maken) leegstaand of leegkomend vastgoed. Het gaat hierbij ook om beschikbaarheid en geschiktheid van locaties, eventueel na herstructurering en transformatie, en om een kwantitatieve en kwalitatieve beoordeling daarvan.

#### Geen alternatieven binnen de marktregio

Om voor trede 2 van de Ladder een zorgvuldige ruimtelijke afweging te kunnen maken, is een inventarisatie nodig van de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied in de marktregio. Daarvoor kan gekeken worden naar:

- 1 Beschikbare gronden, restruimte of kavels binnen bestaand stedelijk gebied die nog niet bestemd zijn, maar mogelijk wel geschikt zijn voor ruim opgezette woonbebouwing in een landelijke setting;
- 2 Leegstaand vastgoed dat mogelijk geschikt te maken is voor grondgebonden woningen;

Indien de bebouwde kom van Nijverdal geanalyseerd wordt, dan kan geconstateerd worden dat er geen beschikbare gronden, restruimte of kavels beschikbaar zijn waar de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden. Redenen zijn:

- Te kleine kavels / percelen om het beoogde aantal woningen te kunnen realiseren;
- Geen geschikte locatie om het beoogde ‘stadse’ woonmilieu in de directe nabijheid van centrumvoorzieningen te realiseren;
- Milieubelemmeringen;
- Ongeschikte omgevingskwaliteit om het beoogde programma/woonmilieu/ruimtelijke kwaliteit te realiseren.
- Overige inbreidingslocaties geen reële opties zijn (grondeigendom en financieel onhaalbaar);

Ook wordt opgemerkt dat ook leegstaande gebouwen onvoldoende mogelijkheden bieden om in de behoefte naar grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu te voorzien. De percelen zijn eenvoudigweg te klein om het beoogde programma te realiseren en de omgevingskwaliteit schiet bovendien tekort.

Geconcludeerd kan worden dat er geen andere beschikbare plekken in bestaand stedelijk gebied zijn, die zowel kwantitatief als kwalitatief geschikt (te maken) zijn voor het beoogde programma/woonmilieu. De inbreiding op deze locatie is indachtig het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, door benutting van beschikbare gronden voor herstructurering, waarbij een forse ruimtelijke kwaliteitsslag/ stedenbouwkundige verbetering ontstaat. Alles overwegende is de realisatie van de plannen op onderhavige locatie in overeenstemming met trede 2 van de Ladder.

#### Trede 3: Plan is passend ontsloten

Indien uit trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Nu de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, heeft er geen toetsing aan trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

#### Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat met deze ontwikkeling wordt voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

## **4.2 Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel.

### **4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel**

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. 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 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### 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. 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 enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

##### 4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven.

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

De ontwikkelingsperspectieven 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.

#### 4.2.3.3 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. 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 4.2. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

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

##### 4.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

###### 4.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke herontwikkeling. Hierdoor is met name artikel 2.1.3 van de Omgevingverordening Overijssel van belang.

##### Artikel 2.1.3: SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten 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 bestaand 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 is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

### Toetsing aan artikel 2.1.3

De herontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna 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 herontwikkeling van het plangebied vindt een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie in het centrumgebied van Nijverdal plaats. De ontwikkeling is vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt aanvaardbaar op deze locatie. De herontwikkeling van de inbreidingslocatie is indachtig het principe van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'ontwikkelingsperspectieven' uitgebreid op dit aspect ingegaan.

#### 4.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief “Stedelijke omgeving – woonwijk”. In figuur 4.3. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3 Ontwikkelingsperspectieven: ‘Stedelijke omgeving – Woonwijk’ (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 de “Ontwikkelingsperspectieven”

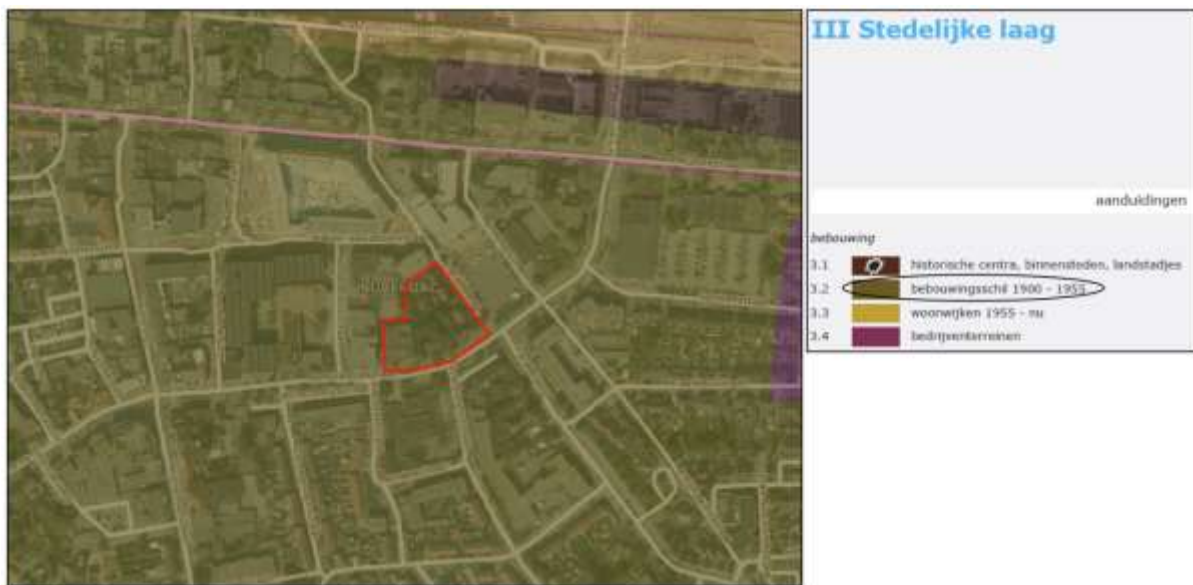
Het ontwikkelingsperspectief ‘Woonwijk’ verzet zich niet tegen de herontwikkeling van het plangebied. De nieuwe bebouwing is zowel functioneel als stedenbouwkundig goed in te passen. In de toekomstige situatie ontstaat een aantrekkelijke woonlocatie in het centrumgebied van Nijverdal. De herontwikkeling draagt tot slot, o.a. vanwege het slopen van gedateerde bebouwing, bij aan een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

#### 4.2.4.1.3 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. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'natuurlijke laag' en 'de laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

##### 1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “stedelijke laag” aangeduid met het gebiedstype “bebouwingsschil 1900-1955”. In figuur 4.4 is dat aangegeven.



Figuur 4.4 "De “Stedelijke laag”: ‘bebouwingsschil 1900–1955’ (Bron: Provincie Overijssel)

#### **“Bebouwingsschil 1900-1955”**

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

#### *Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”*

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

#### 4. De “Lust en Leisurelaag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “lust- en leisurelaag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

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

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

### 4.3 **Gemeentelijk beleid**

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

#### 4.3.1 **‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’**

##### 4.3.1.1 *Algemeen*

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

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

##### 4.3.1.2 *Identiteit, Context en Kernvisie*

##### 4.3.1.2.1 Identiteit: ‘Sterke kernen’

De gemeente Hellendoorn is ingedeeld in zes identiteitsgebieden. Onderhavig plangebied bevindt zich in het identiteitsgebied ‘Sterke kernen’. De leefbaarheid van de dorpen (Nijverdal en Hellendoorn), de kernen (Daarle, Daarlerveen, Hulsen en Haarle) en de buurtschappen (Egede, Elen en Raahn, Marle en Hancate) is goed. De lichte daling van het aantal inwoners, ontgroening en vergrijzing zullen ook in de gemeente Hellendoorn hun impact hebben op wonen, zorg, werkgelegenheid en economie. Ondanks deze demografische veranderingen spant de gemeente Hellendoorn zich in om in alle dorpen, kleine kernen en buurtschappen een duurzaam samengestelde samenleving in stand te houden, met een voorzieningenniveau dat daarbij hoort. Passende woon-, leef- en zorgmogelijkheden voor alle leeftijdscategorieën vormen daarbij het uitgangspunt. Dat betekent dat de gemeente Hellendoorn kiest voor vraaggerichte nieuwbouw voor speciale doelgroepen met de nadruk op combinaties van wonen, welzijn en zorg. Creatieve initiatieven van alle mogelijke marktpartijen en particulieren op dit gebied worden nadrukkelijk gefaciliteerd. Bij voorkeur wordt gekozen voor inbreiding in plaats van uitbreiding.

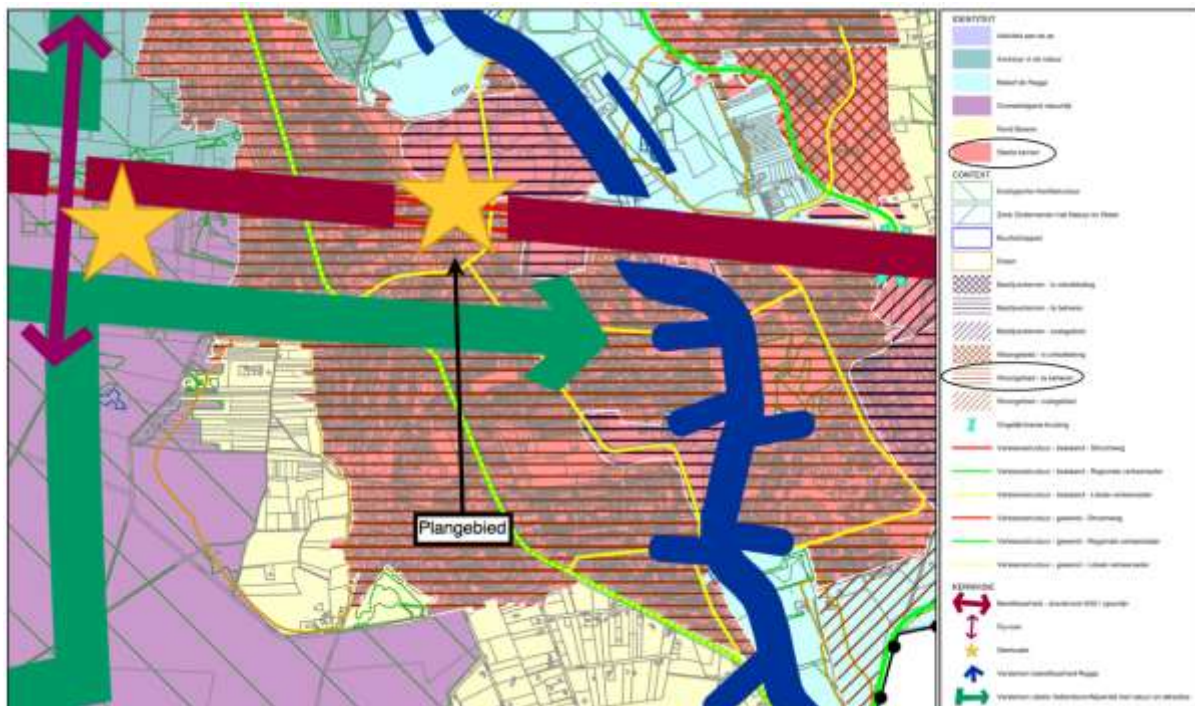
##### 4.3.1.2.2 Context: ‘Woongebied – te beheren’

Dit deel geeft een beschrijving van de gemeente Hellendoorn en schetst in het kort de verwachte ontwikkelingen op ruimtelijk, economisch en maatschappelijk vlak. De indeling is gebaseerd op de leidraad van de provincie Overijssel voor structuurvisies (april 2010). In dit geval is het thema ‘woningbouw’ van belang.

Woningbouw vindt plaats binnen de in ontwikkeling zijnde gebieden en op inbreidingslocaties (bijvoorbeeld door transformatie). Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied dat op basis van de context-laag is aangemerkt als ‘woongebied – te beheren’. Deze bestaande woongebieden functioneren in algemene zin goed. Op gemeentelijk niveau zijn er geen opgaven deze woongebieden volledig te transformeren. Uiteraard zal er blijvend moeten worden geïnvesteerd in de kwaliteit van openbare ruimte, de nabijheid van voorzieningen en de sociale veiligheid.

#### 4.3.1.2.3 Kernvisie

Binnen de kernvisie liggen tien concrete opgaven, waarvan zes ruimtelijke en vier procesmatige. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van een concrete opgave. Alle kaartlagen zijn weergegeven in samengevat in een totaal overzichtskaart. Een uitsnede van deze overzichtskaart wordt weergegeven in figuur 4.5.



Figuur 4.5 Uitsnede overzichtskaart (Bron: gemeente Hellendoorn)

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

De beoogde (her)ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsdoelen zoals verwoord in de ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’. Het initiatief draagt bij aan de identiteit ‘sterke kernen’. De ontwikkeling zorgt voor een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De woningen sluiten zowel kwalitatief als kwantitatief aan op de woningbouwbehoefte. De ontwikkeling draagt bij aan een versterking van een bestaand woongebied.

### 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*

*Kwaliteit is beste garantie voor toekomstbestendigheid: ambities voor de komende planperiode*

Het stedelijke vernieuwingsbeleid staat de komende jaren in het teken van de afronding van het WOP De Blokken (Parkzone, Westzone) en het Centrumplan. Grote projecten die op stapel staan zijn ruimtelijke inpassing van het Combiplan in Nijverdal/inrichting De Centrale Strip, recreatieve projecten zoals De Paarse Poort (entree Nationaal Park Sallandse Heuvelrug) en Koemaste (o.a. Reggeherstel), diverse inbreidingsplannen en de vormgeving van woonservicegebieden. Door de realisatie van het Centrumplan en autonome ontwikkelingen in de detailhandel verwacht de gemeente Hellendoorn dat in de randgebieden van het centrum en de toegangsroutes naar het centrum ruimte voor nieuwe functies ontstaat waarbij wonen een rol kan spelen.

#### 4.3.2.3 *Woningbouwprogramma*

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

Het woningbouwprogramma wordt voortdurend gemonitord en waar mogelijk afgestemd op actuele inzichten in de woningbehoefte en de uitgangspunten van de woonvisie. De potentiële plancapaciteit voor uitbreiding van de woningvoorraad in de periode 2010-2019 is teruggebracht tot 825 woningen. Er wordt voor deze periode uitgegaan van een uitbreidingsbehoefte van circa 660 woningen<sup>6</sup> en de met de provincie overeengekomen 30% extra plancapaciteit om voldoende flexibiliteit te hebben in de planontwikkeling.

#### 4.3.2.4 *Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie gemeente Hellendoorn 2012*

De gewenste ontwikkeling sluit zowel kwalitatief als kwantitatief goed aan bij de woningbouwbehoefte zoals opgenomen in de ‘Woonvisie gemeente Hellendoorn 2012’. Daarnaast sluit de ontwikkeling goed aan bij de gemeentelijke ambitie om zoveel mogelijk in te zetten op ‘inbreiding’ in plaats van ‘uitbreiding’.

### 4.3.3 **Beeldkwaliteitsplan ‘Centrum Nijverdal bekennt kleur’**

#### 4.3.3.1 *Algemeen*

De raad van de gemeente Hellendoorn heeft op 20 april 2010 (Nr. 10INT00437) een nieuw beeldkwaliteitplan vastgesteld voor het centrum van Nijverdal, getiteld "Centrum Nijverdal bekennt kleur". Dit beeldkwaliteitplan is door de gemeente Hellendoorn ontwikkeld tezamen met een stedenbouwkundig advies bureau .

#### 4.3.2.2 *Beeldkwaliteit*

In dit Beeldkwaliteitplan Centrum Nijverdal is een onderscheid gemaakt tussen de gebouwde omgeving (stedenbouw/architectuur) en de onbebouwde omgeving (groen, straatmeubilair en inrichting openbaar gebied). Voor beide onderdelen zijn wens- en streefbeelden opgenomen om een impressie te geven.

<sup>6</sup> De in de Prestatieafspraken Wonen 2010-2015 met de provincie Overijssel afgesproken 405 woningen vermeerderd met de toename van het aantal huishoudens volgens de PRIMOS 2011 prognose voor de periode 2015-2019 (257 huishoudens).

Daarnaast zijn bouwstenen gedefinieerd die de concrete toetsingscriteria zijn voor nieuwe bouw- en inrichtingsplannen in dit gebied. Op deze manier levert het beeldkwaliteitplan een bijdrage in de versterking en kwaliteitsverhoging van de bebouwingsstructuur en de inrichting van de openbare ruimte (groenstructuur, straatmeubilair en straatinrichting) en ontstaat een eenduidig herkenbaar en samenhangend centrumgebied.

Het beeldkwaliteitplan is een beoordelings- en toetsingskader op het moment dat bouw- en inrichtingsplannen worden opgesteld en voorgelegd/ingediend. Het geeft een streefbeeld weer dat de komende jaren verder vorm en inhoud zal moeten krijgen.

#### *4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Beeldkwaliteitsplan ‘Centrum Nijverdal bekend kleur’*

In het beeldkwaliteitsplan "Centrum Nijverdal bekend kleur" is bepaald dat het beleid erop is gericht dat bij vervangende nieuwbouw wordt teruggegrepen op de karakteristiek van de oorspronkelijke bebouwing, danwel aansluiting zal worden gezocht bij de (nieuwe) bebouwing in de directe omgeving. Voor de westzijde van de Markt betekent dit parcelering van de bouwmassa, hoogte verschillen en variatie in kapvormen en platte afdekking. Ten aanzien van de materialisatie is voorgeschreven; baksteen in een gedekte kleur, geen glimmende materialen voor grote vlakken en geen dakoverstekken.

#### **4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

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



## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

### 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.

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 Geluidsadvies 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 toekomstige bebouwing ligt in “stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Constantijnstraat en Parallelweg.

### 5.1.2.2 Geluidsbelasting

De geluidbelasting  $L_{DEN}$  ten gevolge van de Parallelweg ligt ruim onder de ambitie/voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB door wegverkeerslawaai op de Constantijnstraat wordt op de voorgevel van 16 woningen overschreden zoals aangegeven in onderstaande tabel.

woningnr <sup>1</sup>	puntnr	beg. grond	1° verdieping	2° verdieping	maximale overschrijding grenswaarde
1	1.1	57	57	57	9
2	2.1	53	53	53	5
3	3.1	52	52	52	4
4	4.1	50	51	51	3
5	5.1	49	50	51	3
6	6.1	48	50	50	2
7	7.1	48	49	49	1
8	8.1	48	48	49	1
11	10.1	58	-	-	10
12/13	11.1	60	-	-	12
14/15/16	12.1-13.1	61	-	-	13
17/18	14.1	60	-	-	12

1 voor woningnummers wordt verwezen naar de plattegrond in bijlage 1 van het akoestisch onderzoek

Conform het geluidbeleid moet worden onderzocht welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren in de volgorde van bron – overdracht – ontvanger. Voor een uitgebreide toelichting op de diverse maatregelen wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek zoals bijgevoegd in bijlage 1.

### 5.1.2.3 Conclusie maatregelen

De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. De maatregelen aan de gevel zijn het meest doelmatig. In art 110a lid 5 van de Wet geluidhinder is bepaald dat een hogere grenswaarde alleen kan worden verleend indien :

*Toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege de weg, van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen onderscheidenlijk aan de grens van de betrokken terreinen tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerkundige, landschappelijke of financiële aard.*

In hoofdstuk 4 van de nota hogere grenswaarden van de gemeente Hellendoorn is vastgelegd wat de gemeente hieronder verstaat.

### 5.1.2.4 Ontheffingscriteria hogere grenswaarden (3.2.1 nota)

Ontheffingsgronden aangaande wegverkeerslawaai : nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom, die:

- 1 in een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen;

- 2 door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestisch afscherpende functie gaan vervullen voor andere woningen - in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afscherpende functie wordt toegekend -, of voor andere gebouwen of geluidsgevoelige objecten;
- 3 ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
- 4 door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen;
- 5 ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing.

De punten 4 en 5 zijn hier van toepassing.

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. Na dat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen worden vastgesteld. Aan het uitgangspunt dat een woning altijd één geluidsluwe gevel heeft wordt voldaan, uitgezonderd voor de achtergevels (ZW-gevel) bij de waarneempunten 1.3, 2.2 en 2.3. Door de aanleg van een 3 m hoge tuinmuur (zie plot in bijlage I) ontstaat wel een geluidluwe achtergevel/buitenruimte op de begane grond. Bij blokoningen, dwars op een drukke weg, is het niet mogelijk voor de dichtstbijgelegen woningen op alle bouwlagen één geluidluwe gevel te realiseren omdat de tuinmuur dan 5 m hoog moet zijn hetgeen stedenbouwkundig niet gewenst is.

### 5.1.3 Conclusie

Voor het plan wordt een besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder vastgesteld.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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

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

### 5.2.2 Onderzoekresultaten verkennend bodemonderzoek

#### *Resultaten chemische analyses*

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond BGI is niet verontreinigd;
- De bovengrond BGII is zeer licht verontreinigd met lood,zink en PAK;
- De ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium en nikkel.

#### *Hypothese*

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. De hypothesen voor de verdachte deellocaties dienen te worden gehandhaafd, zolang deze niet zijn onderzocht.

### *Conclusies en aanbevelingen*

In de bovengrond BG II en in het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van bijlage 2. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De bovengrond BG I en de ondergrond zijn niet verontreinigd.

Om een volledig beeld te vormen omtrent de bodemkwaliteit dienen de verdachte terreindelen, zoals in paragraaf 3.1 van het in bijlage 2 opgenomen bodemonderzoek, worden vernoemd te worden onderzocht. Dit zal uitgevoerd worden in het omgevingsvergunningstraject.

Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente).

### **5.2.3 Conclusie**

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## **5.3 Luchtkwaliteit**

### **5.3.1 Beoordelingskader**

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

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

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

#### *5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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

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

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

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

### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van het plangebied waarbij 18 nieuwe woningen worden gerealiseerd. 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. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

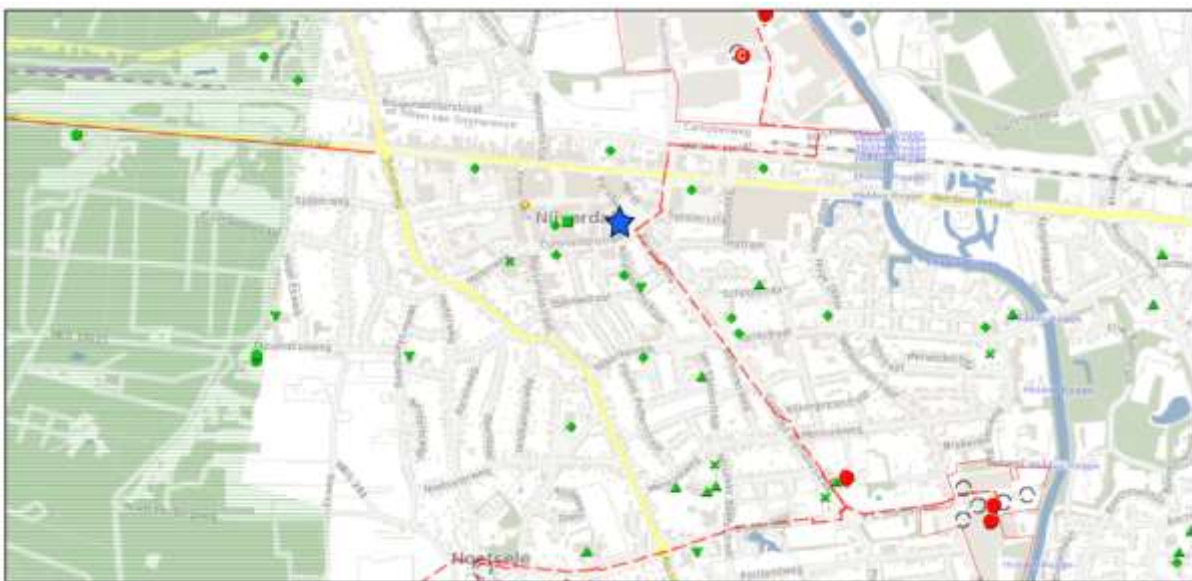
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

## 5.4.2 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. Het plangebied is weergegeven met een blauwe ster.



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.

Op figuur 5.1. is te zien dat in de nabijheid van het plangebied een buisleiding van de Nederlandse Gasunie ligt. Deze buisleiding ((N-557-35-KR-002) is gelegen -op basis van informatie van de Risicokaart- op circa 25 meter uit de gevel van de nieuwe, geprojecteerde bebouwing in het toekomstige plangebied. Volgens het Bevb worden gemeenten verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten, wordt een waarde in acht genomen van  $10^{-6}$  per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten.

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Binnen de  $10^{-6}$  / jr contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen dan geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Op de geraadpleegde provinciale risicokaart is de risicocontour van het plaatsgebonden risico (risicocontour  $10^{-6}$ /jr) van de leiding weergegeven. De afstand van de leiding tot aan het bouwvlak van het plangebied bedraagt 25 meter. De buisleiding heeft een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter. In de nieuwe situatie worden nieuwe kwetsbaar objecten opgericht. Gezien het feit dat de risicocontour van het plaatsgebonden risico 0 meter bedraagt, wordt er geen nieuw kwetsbaar object binnen de  $10^{-6}$  / jr contour opgericht. Voorgaande houdt in dat het voorgenomen plan in het kader van de risicocontour van het plaatsgebonden risico acceptabel is.

#### *Groepsrisico (GR)*

De bewuste leiding heeft een uitwendige diameter van 114 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. Voor dergelijke leidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 50 meter. Binnen deze 1% letaliteitsafstand worden 6 woningen gerealiseerd. Alle nieuwe woningen buiten de voornoemde afstand kunnen bij de verantwoording van het groepsrisico buiten beschouwing blijven. In voorliggend geval is er geen sprake van een significante toename van de personendichtheid binnen deze 50 meter. Daarbij komt dat de toekomstige bewoners zelfredzaam zijn. Gezien vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan in het kader van het groepsrisico aanvaardbaar is.

### **5.4.3 Conclusie**

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

## **5.5 Milieuzonering**

### **5.5.1 Algemeen**

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

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

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

bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

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

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

In dit geval zijn, zoals beschreven in hoofdstuk 2, in de omgeving van het plangebied uiteenlopende (centrum)functies, woningen en infrastructuur aanwezig. Dit betekent dat uitgegaan kan worden van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. In dat geval kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

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

### 5.5.3 Onderzoekresultaten 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.

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. Aangrenzend aan het plangebied komen uiteenlopende (centrum)voorzieningen (o.a. met appartementen op de verdiepingen) voor. Dit betreffen dienstverlenende voorzieningen in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. Gezien de ligging in gemengd gebied kan de richtafstand met een stap worden verlaagd. In dit geval geldt een richtafstand van 0 meter. Het Hervormd Centrum (Constantijnstraat 7a) ten zuiden van het plangebied, is op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ aan te merken als ‘Kerkgebouwen e.d.’ en wordt geschaard onder milieucategorie 2. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Deze richtafstand kan met één afstandstap worden verlaagd tot 10 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

### 5.5.4 Conclusie

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

## 5.6 Ecologie

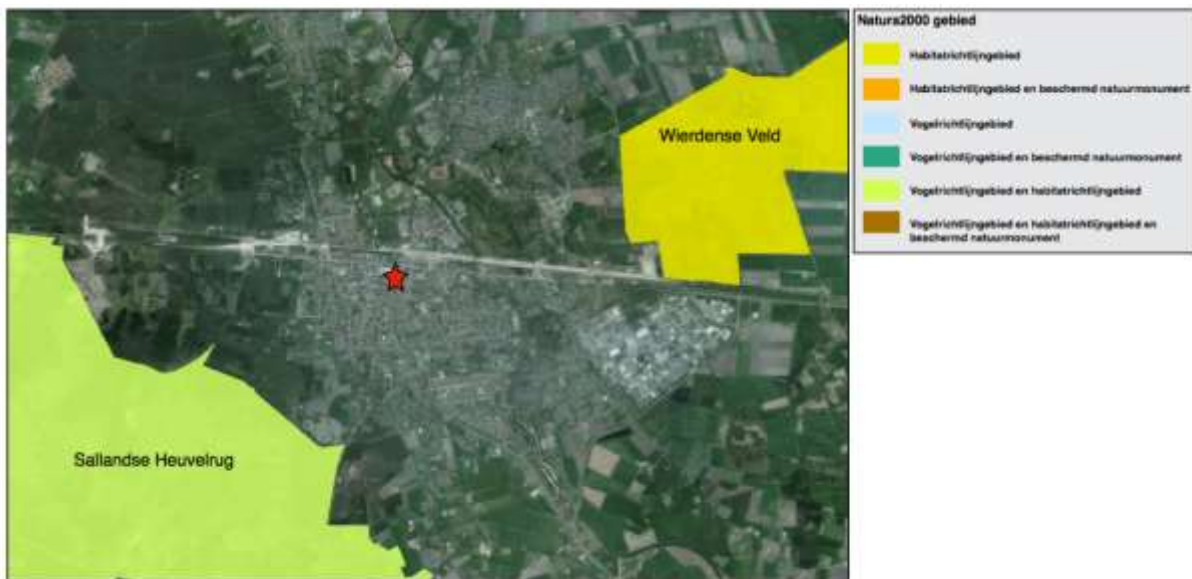
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Om te onderzoeken of de voorgenomen activiteit in overeenstemming is met de Flora- en Faunawet heeft Natuurbank Overijssel onderzocht welke natuurwaarden in het onderzoeksgebied aanwezig zijn en welke functie het onderzoeksgebied heeft voor beschermd planten en dieren. Tevens wordt onderzocht of de voorgenomen activiteit het duurzaam voortbestaan van beschermd leefgebied van soorten in de omgeving negatief beïnvloedt. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3 van deze toelichting.

### 5.6.1 Gebiedsbescherming

#### 5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen gebieden die zijn beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet betreffen de Natura 2000-gebieden “Sallandse Heuvelrug” en “Wierdense veld” op respectievelijk 1,6 en 2,2 kilometer afstand. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden “Sallandse Heuvelrug” en “Wierdense Veld” weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging ten opzichte van gebieden aangewezen als Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat wil zeggen dat er geen negatief effect op natuurgebied buiten het onderzoeksgebied op treedt. Gelet op de invloedssfeer en de ligging op enige afstand van Natura 2000-gebied, wordt gesteld dat de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied niet negatief beïnvloed wordt. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

#### 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.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS. Het dichtstbijzijnde onderdeel van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur bevindt zich op circa 750 meter afstand. In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische hoofdstructuur weergegeven.



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

Het onderzoeksgebied behoort niet tot de EHS en het grenst niet aan gronden die tot de EHS behoren. Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging van het onderzoeksgebied op enige afstand van de EHS, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities 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 Onderzoeksresultaten flora en fauna

Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van vogels en beschermde soorten zoogdieren en mogelijk amfibieën. In het gebied nestelen ieder voorjaar verschillende vogelsoorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn en mogelijk ook de Huismus. Van deze laatste soort is het functionele leefgebied (waaronder de nesten) jaarrond beschermd. De soorten waarvan de bezette nesten beschermd zijn, nestelen meest in de planten, bomen en struiken. De Huismus (indien aanwezig) nestelt onder de dakpannen van de woningen. De woningen lijken geschikt als broedplaats voor Huismussen. Nader onderzoek is noodzakelijk om de functie van het onderzoeksgebied voor de Huismus exact in beeld te krijgen. Voor het wegnemen van vaste rust- en nestplaatsen van de Huismus is een ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet vereist. Nader onderzoek geeft inzicht in de aantallen en verspreiding van de mussen in het gebied. Er komen in het onderzoeksgebied mogelijk enkele algemene- en weinig kritische soorten zoogdieren en amfibieën voor. Zij benutten het gebied om te foerageren, zonder dat ze een vaste verblijfplaats in het gebied hebben. Deze soorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor het mogen verstoren, verwonden en doden is geen ontheffing ex. art. 75c van de Ff-wet vereist. De soorten komen incidenteel en in lage dichtheden in het gebied voor zodat specifieke maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht niet vereist zijn.

De aanwezigheid van één of meerdere verblijfplaatsen van een vleermuis in de te slopen gebouwen kan op basis van het uitgevoerde onderzoek niet uitgesloten worden. Gelet op de bouwstijl, gebruikte materialen en staat van onderhoud, is de aanwezigheid van een verblijfplaats niet uit te sluiten en zelfs aannemelijk. Daarbij kan het gaan om een individuele (zomer)verblijfplaats van een soort als de gewone dwergvleermuis of laatvlieger, maar mogelijk om een kraamverblijf. Vooral het geverfde kantoorpand lijkt bijzonder geschikt vanwege de donkere kleur (opname warmte in muur). Onbekend is of de spouw van dit gebouw geheel na geïsoleerd is. Indien dit wel het geval is, is het gebouw zeer waarschijnlijk niet interessant voor vleermuizen. Om een beeld te krijgen van de functie van de gebouwen als verblijfplaats voor vleermuizen, dient vervolgonderzoek uitgevoerd te worden in de zomermaanden. De mogelijke functie van het onderzoeksgebied als foerageergebied voor vleermuizen wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast.

#### 5.6.2.2 Vervolgonderzoek vleermuis, Huismus en Gierzwaluw

In verband met de resultaten van de quickscan natuurwaardenonderzoek is vervolgonderzoek uitgevoerd. Het volledige vervolgonderzoek is opgenomen in bijlage. Hierna wordt samengevat in gegaan op de resultaten.

##### Huismus en Gierzwaluw

In het onderzoeksgebied nestelen geen Huismussen en Gierzwaluwen. Ook bezetten Huismussen geen vaste rustplaatsen in het onderzoeksgebied.

##### Vleermuizen

###### *Verblijfplaatsen*

Door de voorgenomen activiteit gaat een zomer- en paarverblijfplaats en mogelijk winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Ondanks het feit dat dit de meest algemeen voorkomende soorten en type verblijfplaats is, zijn alle verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis jaarrond beschermd. Om de gebouwen te mogen slopen is een ontheffing ex. Art. 75C van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 8,9 en 10 van de Ff-wet nodig.

###### *Foerageergebied*

De tuinen en groene ruimte in het onderzoeksgebied wordt benut als foerageergebied door de gewone dwergvleermuis om te foerageren. Door de voorgenomen activiteit wordt deze functie niet of dusdanig aangetast dat bestaande verblijfplaatsen schade ondervinden. Een ontheffing ex. art. 75C van de Ft-wet voor dit onderdeel van het functionele leefgebied wordt niet vereist.

###### *Vliegrouete*

Door het onderzoeksgebied loopt geen vliegrouete. Een ontheffing ex. art. 75C van de Ft-wet voor dit onderdeel van het functionele leefgebied wordt niet vereist.

###### *Conclusie*

Er moet een ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet aangevraagd worden voor het verstoren van een gewone dwergvleermuis en het vernielen van een vaste zomer- en paarverblijfplaats.

### 5.6.3 Conclusie

Met inachtneming van de ontheffing ex Artikel 75C Ff-wet zijn er geen belemmeringen om het gewenste plan in het kader van ecologische aspecten te realiseren. Het advies om voor de sloop tijdelijke verblijfsplaatsen te realiseren is als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

## 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

Het plangebied is getoetst aan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) en aan de provinciale archeologische verwachtingskaart uit de provinciale Omgevingsvisie. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gekarteerd. Door de aanwezigheid van de huidige bebouwing is de bodem binnen het plangebied, net zoals vrijwel het gehele centrum van Nijverdal, geroerd en dus verstoord. Derhalve is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Een archeologische dubbelbestemming hoeft niet opgenomen te worden.

### 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

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

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage

### 5.8.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden.

Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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 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 bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets 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.

### 5.8.2 Onderzoek

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

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

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van in totaal 18 woningen met bijbehorende voorzieningen. Hiermee blijft de ontwikkeling 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.

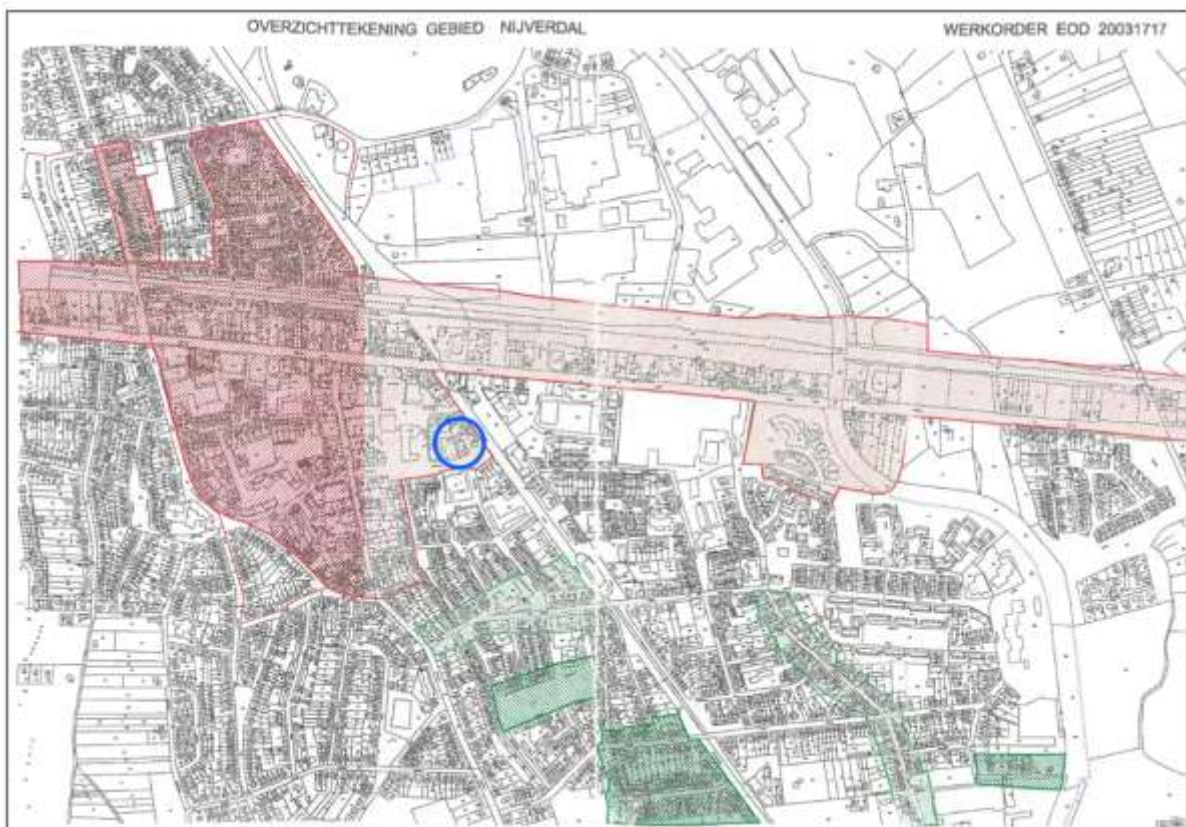
Op basis hiervan en het gestelde in de voorgaande omgevingsaspecten wordt geconcludeerd dat het initiatief in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

### 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.

## 5.9 Conventionele explosieven (CE)

Het centrum van Nijverdal – specifiek ook onderhavig plangebied – kent een verhoogd risico op het aantreffen van CE als gevolg van gevechtshandelingen.



Figuur 5.4 Verhoogde kans CE Nijverdal (Bron: gemeente Hellendoorn)

Er ontstaat bij het spontaan aantreffen van CE uit de Tweede Wereldoorlog mogelijk een verhoogd veiligheidsrisico. Onbedoelde detonaties kunnen bij de uitvoering van werkzaamheden in het ergste geval leiden tot dodelijk letsel en zware schade aan materieel en omgeving. Spontane CE vondsten kunnen resulteren in meerwerkkosten door stagnatie van de uitvoeringswerkzaamheden. Alvorens de bebouwing gesloopt wordt, zal er een vooronderzoek worden uitgevoerd. Het doel van het vooronderzoek is om aan de hand van een breed scala aan historisch feitenmateriaal een zo genuanceerd mogelijk beeld met betrekking tot het onderzoeksgebied in de Tweede Wereldoorlog te verkrijgen. Aan de hand van deze gegevens wordt

een antwoord gegeven op de vraag of en zo ja in welke delen van het onderzoeksgebied er sprake is van een verhoogd risico op het aantreffen van CE. Er zal daarnaast worden ingegaan op de te verwachten soort(en) CE, de verschijningsvorm en de mogelijke hoeveelheid. Het onderzoek resulteert in een horizontale en verticale afbakening van het verdachte gebied door middel van GIS kaartmateriaal en het advies om de werkzaamheden onder reguliere omstandigheden uit te voeren, of om vervolgstappen te zetten in de vorm van de (projectgebonden) risicoanalyse.

Zoals beschreven in paragraaf 7.3 (verantwoording van de regels) zijn er in de regels aanvullende bepalingen opgenomen. Hiermee is voldoende mate verzekerd dat alvorens de (bouw)werkzaamheden worden opgestart het onderdeel CE onderzocht moet zijn en eventuele maatregelen worden getroffen bij het verdere proces.



## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Beleid waterhuishouding

#### 6.1.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.1.2 Voorkeursvolgorde

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

### 6.1.3 Uit-Inbreiding woongebied

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

### 6.1.4 Dimensioneringsgrondslagen uitbreidingen woongebied

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

### 6.1.5 Waterhuishouding

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

### 6.1.6 Gemeentelijk rioleringsplan

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

### 6.1.7 Afvalwaterzorgplicht

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

mist de samenstelling van dit afvalwater voldoet aan wettelijke eisen en de goede werking van het rioolstelsel en rioolwaterzuivering niet belemmert.

#### **6.1.8 Hemelwaterzorgplicht**

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

#### **6.1.9 Grondwaterzorgplicht**

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

### **6.2 Waterparagraaf**

#### **6.2.1 Algemeen**

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

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

#### **6.2.2 Watertoetsproces**

BJZ.nu heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De hierbij behorende Uitgangspuntennotitie “Normale procedure” is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

## **6.2.3 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 en bijbehorende verhardingen. Het gebied wordt geheel herontwikkeld, waarbij de toename van verhard oppervlakte verwaarloosbaar is.

### *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 het aantal woningen in het plangebied.

### *6.3.3.3 Hemelwater*

Schoon hemelwater ter plaatse van de verharde oppervlakten wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd in de bodem conform het 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 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 7)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*  
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 9)*  
In dit artikel wordt beschreven welke onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden onder welke voorwaarden.
- *Overige regels (Artikel 10)*  
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 en/of waterhuishoudkundige voorzieningen. 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 erfonthoudingswegen 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 - 1 en Wonen - 2 (artikel 5 en 6)**

In voorliggend geval zijn een tweetal woonbestemmingen opgenomen vanwege de twee verschillende verschijningsvormen van de bebouwing. Voor het grootste deel is de juridische regeling gebaseerd op de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Nijverdal Centrum”.

De gronden met de bestemming “Wonen - 1” en “Wonen – 2” zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming ‘Wonen – 2’ zijn parkeervoorzieningen opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Het maximum aantal woningen is aangegeven middels een aanduiding op de verbeelding. Bepaald is dat woningen uitsluitend aaneen worden gebouwd. Tevens is opgenomen dat woningen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. De diepte van de bebouwing is vastgelegd in de regels, waarbij voor de zogenaamde ‘terraswoningen’ maatwerk is geleverd door te bepalen dat de bouwdiepte van de begane grond verdieping maximaal 16 meter mag bedragen.

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 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Binnen de bestemming ‘Wonen – 1’ is ten aanzien van de trapwoningen c.q. grachtenpanden een separate regeling opgenomen om de entreepartijen planologisch vast te leggen.

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 -1’ of ‘Wonen – 2’.

### **Bouwregels en omgevingsvergunningstelsel i.v.m. Conventionele explosieven**

Het plangebied kent, zoals reeds beschreven in paragraaf 5.9, een verhoogd risico op het aantreffen van Conventionele explosieven (CE). Alvorens uitvoeringswerkzaamheden kunnen worden opgestart dient er een vooronderzoek te worden uitgevoerd en indien noodzakelijk een explosievenopruimingsplan te worden opgesteld en goedgekeurd door het bevoegd gezag. Ten einde deze verplichting juridisch planologisch te verankeren zijn in de regels van de woonbestemmingen aanvullende bepalingen opgenomen.

Het gaat om onderstaande toevoeging in de bouwregels:

*‘Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend indien uit een door de aanvrager te overleggen rapport blijkt dat er geen explosieven in de bodem, waarop wordt gebouwd, te verwachten zijn dan wel een door het bevoegd gezag goedgekeurd explosievenopruimingsplan aanwezig is.’*

Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden toegevoegd met daarin de volgende bepaling:

*‘Het is verboden om gronden af te graven tot dieper dan 0,5 meter. Dit verbod is niet van toepassing indien uit een deskundigenrapport blijkt dat er geen explosieven in de bodem te verwachten zijn, dan wel er een door het bevoegd gezag goedgekeurd explosievenopruimingsplan aanwezig is.’*

Hiermee is voldoende mate verzekerd dat alvorens de (bouw)werkzaamheden worden opgestart het onderdeel CE onderzocht moet zijn en eventuele maatregelen worden getroffen bij het verdere proces.

#### Wijzigingsbevoegdheid maximum aantal wooneenheden

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

Om deze situatie naar de toekomst toe te voorkomen wordt in nieuwe bestemmingsplannen met woningbouwopgaven een realisatieclausule opgenomen. Inhoudende dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de woningen gerealiseerd of in aanbouw moeten zijn. Indien de aanvrager dit nalaat dan is het college bevoegd om het plan aan te passen in die zin dat de beschikbaar gestelde woningbouwaantallen worden verlaagd of volledig worden verwijderd.

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



## **HOOFDSTUK 8            ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

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

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

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Het Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is in het kader van vooroverleg aan de provincie toegezonden. De provincie heeft geen reactie op het plan gegeven en is daarmee akkoord met de inhoud van voorliggend bestemmingsplan.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Derhalve is het plan voorgelegd aan het waterschap Vechtstromen. Het waterschap heeft een tweetal opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan;

1. Zowel paragraaf 6.1 als 6.2 heeft als titel ‘Waterparagraaf’.
2. In subparagraaf 6.2.2 is opgenomen dat het resultaat van de uitgevoerde digitale watertoets de ‘Korte procedure’ is. Dit moet de ‘normale procedure’ zijn.

Het waterschap geeft aan inhoudelijk te kunnen instemmen met het voorliggende plan. De wijze waarop in het plan wordt omgegaan met oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater geschiedt in overeenstemming met het vigerende beleid van waterschap Vechtstromen

De hiervoor genoemde opmerkingen zijn in deze toelichting verwerkt.

### 9.2 Inspraak

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

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 oktober 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota beoordeling zienswijze welke als bijlage bij het vaststellingsbesluit is bijgevoegd.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**BIJLAGE 1: AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI**

**BIJLAGE 2: VERKENNEND BODEMONDERZOEK**

**BIJLAGE 3: QUICKSCAN NATUURTOETS**

**BIJLAGE 4: VERVOLGONDERZOEK VLEERMUIS, HUISMUS EN GIERZWALUW**

**BIJLAGE 5: UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP VECHTSTROMEN**