



GEMEENTE HELLEENDOORN

Bestemmingsplan Karel Doormanweg Nijverdal

September 2017

Vastgesteld



Bestemmingsplan

“Karel Doormanweg Nijverdal”

Bestemmingsplan: “Karel Doormanweg Nijverdal”
IDN: NL.IMRO.0163.BPNDKDOORMANWEG-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: September 2017



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING NIJVERDAL	9
2.2	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	GELUID	27
5.2	BODEMKWALITEIT	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	ECOLOGIE	36
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	39
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	40
5.9	CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE)	41
5.10	TRILLINGEN	42
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	43
6.1	WATERPARAGRAAF	43
6.2	WATERPARAGRAAF	45
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	47
7.1	INLEIDING	47
7.2	OPZET VAN DE REGELS	47
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	48
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	51
9.1	VOOROVERLEG	51
9.2	INSPRAAK	51
9.3	ZIENSWIJZEN	51

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	52
BIJLAGE 1: BODEMONDERZOEK	53
BIJLAGE 2: AKOESTISCH ONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 3: NATUURWAARDENONDERZOEK.....	55
BIJLAGE 4: TRILLINGENONDERZOEK	56
BIJLAGE 5: STANDAARDWATERPARAGRAAF	56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

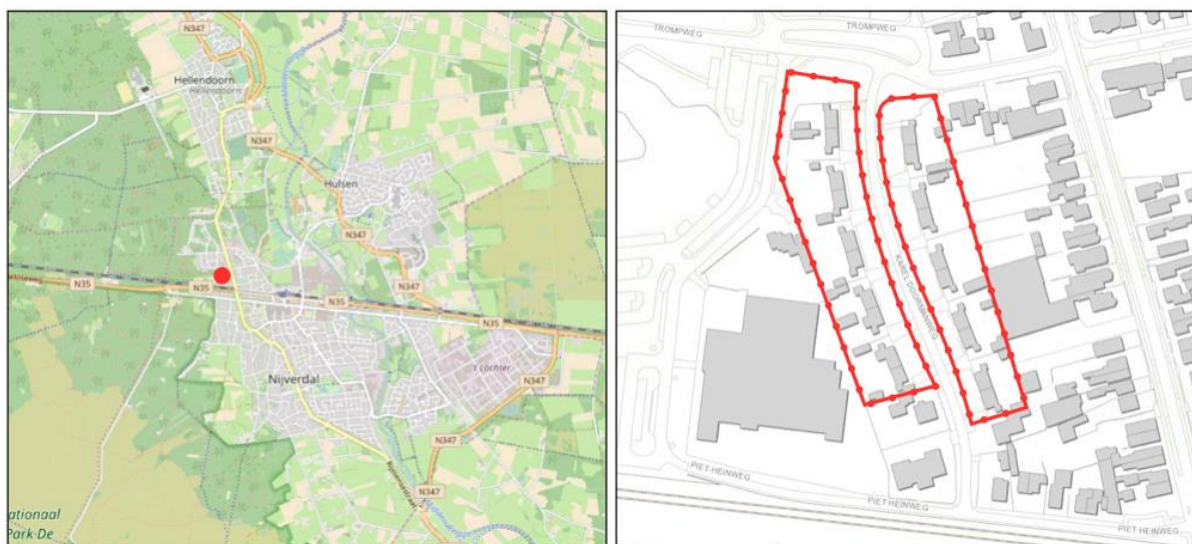
1.1 Aanleiding

Aan de Karel Doormanweg te Nijverdal zijn op dit moment 20 verouderde huurwoningen (twee-onder-één kap) van de Stichting Reggewoon aanwezig. De woningen voldoen niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen van de woningstichting en haar huurders. Daarom wordt het plangebied herontwikkeld, waarbij de bestaande woningen worden gesloopt en 24 grondgebonden woningen (drie-onder-één kap) worden teruggebouwd.

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 aan de Karel Doormanweg in Nijverdal. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Nijverdal en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Karel Doormanweg Nijverdal” bestaat uit de volgende stukken:

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

Op de verbeelding zijn de (dubbel)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-Noordwest" van de gemeente Hellendoorn. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 2011.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Verkeer - Verblijf'. Daarnaast is een beperkt deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning'. 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-Noordwest" (Bron: 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.

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

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een gewijzigde stedenbouwkundige invulling (verplaatsing rooilijn en vergroting woonkavels aan noordzijde) en een verdichting van het aantal woningen. Het realiseren van woningen buiten het bouwvak verhogen van het aantal woningen en het gebruiken van gronden met een verkeersbestemming ten behoeve van het wonen is niet in overeenstemming met de geldende bestemming. Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

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.

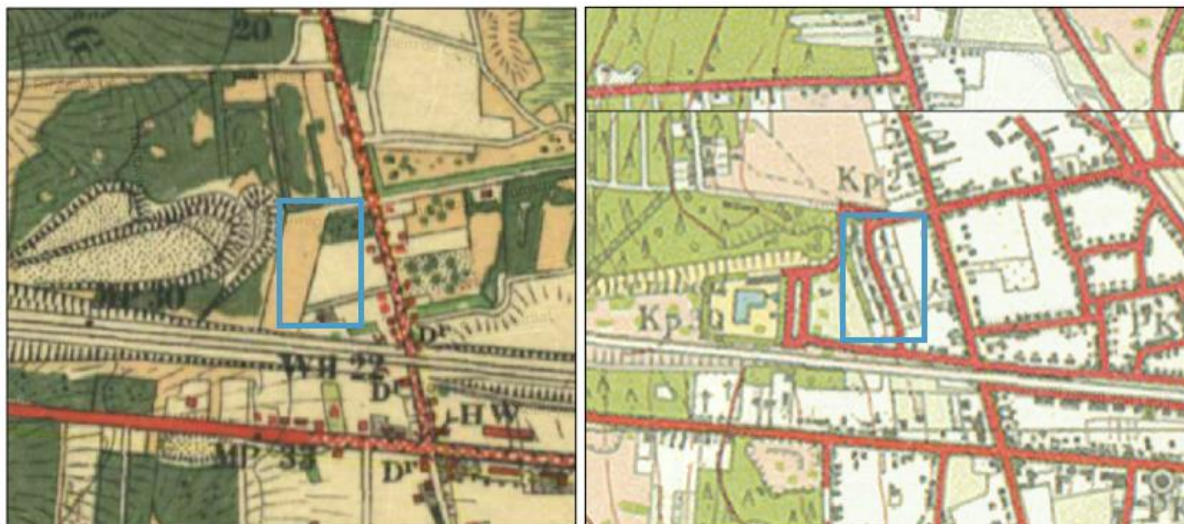
Hoofdstuk 9 gaat in op de vooroverleg en inspraak.

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. Later breidde de bebouwing van Nijverdal uit langs de Grotestraat, de Wilhelminastraat en de Rijssensestraat. Met uitzondering van de nederzetting Noetsele heeft nagenoeg langs alle wegen een verdichting van de bebouwing plaatsgevonden. Het essenpatroon ten westen van Nijverdal is 1950 in over de gehele lengte nog goed herkenbaar. Vooral na de oorlog 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, aan 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 (recente) ontwikkelingen zijn onder andere de aanleg van de combitunnel en de aanleg van Kruidenwijk-Zuid.

Het plangebied is gelegen aan de Karel Doormanweg in de Zeeheldenbuurt. De historische opbouw van de buurt met De Joncheerelaan, de Trompstraat en de Piet Heinweg is sinds 1950 nagenoeg onveranderd gebleven. In figuur 2.1 is de ontwikkeling van de Zeeheldenbuurt in afgelopen eeuw weergegeven. Duidelijk waarneembaar is de aanwezigheid van de huidige bebouwing, gebouwd omstreeks 1947, binnen het plangebied.



Figuur 2.1 Historische kaarten van Nijverdal uit 1900 en 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Karel Doormanweg in het noordelijk deel van Nijverdal, tussen de Trompstraat en de Piet Heinweg. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de nabije omgeving van het plangebied zijn De Joncheerelaan, de spoorlijnverbinding Zwolle – Wierden – Almelo, de combitunnel N35 en

het nationaal park Sallandse Heuvelrug. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een sterke menging van functies, te weten wonen, sportvoorzieningen (Het Ravijn/Basic Fit/tennisal), bedrijvigheid, horeca en detailhandel.

Het plangebied wordt begrensd door de Trompweg aan de noordzijde, achtertuinen van de bebouwing aan De Joncheerelaan, woonpercelen aan de Karel Doormanweg aan de zuidzijde en een fitnesscentrum (Basic Fit), een tennisal en een woning met praktijk aan de westzijde.

De Karel Doormanweg kenmerkt zich door de licht gebogen weg zonder voetpaden met aan weerszijden brede, tot aan de voorgevels van de woningen, doorlopende groenstroken met daarin verschillende soorten volwassen bomen die het groene karakter van het profiel versterken en in hoge mate de ruimtelijke kwaliteit bepalen.

Binnen de begrenzing van het plangebied zijn nu 20 grondgebonden woningen aanwezig. Het gaat om 20 twee-onder-een-kapwoningen, daterend uit omstreeks 1947. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap en kennen een lage goot. De woningen zijn gelet op de uitvoering aan te merken als bijzondere woningen.

De samenhang tussen de gebogen weg, groen, bomen en woningen maakt de Karel Doormanweg stedenbouwkundig en landschappelijk bijzonder en uniek. Er is sprake van een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Op figuur 2.2 en figuur 2.3 zijn luchtfoto's en straatbeelden weergegeven.



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



Figuur 2.3 Straatbeelden plangebied (Bron: Google Streetview)

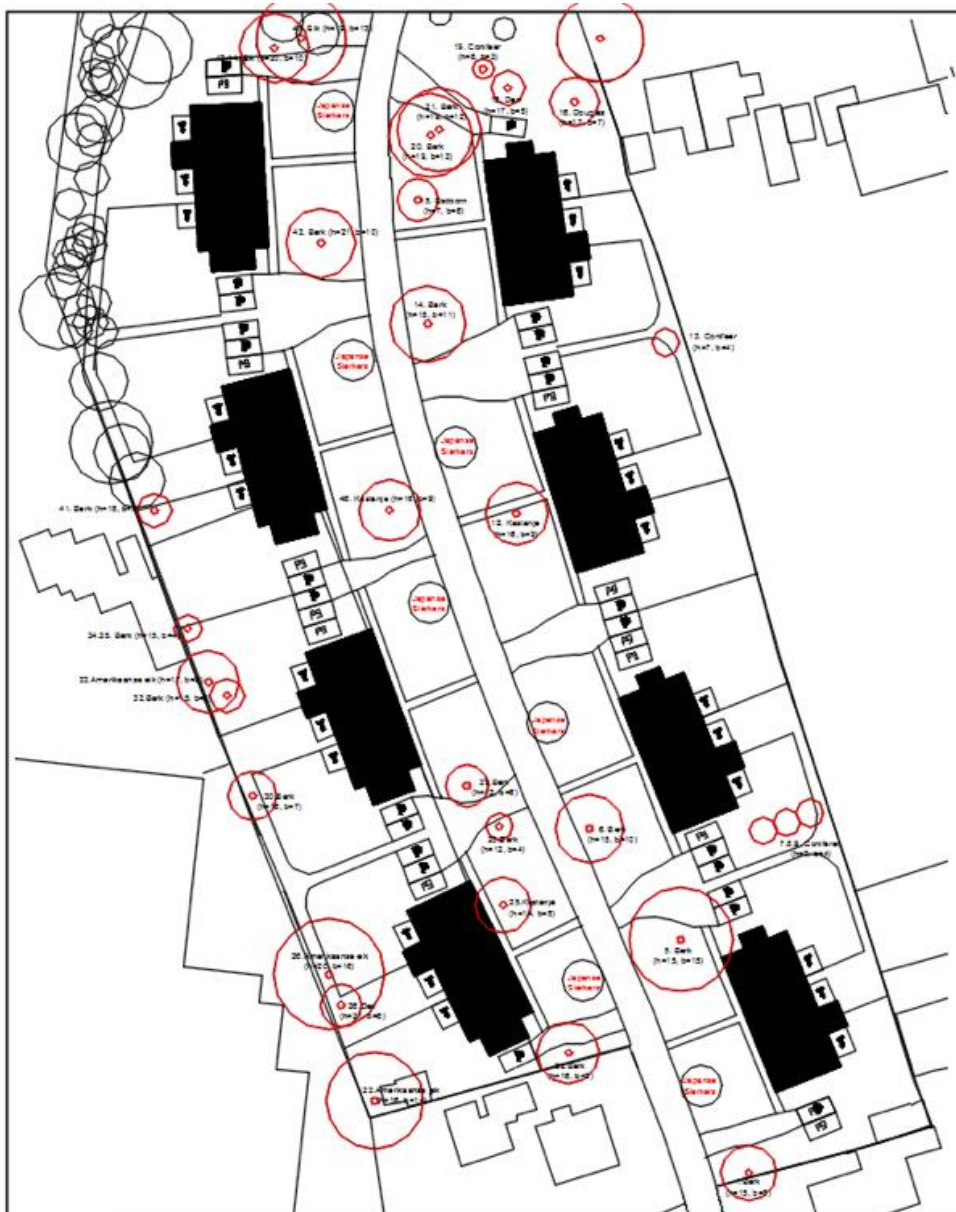
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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

3.1 Gewenste ontwikkeling

Het concrete voornemen betreft de sloop van alle (gedateerde) bebouwing binnen het plangebied en de nieuwbouw van in totaal 24 grondgebonden huurwoningen.

Uit de stedenbouwkundige/landschappelijke analyse blijkt dat het huidige profiel: weg, groen en bomen als zeer waardevol kan worden aangemerkt. Bij de planvorming is behoud van het profiel voorop gesteld, hetgeen heeft geleid tot onderstaande verkavelingsvariant.



Figuur 3.1 Verkavelingsvariant inrichting plangebied (Bron: Dura Vermeer)

De woningen worden uitgevoerd in de vorm van drie-onder-een kapwoningen. Aan beide zijden van de Karel Doormanweg worden vier woonblokken met drie woningen gerealiseerd. De woningen zullen nagenoeg in dezelfde rooilijn worden gebouwd als de bestaande woningen. Wat betreft bouw- en gebruiksmogelijkheden is voor een groot deel aangesloten bij de mogelijkheden/maatvoeringseisen opgenomen in het geldende bestemmingsplan ‘Nijverdal Noordwest’. Hierdoor gaan de nieuwe woningen zich goed voegen in de omgeving voor wat betreft maat en vormgeving.

De nieuwe woningen worden levensloopbestendig, onderhoudsarm en volgens het ‘Nul op de Meter’ principe (NOM). Hiermee zijn de woningen geschikt voor diverse doelgroepen en wordt er invulling gegeven aan de duurzaamheidsambities van de woningstichting.

Doordat de rooilijnen nagenoeg niet wijzigt ten opzichte van de huidige situatie wordt het bestaande profiel gewaarborgd. De bestaande bomen- / groenstructuur langs de Karel Doormanweg blijft grotendeels intact. Wel worden er enkele bomen gekapt en vervangen door kleinere nieuwe bomen. Hiermee blijft het groene karakter van het gebied gehandhaafd.

Met de gewenste ontwikkeling vindt een forse kwaliteitsimpuls plaats op deze locatie in Nijverdal en wordt er aangesloten bij de hedendaagse woonwensen/-eisen van de woningstichting en haar huurders.

3.2 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Normaliter worden hiertoe berekening uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW of op basis van de gemeentelijke parkeernota.

In voorliggend geval gaat het om een gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Gelet op het bijzondere karakter van het gebied mag worden uitgegaan van dezelfde normaal als in de bestaande situatie, dus zowel in de directe relatie met de woning en parkeren in de straat. In de bestaande situatie is per woning 1.5 parkeerplaats aanwezig. In totaal worden 24 woningen gerealiseerd. Dit betekent een parkeerbehoefte van in totaal **36** parkeerplaatsen. De inrichting van het plangebied voorziet in de realisatie van in totaal **36** parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. De gewenste ontwikkeling levert in het kader van het aspect ‘parkeren’ geen belemmeringen op.

Ten opzichte van hetgeen op basis van het geldend bestemmingsplan wordt toegestaan (20 twee-onder-een kapwoningen) is er geen sprake van een onevenredige toename aan verkeersbewegingen. De vier extra woningen zullen een toename van circa 24 verkeersbewegingen per weekdagemaal met zich mee brengen. De Karel Doormanweg en de omliggende wegen kunnen deze (zeer) beperkte toename veilig en eenvoudig afwikkelen. Voorgaande houdt in dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige verkeersdruk met zich meebrengt en het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren oplevert.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

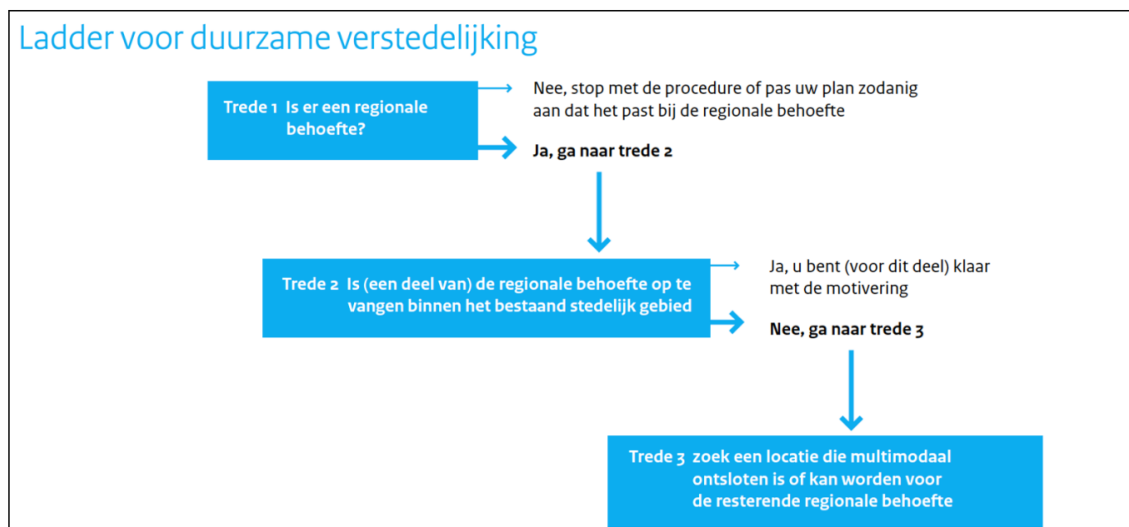
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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)

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de SVIR

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Op grond van recente jurisprudentie ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking is het van belang om te bekijken of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.6 lid 2 Bro. Uit de jurisprudentie blijkt dat de bouw van enkele woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zie o.a. AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4 (3 woningen rechtstreeks 3 na wijzigingsbevoegdheid) en AbRvS 24 december 2014, 201405237/1/R2 (8 woningen). Gezien het feit dat onderhavig plan slechts voorziet in de realisatie van vier extra woningen, wordt gesteld dat dit bestemmingsplan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft derhalve niet doorlopen te worden. Opgemerkt wordt dat er afspraken met de woningstichting zijn gemaakt om op een andere locatie 4 woningen in te leveren.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

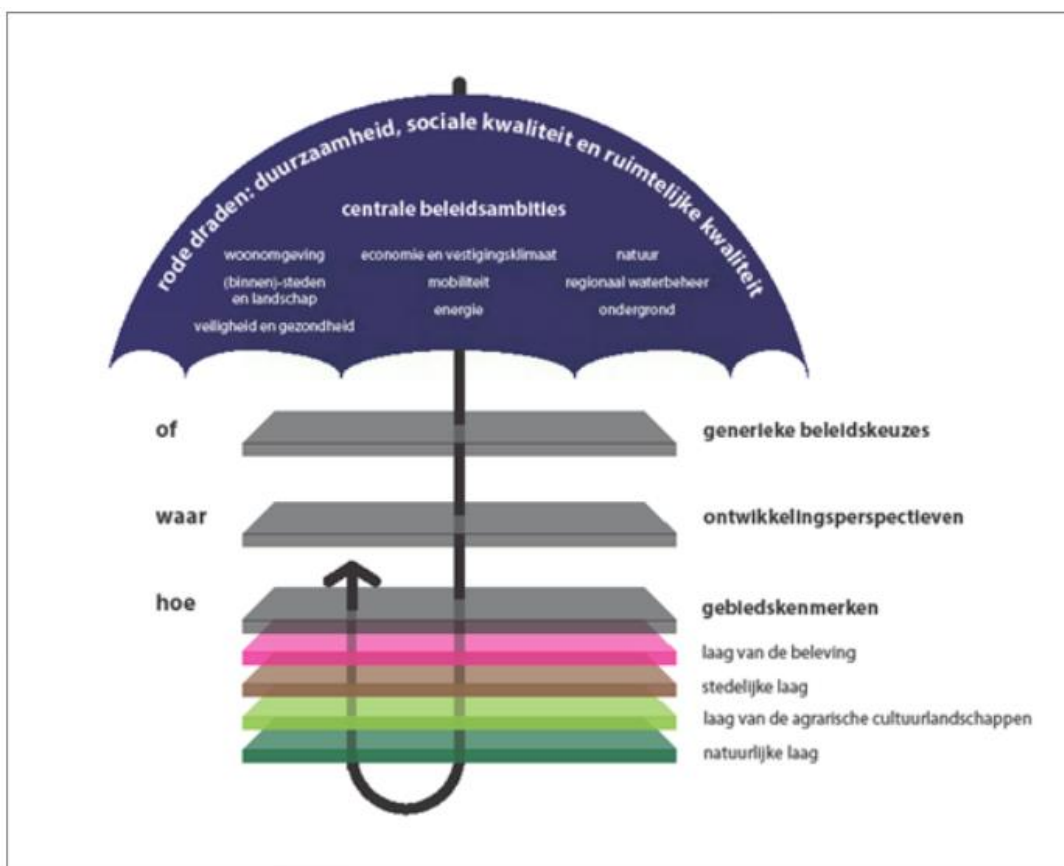
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

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

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

Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden

te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) en artikel 2.13.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling is gelegen binnen de kern Nijverdal en betreft een binnenstedelijke (her)ontwikkeling die voldoet aan het principe van ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Zoals hierna ook blijkt uit het ter plekke

geldende ‘Ontwikkelingsperspectief’ en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de vervangende nieuwbouw vindt in het plangebied een forse verbetering van het woon- en leefklimaat plaats. De ontwikkeling is vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt aanvaardbaar op deze locatie. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

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. In subparagraaf 4.2.4.1.2 wordt uitgebreid op dit aspect ingegaan.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Op 29 januari 2016 zijn gezamenlijke woonafspraken Twente 2016-2020 ondertekend door 13 van de 14 Twentse gemeenten. De gemeente Hellendoorn heeft op 13 juli 2016 dit woonakkoord ondertekend. Aan de woonafspraken ligt een RWP (Regionaal Woon Programmering Twente) document ten grondslag. Het realiseren van het voornemen past kwantitatief binnen de woningbouwprogrammering en zorgt kwalitatief voor een verbetering van het woningaanbod. Wel zijn er afspraken met de woningstichting gemaakt om op een andere locatie 4 woningen in te leveren. Per saldo is van een toename van het aantal woningen dan ook geen sprake. Het plan is hiermee in overeenstemming met artikel 2.2.2. van de omgevingsverordening. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar subparagraaf 4.3.3. waar nader wordt ingegaan op de gemaakte woonafspraken.

Artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3

Het plangebied is gelegen in intrekgebied ‘Nijverdal’, maar niet in het grondwaterbeschermingsgebied.

Gelet op de Omgevingsverordening dient het initiatief te voldoen aan de definitie van nieuwe niet-risicovolle functies en dient onderbouwd te worden of wordt voldaan aan het stand-stillprincipe via de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming. Bij niet-risicovolle functies en bij het stand-stillprincipe gaat het respectievelijk om:

- Niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies (functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning) en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- Stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico’s op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

In voorliggend geval gaat het om het herontwikkelen van een deel van een woonstraat waarbij er 4 extra woningen worden toegevoegd. Woningen brengen in beginsel geen verslechtering van het grondwaterkwaliteit met zich mee, waardoor er voldaan wordt aan het stand-stillprincipe. Gesteld wordt dat het initiatief niet strijdig is met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van intrekgebieden.

Voor het overige zijn er in het kader van de “generieke beleidskeuzes” geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

4.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In figuur 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

In dit geval wordt met de herontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd, in een gebied met overwegend een woonfunctie. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. De nieuwe bebouwing voegt zich goed in het straatbeeld. De nieuwe situatie betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en voorziet in een specifieke / actuele behoefte, waarbij de locatie vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt als aanvaardbaar wordt geacht. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

De “Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype “Bebouwingsschil 1900 - 1955”, dit is in figuur 4.4 weergegeven.



Figuur 4.4 Uitsnede van de ‘Stedelijke laag’ (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. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

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. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

De ontwikkeling sluit aan op bij de bestaande woonfunctie en bebouwingsstructuur / stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Het gebouw wordt gesitueerd in de rooilijn van de bestaande bebouwing, waarbij de bouwhoogtes zijn afgestemd op naastgelegen gebouwen. Op deze wijze gaat de nieuwe bebouwing goed op in het huidige straatbeeld. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit op de kenmerken en uitgangspunten van de “Stedelijke laag”.

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 Identiteit, Context en Kernvisie

4.3.1.2.1 Identiteit: ‘Sterke kernen’

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

4.3.1.2.2 Context: ‘Woongebied – te beheren’

Dit deel geeft een beschrijving van de gemeente Hellendoorn en schetst in het kort de verwachte ontwikkelingen op ruimtelijk, economisch en maatschappelijk vlak. De indeling is gebaseerd op de leidraad van

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

4.3.1.2.3 Kernvisie

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

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

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

4.3.2 Woonvisie gemeente Hellendoorn 2012 + Monitoring 2015

4.3.2.1 Algemeen

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

4.3.2.2 Monitoring 2015

In de monitor 2015 wordt een actualisatie gegeven van de woningmarktontwikkelingen in de periode 2010-2014 in de gemeente Hellendoorn. Hierbij is speciale aandacht besteed aan de appartementenmarkt.

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

4.3.3 Woonafspraken tussen de provincie Overijssel en de gemeente Hellendoorn

4.3.3.1 Algemeen

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

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

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

In het RWP-document is vastgelegd dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Dat is lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de visie

van de provincie. Alleen in uitzonderingssituaties – als er inhoudelijke markttechnisch een onderbouwing voor is, en de andere gemeenten akkoord zijn – kunnen gemeenten een deel van de behoefte van andere gemeenten in Twente vervullen. Gemeente met overcapaciteit stellen een plan van aanpak vast om te komen tot een programmering van maximaal 100% van de lokale behoefte in harde plannen binnen een periode van 3 jaar.

4.3.3.2 Overcapaciteit

In Hellendoorn is sprake van overcapaciteit in bestemmingsplannen ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. De raad van de gemeente Hellendoorn heeft daarom op 11 juli 2016, onder nummer 16INT01943, ingestemd met een Plan van Aanpak om de bestemmingsplancapaciteit voor woningbouw, binnen drie jaar terug te brengen tot maximaal 100% van de behoefte aan woningen.

Aan dit voorgenoemde raadsbesluit is een werkdocument gekoppeld waarin staat welke plannen de komende jaren worden gerealiseerd om in de 100% behoefte te kunnen voorzien en welke (over)capaciteit er geschrapt gaat worden. Bij de ondertekening van de woonafspraken is het Plan van Aanpak aangeboden aan de provincie Overijssel.

Door het schrappen van de (over)capaciteit ontstaat er beperkte ruimte voor woningbouwinitiatieven waarvoor het bestemmingsplan nog niet geregeld is.

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

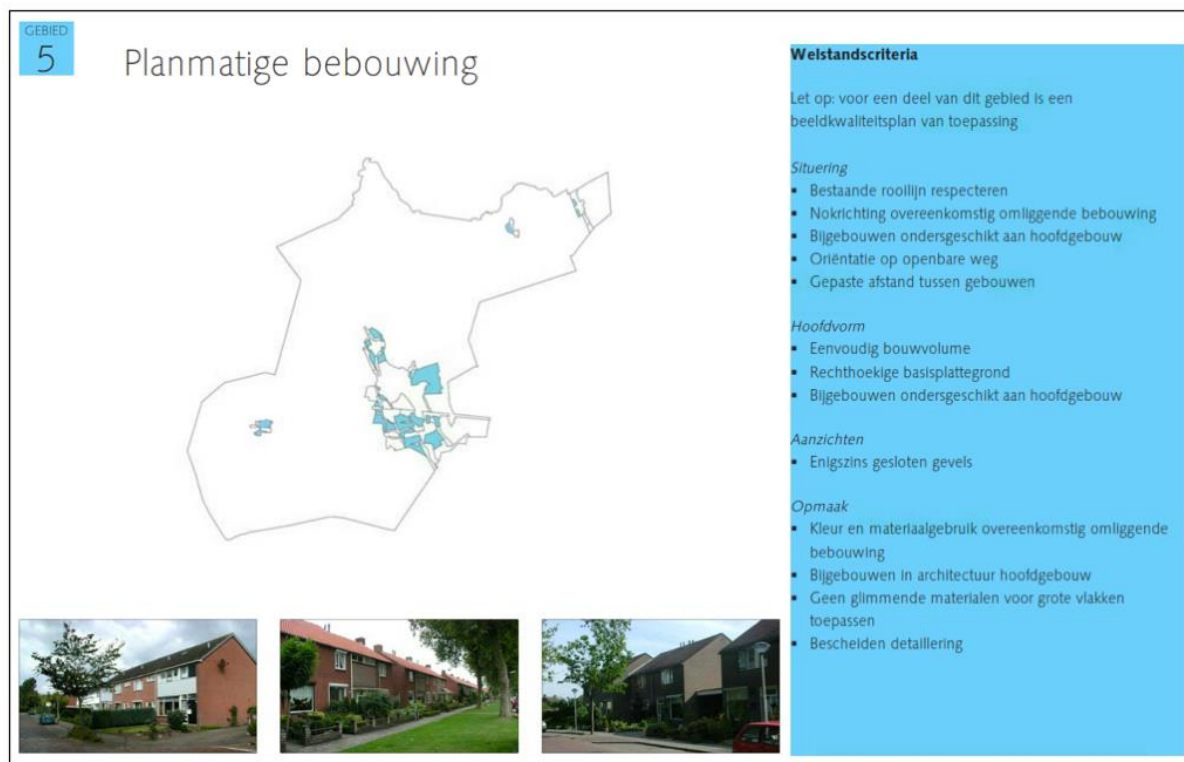
De bestaande woningen binnen het plangebied zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen van de woningstichting en haar huurders. Vooral ten aanzien van de gewenste technische kwaliteit, duurzaamheid, energiezuinigheid en aanpasbaarheid voldoen de woningen niet meer. Voorliggend plan voorziet in het realiseren van nieuwe kwalitatief goede woningen welke voldoen aan alle hedendaagse eisen vanuit wet- en regelgeving. De woningen zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd, waardoor ouderen langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Wat betreft het aantal woningen wordt opgemerkt dat met de woningstichting afspraken zijn gemaakt om op een andere locatie vier woningen in te leveren. Per saldo zal van een toename van het aantal woningen geen sprake zijn. Resumerend wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

4.3.4 Welstandsnota

4.3.4.1 Inleiding

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

De welstandsnota is opgebouwd uit verschillende deelgebieden. Onderhavig plangebied is gelegen in gebied 5: Planmatige bebouwing.



Figuur 4.5 Welstandsgebied 5: Planmatige bebouwing (Bron: Gemeente Hellendoorn)

4.3.4.2 Welstandsgebied 5: Planmatige bebouwing

Algemeen

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

Waardering

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

Beleidsintensies

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

Welstandscriteria

Op het gebied zijn ten aanzien van situering, hoofdvorm, aanzichten en opmaak diverse welstandscriteria van toepassing zoals weergegeven in figuur 4.5.

4.3.4.3 *Toetsing van het initiatief aan de “Welstandsnota”*

De ontwerpen worden in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst aan de welstandscriteria.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Wegverkeerslawaai

5.1.2.1 Algemeen

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).

Op basis van jurisprudentie geldt dat 30 km/uur wegen wel in de afweging dienen te worden meegenomen, indien op voorhand niet kan worden uitgesloten dat de geluidsbelasting veroorzaakt door de betreffende weg minder dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) bedraagt.

5.1.2.2 Situatie plangebied

Formeel gezien vallen de te toetsen gevels van de woningen binnen de wettelijke geluidszone (200 meter in stedelijk gebied) van De Joncheerelaan en de rijksweg N35. Op deze weg geldt een maximale rijnsnelheid van respectievelijk 50 en 80 km/uur. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van wegverkeerslawaai is 48 dB.

De Verkeersmilieukaart van de gemeente Hellendoorn geeft wat betreft De Jonchereelaan aan dat het plangebied door bestaande bebouwing dusdanig afgeschermd wordt ten opzichte van de gezoneerde weg, dat er voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

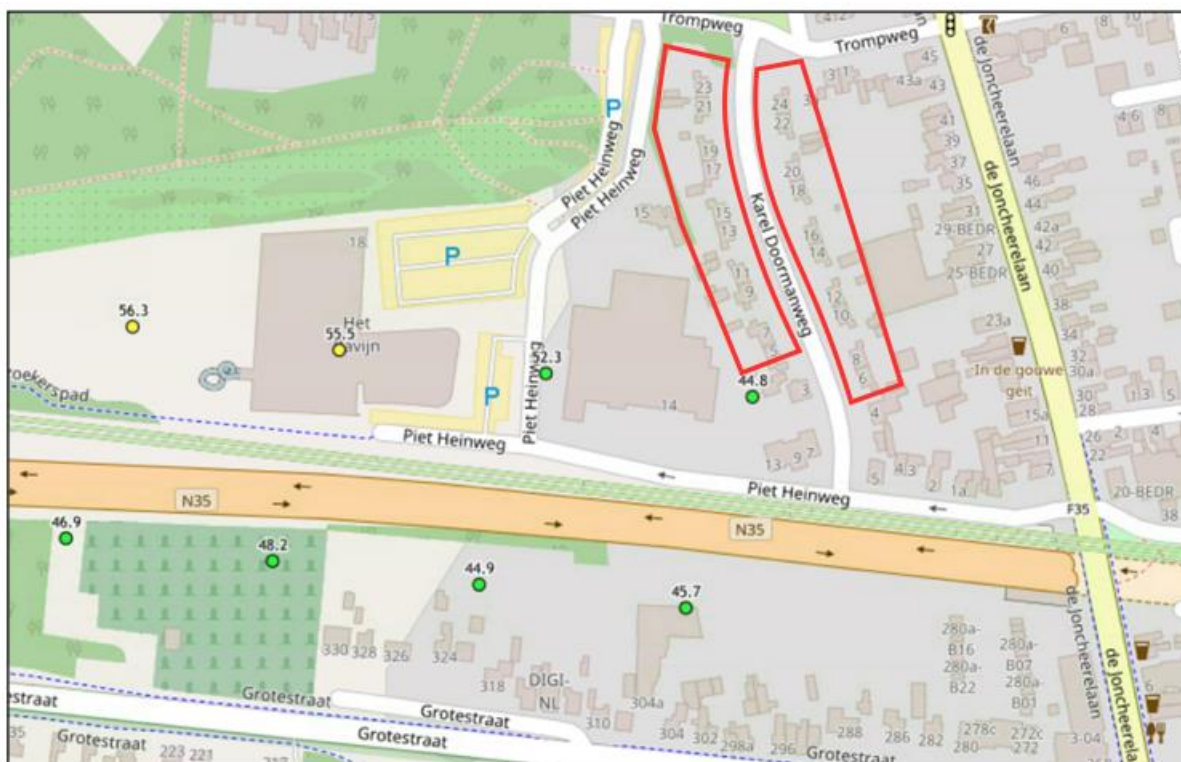
Uit de Verkeersmilieukaart blijkt ook dat op de gevels van twee nabijgelegen woningen (Kareldoormanweg 3 en 4) de geluisbelasting ten gevolge van de Rijksweg 47 dB (incl. aftrek. 110 Wgh) bedraagt. Het plan is ten noorden gelegen avn deze woningen, verder van de weg af, en zullen daarom voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De wegen rondom het plangebied, de Karel Doormanweg, de Trompstraat en de Piet Heinweg betreffen 30 km/uur wegen en hebben dus geen wettelijke geluidszone op grond van de Wet geluidhinder. De Karel Doormanweg, waaraan de woningen zijn gesitueerd, wordt voornamelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer en is niet relevant. De verkeersintensiteit op de Trompstraat en de Piet Heinweg zijn tevens relatief beperkt, waarbij de afstand van de woningen tot de hiervoor genoemde wegen minimaal 24 meter bedraagt. Gelet op het vorenstaande wordt derhalve verwacht dat de geluidsbelastingen op de woningen niet meer zal bedragen de voorkeurswaarde van 48 dB.

5.1.3 Railverkeerslawaaï

De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting vanwege een spoorweg op de gevels van een nieuw te realiseren woning mag ten hoogste 55 dB bedragen. Ten zuiden van het plangebied is spoorwegtraject Zwolle – Wierden gelegen. De geluidproductieplafond is ter hoogte van het plangebied kleiner dan 56 dB. Inhoudende dat de wettelijke geluidszone 100 meter bedraagt aan weerszijden van de spoorlijn. Het plangebied is hiermee binnen de wettelijke geluidszone gelegen.

In onderstaande geluidskaat is de geluidsproductie van de spoorweg (4,5 hoogte) aangegeven.



Figuur 4.1 Geluidsniveau spoorwegtraject Zwolle - Wierden (Bron: Gemeente Hellendoorn)

De geluidsproductie van de spoorweg op het plangebied bedraagt circa 45 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde en zijn er in het kader van railverkeerslawaaï geen belemmeringen voor het voornemen.

Het projectgebied is gelegen binnen de geluidscontour van 45 - 50 dB. In voorliggend geval wordt dan ook voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Gezien het vorenstaande is ter plaatse het projectgebied een goed woon- en leefklimaat te verwachten.

5.1.4 Industrielawaai

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

5.1.5 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

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 Envita Almelo B.V. is door middel van een verkennend en nader bodemonderzoek en geohydrologisch bodemonderzoek het plangebied onderzocht. De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit dit bodemonderzoek zijn hieronder opgenomen. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Verkennend en nader bodemonderzoek

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

- in de bovengrond op een viertal plaatsen zware metalen in een gehalte boven de tussenwaarde en op één plaats boven de interventiewaarde aangetoond. Deze verhoogde gehalten worden hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt door de bijmengingen;
- in de overige boven- en ondergrond waar geen bijmengingen zijn waargenomen zijn ook geen van de onderzochte stoffen verhoogd aangetoond;
- er sprake is van een zink-verontreiniging in de grond met een omvang van circa 10 m³ ter plaatse van boring 15. De verontreiniging is in horizontale en verticale richting afdoende afgeperkt;
- er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Materiaal inritten (niet vormgegeven Bouwstof)

Het materiaal ter plaatse van de inritten is indicatief toepasbaar als niet vormgegeven bouwstof. In totaal hebben de inritten (bestaande uit een half-verhardingslaag) een oppervlakte van circa 650 m² (dikte van de laag tussen 0,15 en 0,2 meter) en een omvang tussen de 100 en 130 m³.

Geohydrologisch bodemonderzoek

De onderzochte bodem is in relatie tot de beoogde infiltratie matig tot goed doorlatend en de berekende K-waarde komt overeen met de bodemopbouw.

Opgemerkt wordt dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het slopen een asbestinventariserend onderzoek is uitgevoerd. In het kader van dit bestemmingsplan is het betreffende onderzoek niet van belang omdat het slopen van de woningen reeds planologisch is toegestaan op basis van het geldend bestemmingsplan. Desalniettemin wordt opgemerkt dat de vervolgstappen inzichtelijk zijn en in het kader van de financiële begroting rekening is gehouden met de saneringskosten.

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 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van het plangebied waarbij 4 extra 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

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. 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 van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

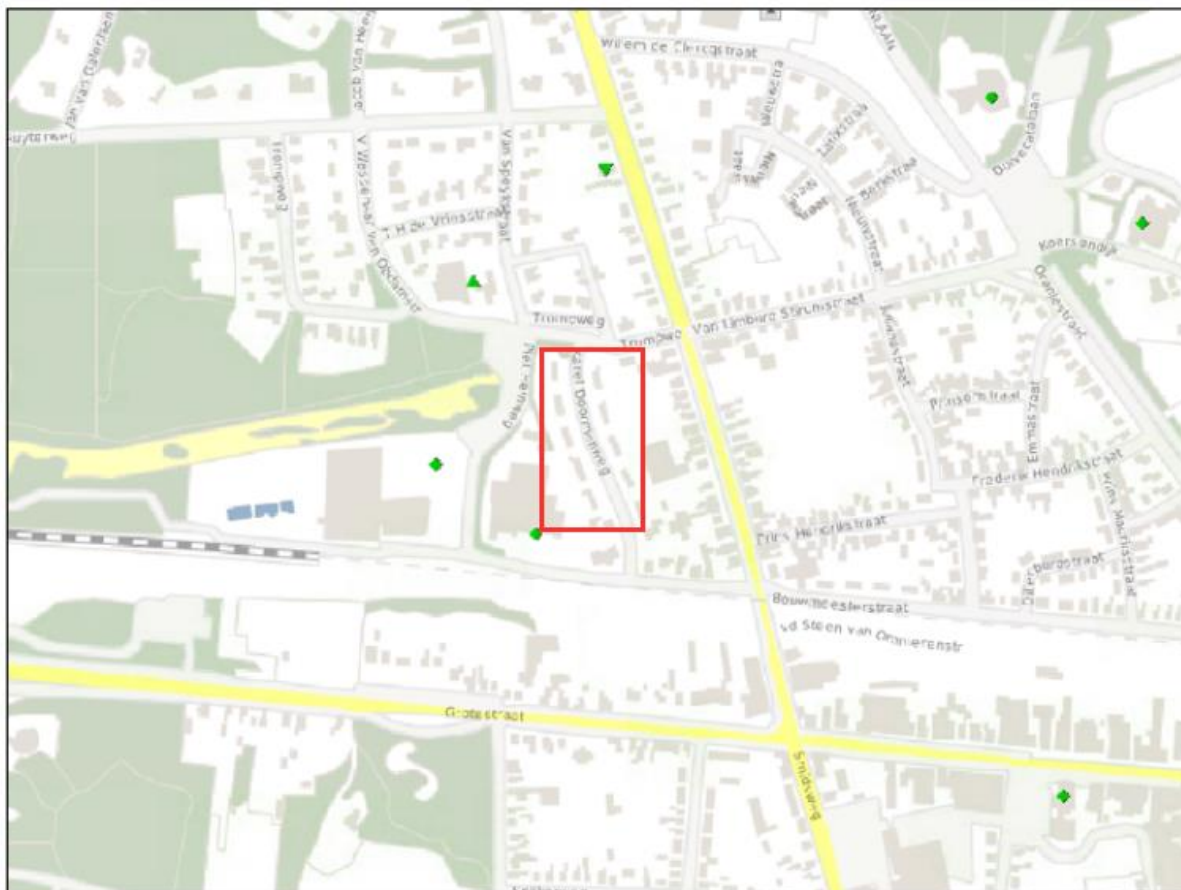
Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

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 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het plangebied is globaal weergegeven met de rode omlijning.



Figuur 5.2 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 niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Wel wordt opgemerkt dat in het noordelijk deel van het plangebied een ondergrondse hoogspanningsleiding loopt. Deze leiding vormt in het kader van externe veiligheid geen belemmering. Wel is de leiding met zakelijke rechtstrook voorzien van een dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanning’, teneinde de aanleg en instandhouding (bescherming) van de leiding planologisch te regelen. De geprojecteerde woningen zijn buiten de dubbelbestemming gesitueerd.

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.

Het plangebied heeft betrekking op een bestaande woonstraat. Ten aanzien van dit gebied wordt in beginsel een ‘rustig woongebied’ nagestreefd.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

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

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

Funcie	Categorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke (kortste) afstand ¹
<i>Sport (fitnesscentrum met tennishal)</i>	2	30 m (geluid)	0 m
<i>Sport (Buitenbad, Het Ravijn)</i>	4.1	200 m (geluid)	120 m
<i>Bedrijf (cat 1. en 2)</i>	2	30 m (geluid)	0 m
<i>Gemengde bestemmingen (detailhandel, horeca cat. 1 etc.)</i>	1	10 m	0 m

¹ Kortste afstand tussen bestemmingsvlak belastende functie tot aan bouwvlak

Horeca (cat. 1 en 2)	2	30 m (geluid)	> 30 m
Maatschappelijk	2	30 m (geluid)	60 m

In voorliggend geval wordt voldaan aan de richtafstand ten opzichte van de omliggende horecavoorzieningen en maatschappelijke functies.

Fitnesscentra

Het is bekend dat fitnesscentra hinder op de omgeving kunnen veroorzaken. Gelet op het vorenstaande feit en er niet wordt voldaan aan de richtafstand is in voorliggend geval door Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

Akoestisch onderzoek fitnesscentrum met tennishal

De gemeente heeft aangegeven bij een herziening van het bestemmingsplan mee te willen werken aan het afwijken van de richtafstanden. De richtafstanden worden hierdoor verlaagd van 50 meter (rustig woongebied) naar 30 meter (gemengd gebied). Op basis van de geluidscontouren, de maatwerkvoorschriften (bijlage 2 van het onderzoek) en basisgrenswaarde uit het geluidsbeleid is onderzocht waar woningbouw gesitueerd kan worden zonder dat de naastgelegen inrichting wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering. In figuur 5.3 en in bijlage 4 van het onderzoeksrapport wordt schematisch aangegeven welke akoestische beperkingen aanwezig zijn om woningbouw te realiseren. Op basis van de opgenomen beperkingsgebieden kan een woningverkaveling ontworpen worden.

Weergegeven is het gebied waar:

- Geen woningbouw mogelijk is (rood gearceerd).
- Woningbouw met maximaal 1 bouwlaag met geluidsgevoelige ruimten mogelijk is (oranje gearceerd).
- Woningbouw met 2 bouwlagen met geluidsgevoelige ruimten mogelijk is (groen gearceerd).



Figuur 5.3 Beperkingsgebieden woningbouw ten gevolge van het fitnesscentrum met tennishal (Bron: Alcedo)

Deze akoestische beperkingen zijn op de verbeelding en in de regels opgenomen. Het fitnesscentrum vormt geen belemmering voor het voornemen.

Buitenbad Het Ravijn

In voorliggend geval betreft het buitenbad het meest belastende onderdeel van Het Ravijn. De binnenactiviteiten vallen onder milieucategorie 3.1, waarvoor een grootste richtafstand van 50 meter geldt. Aan deze afstand wordt voldaan en vormen dan ook geen belemmering voor het voornemen. Voor het buitenbad geldt milieucategorie 4.1 met een grootste richtafstand van 200 meter. De afstand tussen het bestemmingsvlak en het plangebied bedraagt circa 120 meter. Echter zijn in voorliggend geval de buitenzwembaden achter de bestaande bebouwing gesitueerd. Gelet op het feit dat het zeer onwaarschijnlijk is dat in de toekomst de buitenbaden naar de voorzijde worden verplaatst, wordt in voorliggend geval getoetst aan de feitelijke afstand. De feitelijke afstand tussen de buitenzwembaden en het plangebied bedraagt minimaal 235 meter. Hiermee wordt ook wat betreft de buitenbaden voldaan aan de richtafstand en is er binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat te verwachten.

Bedrijfsperceel

Wat betreft het bedrijfsperceel wordt opgemerkt dat ter plaatse slechts lichte bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Dergelijke bedrijfsactiviteiten zijn veelal niet dan wel slechts zeer beperkt van invloed op de milieubelasting op de omgeving en zijn over het algemeen goed inpasbaar in woongebieden. Veelal gaat het om historisch gegroeide situaties in een woonomgeving, ook in dit geval. Gelet op het vorenstaande is de gemeente bereid om af te wijken van de richtafstanden. De richtafstanden worden hierdoor verlaagd van 30 meter (rustig woongebied) naar 10 meter (gemengd gebied). Bij het bepalen van het bouwvlak, waarbinnen de woningen gebouwd moeten worden, is rekening gehouden met de richtafstand ten opzichte van het naastgelegen bedrijfsperceel. Hiermee is de minimale afstand van 10 meter verzekerd. Derhalve is ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verzekerd.

Gemengde functies

Wat betreft de gemengde functies wordt opgemerkt dat het gaat om zeer lichte bedrijfsactiviteiten. Het zijn functies die niet tot nauwelijks van invloed zijn om de woonomgeving. Dergelijke functies zijn over het algemeen dan ook goed inpasbaar in woongebieden. Gelet op het vorenstaande is de gemeente bereid om af te wijken van de richtafstanden. De richtafstanden worden hierdoor verlaagd van 10 meter (rustig woongebied) naar 0 meter (gemengd gebied). In voorliggend geval wordt aan deze richtafstand voldaan. Gesteld wordt dat deze functies geen belemmeringen vormen voor het voornemen.

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 het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Natuurbank Overijssel heeft in voorliggend geval een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 bij 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 Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen gebieden die zijn beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet betreft het Natura 2000-gebied “Sallandse Heuvelrug” op 1,5 kilometer afstand.

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is gelet op de aard en omvang 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 omgevingsvergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Het plangebied is niet gelegen binnen concreet begrensde NNN (voorheen EHS). Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN is gelegen op 20 meter afstand. In onderstaand figuur is het vorenstaande weergegeven.



Figuur 5.4 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (vroeger EHS) (Bron: Provincie Overijssel)

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal waardoor de voorgenomen activiteit geen negatief effect op het Nationaal Natuurnetwerk heeft. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.6.2.1 Onderzoeksresultaten

Bij het uitvoeren van het natuurwaardenonderzoek is naast de algemene onderzoekscriteria nadrukkelijk gekeken naar de aanwezigheid van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Hiertoe hebben meerdere bezoeken aan het plangebied plaatsgevonden.

Vogels

Er nestelen mogelijk vogels in/aan de te slopen woningen en in beplanting die direct naast de te slopen woningen staat. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wnb verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het slopen van de woningen en het betreden en verwijderen van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is september-februari. Nader onderzoek is niet nodig.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties in het kader van de Wnb voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

Vliegroute

Het plangebied heeft geen functie als vliegroute voor vleermuizen. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties in het kader van de Wnb voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

Foerageergebied

Het plangebied heeft geen functie als foerageergebied voor vleermuizen. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties in het kader van de Wnb voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

Andere soorten

Het plangebied behoort niet tot het functionele leefgebied van andere soorten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

5.7.1.2 Onderzoekresultaten

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 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.

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

5.7.2.2 Onderzoekresultaten

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat er in of nabij het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

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 plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan 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 plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan 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.

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

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 Situatie plangebied

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 24 woningen met bijbehorende voorzieningen. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Echter, zoals ook in het

voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

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

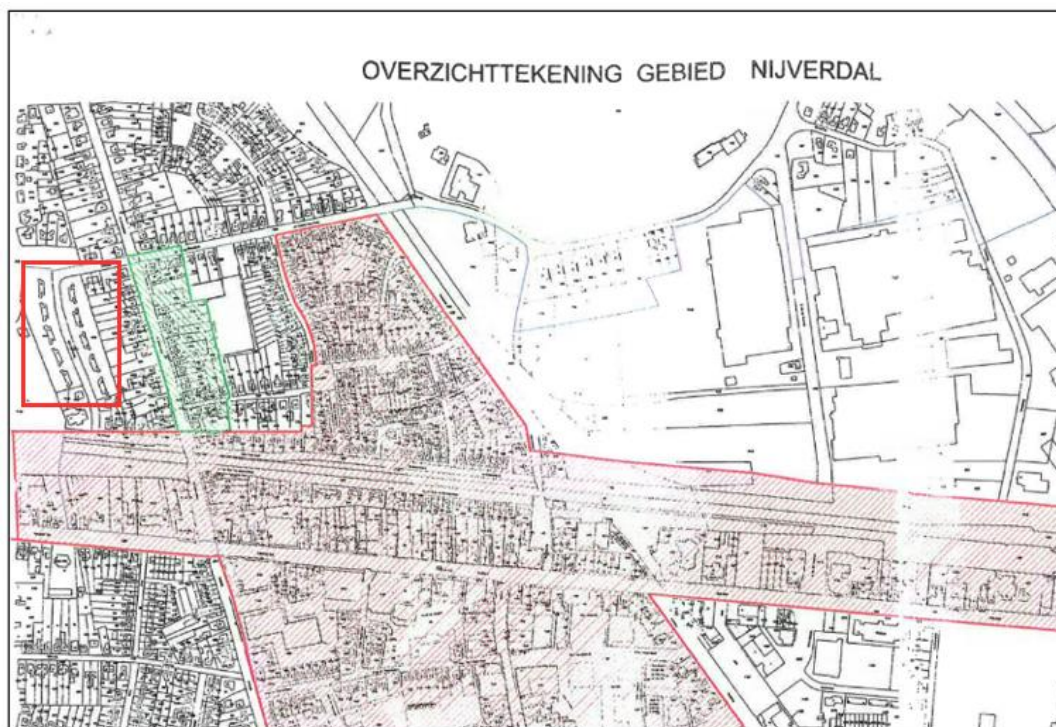
5.8.3 Conclusie

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

5.9 Conventionele explosieven (CE)

Het centrum van Nijverdal en de directe omgeving daarvan kent een verhoogd risico op het aantreffen van Conventionele explosieven (CE) als gevolg van gevechtshandelingen. Er is een overzichtstekening opgesteld waarin de kans op het aantreffen van CE is aangegeven.

De in rood aangegeven locaties zijn gebieden waar zeer wel mogelijk bij grondwerkzaamheden blindgangers aangetroffen kunnen worden. De op de tekening in groen aangegeven locaties zijn gebieden waar de mogelijkheid bestaat dat bij grondwerkzaamheden blindgangers aangetroffen kunnen worden.



Figuur 5.5 Verhoogde kans CE Nijverdal (Bron: gemeente Hellendoorn)

Het plangebied is niet gelegen in een rood of groen gearceerd gebied. Er worden bij het uitvoeren van grondwerkzaamheden dan ook geen blindgangers verwacht. Het uitvoeren van een vervolgonderzoek naar CE is derhalve niet noodzakelijk.

5.10 Trillingen

5.10.1 Algemeen

In Nederland is er tot op heden geen wetgeving waarin hinder vanwege trillingen is geregeld. Derhalve wordt veelal teruggevallen op de SBR-richtlijn Trillingen, deel B “Hinder voor personen in gebouwen”. In voorliggend rapport wordt voor de bepaling van hinder uitgegaan van de genoemde richtlijn. Trillingshinder wordt beoordeeld aan de hand van het maximaal optredende trillingsniveau (V) en het gemiddeld trillingsniveau (V), analoog aan respectievelijk het maximale geluidsniveau en het langtijd gemiddeld geluidsniveau voor een etmaalperiode bij de beoordeling van geluid. Voor een aantal typen trillingen en verschillende gebouwfuncties (wonen, onderwijs ed.) staan in de richtlijn grens- en streefwaarden voor maximaal optredende en gemiddelde trillingsniveaus.

Trillingshinder wordt gemeten en beoordeeld op de plek waar de meeste hinder wordt ondervonden en normaliter is dat midden op een vloerveld. Voor hinder voor personen in gebouwen gelden streefwaarden. Overschrijding leidt tot een reële kans op hinder. Hoewel de waarden internationaal gezien redelijk streng zijn, zullen er nog steeds mensen zijn die de trillingen onder de streefwaarden als hinderlijk kunnen ervaren.

5.10.2 Situatie plangebied

Alcedo heeft in voorliggend geval een onderzoek naar trillingen uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

Ter plaatse van het spoor en de nieuwbouwlocatie zijn in de bestaande bebouwing trillingsmetingen uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde trillingsmetingen en de verkregen meetresultaten kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de geplande nieuwbouw naar verwachting voldaan zal worden aan de streefwaarden behorende bij nieuwbouw en treinverkeer uit de SBR richtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen”. Hierbij wordt opgemerkt dat dit is gebaseerd op de treinpassages ten tijde van de uitgevoerde metingen.

5.10.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt in het kader van het bestemmingsplan geen belemmering.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Waterparagraaf

6.1.1 Algemeen

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

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.

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

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

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

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 inbreidingen en wijzigingen van verhard oppervlak

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 vertraagd afvoeren van regenbuien: 20 mm, zorgdragen voor een noodoverloop van de compensatieberging naar een gemengd riool, een laagte, watergang of regenwaterriool

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 behoeft te worden. In de praktijk zal de gemeente overigens het bedrijfsafvalwater dat al is aangesloten op een openbaar vuilwaterriool blijven inzamelen en transporteren, mist de samenstelling van dit afvalwater voldoet aan wettelijke eisen en de goede werking van het rioolstelsel en rioolwaterzuivering niet 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 korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De hierbij behorende ‘Standaard waterparagraaf’ is opgenomen in bijlage 5 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 al deels 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

Alle nieuw te bouwen riolen dienen te worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk gemengd riool.

Het afvalwater wordt vervolgens afgevoerd naar de RWZI Nijverdal. De RWZI 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 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 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 7)*
In dit artikel is de uitsluiting van een seksinrichting 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.

Wonen - 1 (artikel 3)

In voorliggend geval krijgt het plangebied de bestemming ‘Wonen – 1’, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

De gronden met de bestemming ‘Wonen – 1’ zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. 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.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 m en 6 m. De maximale dakhelling bedraagt 60°. De gezamenlijke oppervlakte aan aan- en

uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m². Daarnaast zijn bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Er zijn vanwege de geluidsbelasting van de naastgelegen fitnesscentrum met tennishal en bedrijfsperceel specifieke gebruiksregels opgesteld ten aanzien van het gebruik van (delen van) gebouwen als geluidsgevoelige ruimte. Binnen bepaalde zones mogen er geen geluidsgevoelige ruimten (op de verdiepingen) worden gerealiseerd. Daarnaast kan van de beperking deels worden afgeweken mits voldaan wordt aan de Wet geluidhinder en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Tevens zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het wijzigen van de bestemmingen ‘Verkeer – Verblijf’ en ‘Groen’ in de bestemming ‘Wonen -1’ of ‘Wonen – 2’.

Leiding - Hoogspanning (artikel 4)

De voor 'Leiding - Hoogspanning' bestemde gronden zijn, in afwijking op alle andere bepalingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en instandhouding van een hoogspanningsverbinding; met de daarbij behorende belemmerde strook en voorzieningen. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd, gebouwen zijn niet toegestaan. Van deze bouwregels kan onder voorwaarden worden afgeweken. Tot slot zit in de dubbelbestemming een omgevingsvergunningstel opgenomen, ter bescherming van de leiding bij eventuele werken en/of werkzaamheden.

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 is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend. Voor de gemeentelijke beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar het vaststellingsbesluit.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1: BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2: AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 3: NATUURWAARDENONDERZOEK

BIJLAGE 4: TRILLINGENONDERZOEK

BIJLAGE 5: STANDAARDWATERPARAGRAAF