



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Kerkstraat 40 – 42 Nijverdal

COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

BiedtRuimte
Heinoseweg 6A
7722 JP Dalfsen

Auteurs:
R. Reimert
H. klein Teeselink

IMRO:
NL.IMRO.0163.BPNDKERKSTRAAT40
-VG01

Versie:
Vastgesteld

Datum:
April 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	De bij het plan behorende stukken	4
1.4	Geldend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer.....	6
2	Planbeschrijving.....	7
2.1	Historische ontwikkeling Nijverdal.....	7
2.2	Het plangebied en de omgeving	7
2.3	Gewenste ontwikkeling	8
2.4	Verkeer en parkeren	10
2.4.1	Algemeen	10
2.4.2	Uitgangspunten	10
2.4.3	Conclusie	12
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2	Ladder voor duurzame ontwikkeling	14
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	Omgevingsvisie Overijssel	14
3.2.2	Omgevingsverordening Overijssel	15
3.2.3	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	15
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	20
3.3	Regionaal beleid	21
3.3.1	Regionale Woonagenda Twente	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.4.1	‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’	22
3.4.2	Woonvisie gemeente Hellendoorn 2020-2025	23
3.4.3	Conclusie gemeentelijk beleid	25
4	Milieu- en omgevingsaspecten.....	26
4.1	Geluid	26
4.1.1	Algemeen	26
4.1.2	Situatie plangebied	26
4.1.3	Conclusie	27
4.2	Bodemkwaliteit.....	27
4.2.1	Algemeen	27



4.2.2	Situatie plangebied	27
4.2.3	Conclusie	28
4.3	Luchtkwaliteit	29
4.3.1	Algemeen	29
4.3.2	Situatie plangebied	29
4.3.3	Conclusie	30
4.4	Externe veiligheid	30
4.4.1	Algemeen	30
4.4.2	Situatie plangebied	30
4.4.3	Conclusie	31
4.5	Milieuzonering.....	32
4.5.1	Algemeen	32
4.5.2	Situatie plangebied	33
4.5.3	Conclusie	34
4.6	Ecologie.....	34
4.6.1	Algemeen	34
4.6.2	Situatie plangebied	35
4.6.3	Conclusie	36
4.7	Archeologie & Cultuurhistorie	36
4.7.1	Archeologie	36
4.7.2	Cultuurhistorie	37
4.7.3	Conclusie	37
4.8	Besluit Milieueffectenrapportage.....	37
4.8.1	Algemeen	37
4.8.2	Situatie plangebied	38
4.8.3	Conclusie	39
4.9	Conclusie milieukundige aspecten.....	39
5	Wateraspecten	40
5.1	Algemeen.....	40
5.1.1	Beleidskader	40
5.1.2	Waterbeheerprogramma 2022-2027	40
5.1.3	Watervisie 2050	41
5.1.4	Samen leven met water 2021-2025	41
5.2	Watertoets	42
5.3	Conclusie.....	43
6	Juridische aspecten en planverantwoording	44
6.1	Inleiding	44
6.2	Opzet van de regels.....	44
6.2.1	Algemeen	44



6.2.2	Inleidende regels	44
6.2.3	Bestemmingsregels	44
6.2.4	Algemene regels	45
6.2.5	Overgangs- en slotregels	46
6.3	Verantwoording van de regels	46
7	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	47
7.1	Algemeen.....	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.3	Economische uitvoerbaarheid.....	47
8	Vooroverleg, inspraak en zienswijzen	48
8.1	Vooroverleg	48
8.1.1	Het Rijk	48
8.1.2	Provincie Overijssel	48
8.1.3	Waterschap Vechtstromen	48
8.2	Inspraak	48
8.3	Zienswijzen	48
	Bijlagen	49
	Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	49
	Bijlage 2 Stikstofrapportage	49
	Bijlage 2a AERIUS projectberekening Ontwikkelfase	49
	Bijlage 2b AERIUS projectberekening Bouwfase	49
	Bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna	49
	Bijlage 3a Motivering ecooloog	49
	Bijlage 4 Watertoets	49
	Bijlage 4a Reactie Waterschap Vechtstromen	49
	Bijlage 5 Gebied Voorwaardelijke verplichting – Bodem	49
	Bijlage 6 Nota van zienswijzen.....	49



1 Inleiding

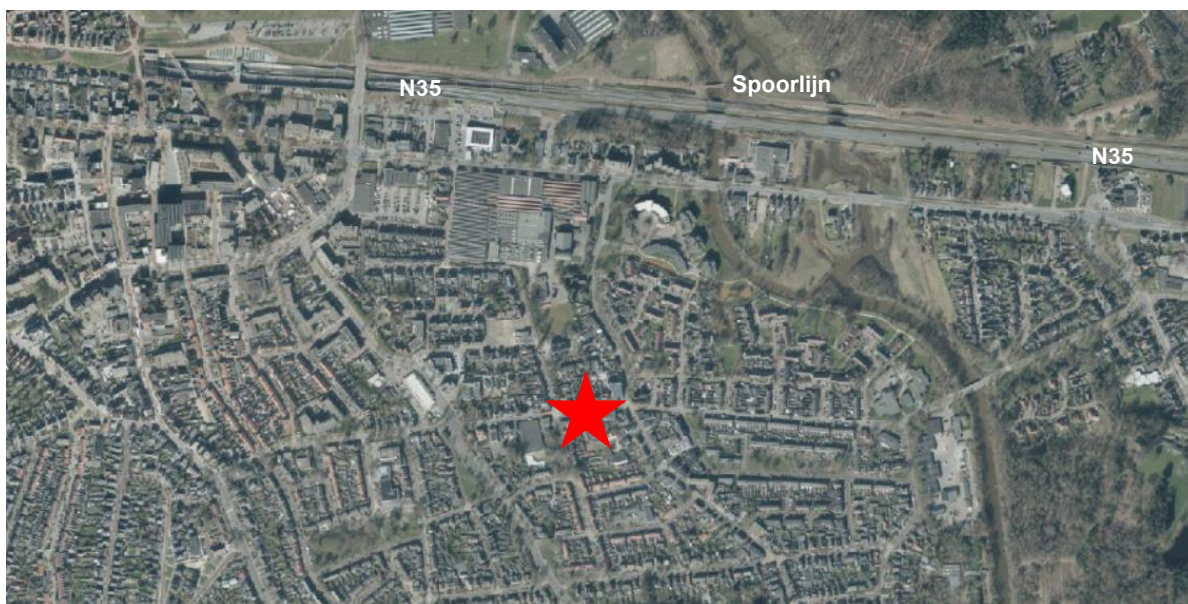
1.1 Aanleiding

Aan de Kerkstraat 40-42 te Nijverdal ligt een oud winkelpand met bovenwoning en veel achterbebouwing. Aan de achterzijde van het pand is een ruim veld aanwezig van ongeveer 700 m². Initiatiefnemer is van plan om na sloop van de bestaande bebouwing, zes nieuwbouw appartementen met bergruimte te realiseren. Op het achterterrein, aan de zuidzijde van het plangebied worden 15 garageboxen gerealiseerd. De overtollige achterbebouwing ten behoeve van de vroegere detailhandelsfunctie zal worden gesloopt en de betreffende percelen zullen een woonbestemming krijgen.

In het bestemmingsplan 'Nijverdal Midden' heeft deze locatie de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'detailhandel' en het achterste deel de bestemming 'Bedrijf'. Het realiseren van de gevraagde ontwikkeling is niet mogelijk binnen deze bestemmingen. Om de ontwikkeling juridisch- planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Kerkstraat 40-42 te Nijverdal. Het plangebied ligt op de kadastrale percelen: Hellendoorn sectie L, 4922, 6559, 5693 en 4913. Het plangebied is ruim 1.400 m² groot en ligt in het midden van Nijverdal. Ten noorden van Nijverdal loopt de N35 en het spoor (Almelo- Zwolle), zoals te zien is in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Luchtfoto ligging plangebied (plangebied gemarkeerd met rode ster) (bron: Pdok-Viewer)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Kerkstraat 40-42 Nijverdal" bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.BPNDKERKSTRAAT40-VG01) en een renvooi;
- Regels (met bijbehorende bijlagen).

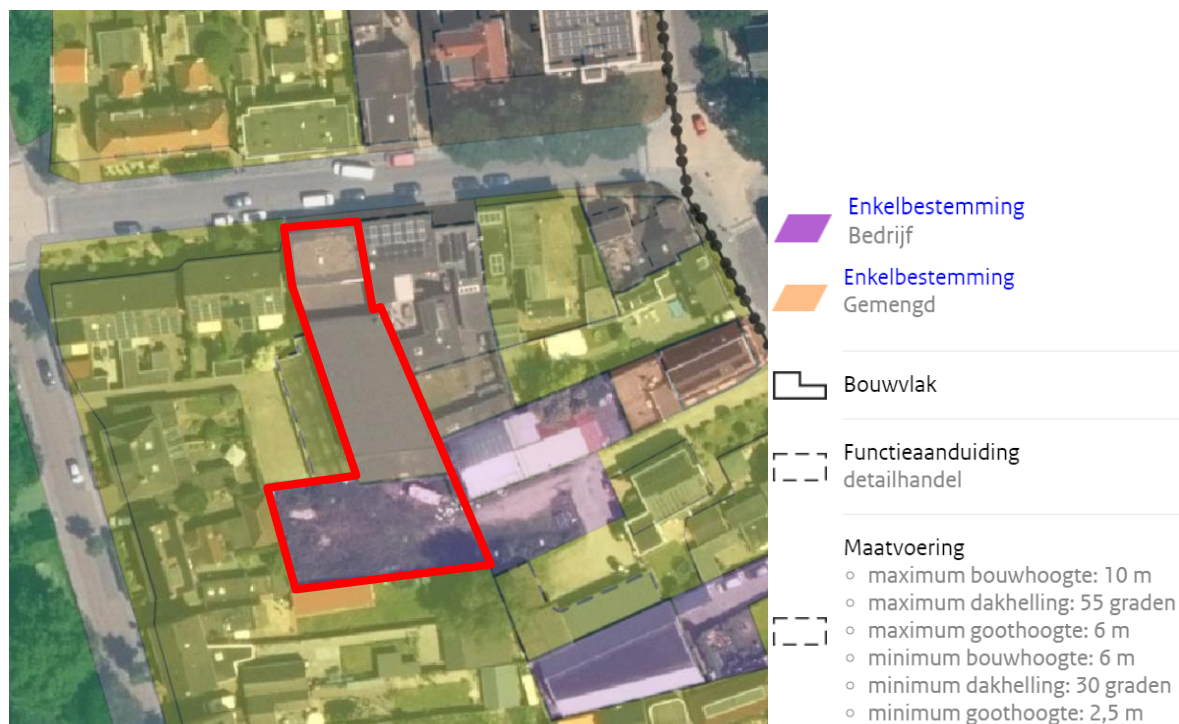
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een



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

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het 'Bestemmingsplan Nijverdal Midden', zie figuur 1.2. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 december 2012. Binnen het bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Gemengd' aan de noordzijde van het plangebied met functieaanduiding 'detailhandel' en maatvoering 'maximum bouwhoogte: 10m, maximum dakhelling: 55 graden, maximum Goothoogte: 6m, minimum bouwhoogte 6m, minimum dakhelling 30 graden en minimum goothoogte: 2,5m'. De zuidzijde van het plangebied kent de enkelbestemming 'Bedrijf'.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd) (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Enkelbestemming 'Bedrijf'

De voor Enkelbestemming 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot categorieën 1 of 2 van de regels behorend Staat van bedrijven. Daar waar de zonering dit toelaat is een bedrijf uit categorie 3 met een bijbehorende afstand van 50 meter ook toegestaan. Wonen is uitsluitend toegestaan overeenkomstig de bestaande situatie of daar waar aangeduid op de verbeelding;

Enkelbestemming 'Gemengd'

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor Dienstverlening voor hoofdzakelijk een baliefunctie die in de regel in winkelpanden wordt uitgeoefend, zoals een kappersbedrijf, een schoonheidssalon, een reisbureau, een bank en een videotheek, kantoren, horeca in milieucategorie 1, detailhandel (daar waar aangeduid). Wonen is uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie toegestaan.



Strijdigheid

Op dit moment zijn in het plangebied uitsluitend het bestaande aantal woningen toegestaan. In voorliggend geval één bedrijfswoning. Het is niet mogelijk om 6 appartementen te realiseren binnen de huidige bestemming. Aangezien de gewenste garageboxen voor particulier verhuur zijn, is er geen minimale afstand van toepassing tot omliggende woningen. Hierdoor dient ook de bestemming 'Bedrijf' omgezet te worden naar 'Wonen'. Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen ontwikkelen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt verder ingezoomd op het plangebied. Hierbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied en een beschrijving van het plan. Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke-en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wateraspecten en in hoofdstuk 6 op de juridische aspecten. In hoofdstuk 7 worden de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht. In hoofdstuk 8 wordt het vooroverleg, inspraak en zienswijzen behandeld.



2 Planbeschrijving

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. Parallel aan de straatweg Almelo-Zwolle werd eind 1880 een spoorlijn aangelegd. Ten behoeve van de groeiende textielnijverheid en het benodigde personeel werden complexen van arbeiderswoningen opgericht, zoals 'De Blokken' langs de Blokkendijk en 'De Verdeling' langs de Grotestraat (Almelo-Zwolle). Later breidde de bebouwing van Nijverdal uit langs de Grotestraat, de Wilhelminastraat en de Rijssensestraat. Met uitzondering van de nederzetting Noetsele heeft nagenoeg langs alle wegen een verdichting van de bebouwing plaatsgevonden.

Vooraf vanaf 1945 werd de ontwikkeling van Nijverdal planmatig aangepakt. Noetsele en Nijverdal zijn aan elkaar gegroeid. De uitbreiding van Nijverdal heeft sinds 1950, na het opvullen van de vele open ruimtes, voornamelijk aan de zuidkant plaatsgevonden. Ook aan de zuidoostkant en aan de overzijde van de Regge hebben forse woonuitbreidingen plaatsgevonden. In figuur 2.1 is de ontwikkeling van Nijverdal in de periode 1850 tot 1950 weergegeven.



Figuur 1.2 Historische kaarten van Nijverdal uit 1850, 1900 en 1950 (bron: Watwaswaar.nl)

2.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied ligt in het midden van Nijverdal, ten zuidoosten van het centrum van Nijverdal en ten zuiden van de N35. In de omgeving van het plangebied liggen voornamelijk woon- en centrumfuncties. In figuur 2.2 is het bovenaanzicht van de planlocatie te zien.



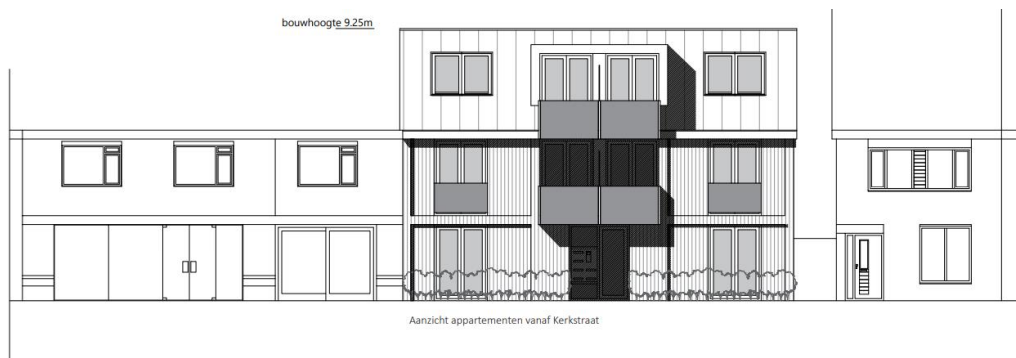
Figuur 2.2 bovenaanzicht plangebied (plangebied rood omlijnd) (bron: Pdok-Viewer)



2.3 Gewenste ontwikkeling

Het concrete voornemen betreft de sloop van alle bebouwing binnen het plangebied en de nieuwbouw van zes appartementen van circa 100 m² met bijbehorend zes garageboxen met berging, vijf parkeerplaatsen en daarnaast 15 garageboxen zonder berging aan de zuidzijde van het plangebied. Het appartementencomplex bestaat uit drie bouwlagen (bouwhoogte circa 9.25 meter), de garageboxen met berging uit twee bouwlagen (bouwhoogte circa 5.45 meter) en de 15 garageboxen uit één bouwlaag. De ontsluiting zal plaatsvinden via de Wilhelminastraat, zie figuur 2.2.

Er wordt op eigen terrein een voorziening getroffen voor de stalling van afvalcontainers. De exacte locatie en wijze van opstelling wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning aangegeven. In figuur 2.3 is het vooraanzicht te zien, in figuur 2.4 het zijaanzicht, in figuur 2.5 de plattegrond van de drie bouwlagen appartementen en in figuur 2.6 de plattegrond van de nieuwe situatie gehele plangebied.



Figuur 2.3 Vooraanzicht Kerkstraat 40-42 te Nijverdal (bron: Madmax Diesajn)



Figuur 2.4 Zijaanzicht planlocatie Kerkstraat 40-42 te Nijverdal (bron: Madmax Diesajn)



Figuur 2.5 Plattegrond van de te realiseren appartementen voor de Kerkstraat 40-42 (bron: Madmax Diesajn)





Figuur 2.6 Plattegrond planlocatie Kerkstraat 40-42 (bron: Madmax Diesajn)

Stedenbouwkundige inpassing

De verschillende functies aan de Kerkstraat zorgen voor een grote variatie in korrel (footprint van de gebouwen). Het huidige gebouw heeft door zijn functie als winkelpand een vrij grove korrel ten opzichten van de omliggende woningen. Met de sloop en nieuwbouw wordt de hoeveelheid bebouwing fors terug gebracht. De nieuwe bebouwing is daarbij kleiner van maat en schaal en sluit daardoor goed aan op de bestaande woonomgeving

Massa

In de Kerkstraat is een grote variatie aan bebouwing. De massa's variëren van één woonlaag met kap tot vierbouwlagen plat. Deze variatie zorgt voor een afwisselend beeld dat past bij een historisch bebouwingslint dat zich vanaf 1900 in verschillende fases heeft ontwikkeld. Bij een nieuwe ontwikkeling is het belangrijk dat deze zich qua massa voegt in het bestaande beeld en aansluiting zoekt met de direct aangrenzende bebouwing.

Het huidige gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een platdak. Gekeken naar de hogere (appartementen) gebouwen in de omgeving, is hier prima een woongebouw van drie bouwlagen met platdak mogelijk. Daarbij is in de uitwerking van het gebouw aansluiting gezocht met de omgeving in zowel afronding van het dak als de parcellering van de gevel. De welstandsnota biedt hiervoor voldoende aanknopingspunten om dit borgen in de verdere planuitwerking.

De bergingen liggen buiten de appartementen. Door deze te combineren met het parkeren wordt de hoeveelheid verhard oppervlak beperkt. De bergingen passen daarbij binnen de bestaande bouwhoogtes.

Ritmiek

Op de locatie wordt een appartementengebouw toegevoegd in een omgeving met voornamelijk rijwoningen. Daarmee is het belangrijk dat de maat en schaal aansluit op de rijwoningen. Door het gebouw een entree met opgetrokken



gootlijn te geven wordt het volume met één verbijzondering doorbroken. Hierdoor ontstaat er een evenwichtige driedeling in de gevel die past in die ritmiek van de rijwoningen.

Rooilijn

De Kerkstraat heeft een sterk variërende rooilijn. Deze variatie zorgt voor een afwisselend beeld en draagt bij aan het dorpse karakter van de straat. Door de nieuwe bebouwing in de bestaande rooilijn te bouwen blijft deze variatie behouden. Het aanleggen van een voortuin draagt bij aan het vergroenen van het straatbeeld.

Typologie en functies

Het huidige gebouw heeft de functie detailhandel. Het omzetten van detailhandel naar wonen past binnen de afnemende vraag en de herontwikkeling van stedelijk gebied.

Entrees en routing

Op dit moment zit de entree van de winkel aan de Kerkstraat en vindt de bevoorrading plaats via de Prins Bernhardstraat aan de achterzijde. Bij de ontwikkeling van de appartementen moeten deze ook weer een voordeur/gezamenlijke entree aan de Kerkstraat krijgen. Daarnaast moet er een tweede entree aan de achterzijde komen zodat de bergingen en de parkeerplaatsen aan de achterzijde direct vanuit het gebouw bereikbaar zijn. De garageboxen passen bij de oorspronkelijke functie van opslag en worden net als de bergingen ontsloten via de Wilhelminastraat.

Conclusie stedenbouwkundig advies

Vanuit stedenbouw is er een positief oordeel op het plan. De omvorming van detailhandel naar wonen past goed op deze plek. Het ontwerp is op zorgvuldige wijze ingepast in de omgeving en heeft een positieve bijdrage op het totale straatbeeld.

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voorgenoemde CROW-kencijfers zijn door vertaald in de gemeentelijke Nota Parkeernormen (vastgesteld d.d. 11 december 2012). In 2021 is de Nota Parkeernormen herzien. De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Hellendoorn.

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

2.4.2 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt de realisatie van in totaal 6 appartementen met bijbehorende 6 garageboxen met berging en 15 garageboxen zonder berging mogelijk gemaakt. Op basis van de Nota parkeernormen gelden de volgende uitgangspunten:



- Ligging: Schil centrum
- Stedelijkheidsgraad: Matig stedelijk (midden Nijverdal)
- Type: Koop, appartement, midden/goedkoop

Parkeernorm:

Type woning	Aantal	Parkeerbehoefte	Totaal
koop, appartement, midden, goedkoop	6	1,8	10,8
Totaal			11

Tabel 2.1 Parkeerbehoefte plangebied (bron: CROW)

Zoals uit voorgaande tabel blijkt, is er sprake van een parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen voor de zes nieuwe appartementen. In dit plan worden 6 garageboxen met berging gerealiseerd voor de appartementen en 5 parkeerplaatsen op het terrein. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm van 11 parkeerplekken.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie in de gebruiksfase is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 2018. De appartementen in het plangebied worden aangemerkt als: 'koop, appartement, midden'. Voor een appartement geldt een verkeersgeneratie van max 6,3 mvt/etmaal (zie onderstaande tabel)

Type	Mvt/etmaal		
Koop, appartement, midden/goedkoop	6,3		
Type woning	Aantal	Verkeersgeneratie	Verkeersgeneratie totaal/etmaal
Koop, appartement, midden/goedkoop	6	37,8	37,8
Totaal			37,8

Tabel 3.2 Verkeersgeneratie appartementen totaal (bron: CROW)

Verkeersgeneratie 15 garageboxen

Voor garageboxen geldt volgens de Crow een berekeningsaantal van 0,5 beweegredenen per etmaal. Hierdoor zijn er gezamenlijk 7,5 verkeersbewegingen met lichte voertuigen per etmaal.

Verkeersgeneratie totaal

De totale verkeersgeneratie (appartementen + garageboxen) bedraagt $37,7 + 7,5 = 45,2$ afgerond 46 verkeersbewegingen per etmaal. De wegen rondom het plangebied betreffen 30 km/u erftoegangswegen (type A en/of B). Dergelijke wegen beschikken over een capaciteit van 4.000 tot 6.000 verkeersbewegingen per etmaal. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt deze capaciteit naar verwachting niet overschreden. Ontsluiting vindt plaats op de Wilhelminastraat door een bestaande uitrit. Op deze ontsluitingsweg van plangebied naar Wilhelminastraat is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten behoeve van het plangebied.



2.4.3 Conclusie

Voorstaande houdt in dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige parkeer- en verkeersdruk met zich meebrengt en het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren oplevert.



3 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.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

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

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

Conclusie

In voorliggend geval is sprake van kleinschalige ontwikkelingen waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een prettige leefomgeving, zonder dat dit ten koste gaat van die van de toekomstige generaties, omdat een bestaand bebouwd gebied wordt herontwikkeld. Het plan is daarmee gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte en past gezien de meerdere bijdrage aan de prioriteiten binnen de NOVI.



3.1.2 Ladder voor duurzame ontwikkeling

Algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Toetsing van het plan

Bij voorliggend plan worden zes nieuwe appartementen gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied. Daarmee wordt voldaan aan de principe inbreiding voor uitbreiding. Aangezien er minder dan 11 woningen gerealiseerd worden, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Gelet op het voorgaande is de Ladder voor duurzame verstedelijking op het voorliggende plan niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.2 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.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. De ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- Of - generieke beleidskeuzes;
- Waar - ontwikkelingsperspectieven;
- Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Of- generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum



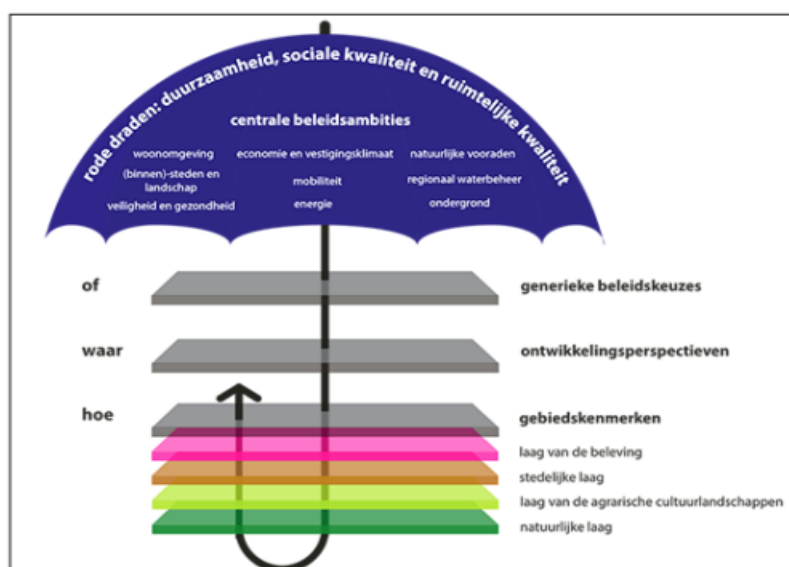
van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 3.1 geeft dit schematisch weer



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het plan

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

Of – Generieke Beleidskeuzes

In het voorliggende geval zijn artikelen 2.1.1 lid 1 (principe van concentratie), 2.1.3 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.5 (ruimtelijke kwaliteit) en 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) van belang. Hierna wordt nader op deze artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.2, lid 1: Principe van concentratie

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.



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:

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

lid 2

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Artikel 2.1.5. Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

Lid 1: In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Lid 2: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

Lid 3: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Lid 5: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen (lid 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.

Toetsing van het plan aan artikel 2.1.1, 2.1.3, 2.1.5 en 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de bebouwde kom van de gemeente Hellendoorn. Deze meerwaarde vertaalt zich in:



- Zoals blijkt uit paragraaf 3.4.2 is in de gemeentelijke woningbouwprogrammering uitgegaan van woningbouw voor de lokale behoefte. Voorliggend voornemen voorziet hierin. De ontwikkeling wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwde kom van Nijverdal. Hiermee is voldaan aan het principe van concentratie. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat dit plan voldoet aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.
- Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De bestaande bebouwing is niet meer functioneel is voor de detailhandel, een functie waar bovendien steeds minder vraag naar. Er wordt eerst gesloopt om plek vrij te maken voor de geplande nieuwbouw. Het gaat hier om herontwikkeling van stedelijk gebied. Daarmee wordt geacht dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het principe zuinig en zorgvuldig ruimte gebruik als bedoeld in artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening van provincie Overijssel.
- Het appartementengebouw komt op de plek van het leegstaande winkel en wordt aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Gelet op de huidige situatie en het vorenstaande wordt geacht dat de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving in de toekomstige situatie hoger zal zijn. Daarmee wordt geacht dat de ontwikkeling voldoet aan artikel 2.1.5 van de omgevingsverordening van provincie Overijssel.
- De gemeente Hellendoorn heeft in de Woonvisie 2020-2025 aangegeven dat woningbouwontwikkelingen moeten voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, alvorens vanuit de gemeente medewerking wordt gegeven aan het plan. In paragraaf 3.4.2 wordt daar nader op ingegaan en onderbouwd dat voorliggend plan aan de Woonvisie 2020-2025 voldoet. Geacht wordt daarmee dat de ontwikkeling aan artikel 2.2.2 van de omgevingsverordening van provincie Overijssel voldoet.

Waar- Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang, omdat het plangebied binnen bestaand bebouwd stedelijk gebied is gelegen. In figuur 3.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (plangebied rood omlijnd) (bron: Provincie Overijssel)



Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief "Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken". Binnen dit ontwikkelingsperspectief mag er altijd gebouwd worden 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 plan

In dit geval wordt een matig onderhouden gebouw gesloopt en zes nieuwe appartementen met garage en bijgebouw teruggebouwd ten behoeve van de lokale behoefte aan wonen. Daarnaast worden de appartementen energieneutraal gebouwd en is er voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van circa 166 zonnepanelen om duurzame energie op te wekken. Geacht wordt hiermee dat voorliggend plan past binnen het ontwikkelingsperspectief "Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken". Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatste geldende ontwikkelingsperspectief.

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' 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" zoals weergegeven in figuur 3.3.





Figuur 3.3 Uitsnede van de 'Stedelijke laag' (plangebied rood omlijnd) (bron: Provincie Overijssel)

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 plan

Aan de Kerkstraat 40-42 is er sprake van bebouwing die in matige staat verkeerd en niet meer authentiek is voor de periode 1900-1955. Onderliggend initiatief voorziet in nieuwbouw van deze locatie waarbij er rekening is gehouden met de omliggende bebouwing. Hierdoor zal de nieuwe bebouwing zich goed in het huidige straatbeeld voegen. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en daarom passend is binnen de 'stedelijke laag'.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

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



3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda Twente

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten, WoON Twente en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Op basis van deze samenwerking zijn ook met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in Twente regionaal afspraken gemaakt. Voor de periode 2021-2025 hebben deze afspraken vorm gekregen middels de op 17 maart 2021 vastgestelde 'Regionale Woonagenda Twente'.

In deze woonagenda wordt geschetst wat de komende jaren de prioriteiten zijn op Twentse woningmarkt en hoe de Twentse gemeenten hieraan gaan werken. De woonagenda is het kompas van gemeenten en provincie in relatie tot de woningmarkt.

Kwantitatieve behoefte

Voor de provincie Overijssel geldt dat sprake is van een forse woningbouwambitie. In de periode tot 2030 moeten 60.000 woningen worden bijgebouwd. Hierdoor is er sprake van een flinke versnellingsopgave. De ambitie om 60.000 woningen toe te voegen is provincie breed en gericht op het snel oplossen van de woningnood in grote delen van de provincie en in verschillende segmenten. De ambitie is opgebouwd uit drie elementen:

1. De beschikbare woningbehoefteprognoses¹ tot 2030;
2. Het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030, en;
3. Een extra impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

Op basis van deze drie elementen vult de regio Twente circa 1/3 deel van de ambitie om 60.000 woningen in Overijssel toe te voegen, in totaal circa 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen

Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en de benodigde ruimere programmering is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal wordt gedefinieerd als de lokale behoefte. Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030 op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen.

De figuur 3.4 geeft per gemeente de netto harde en zachte plancapaciteit weer per 1-1-2020. Daarnaast is de woningbouwopgave tot 2030 weergegeven.

Voor de gemeente Hellendoorn komt de totale ambitie tot 2030 op in totaal 900 woningen.

Figuur 3.4 Woningbouwopgave regio Twente (bron; Regionale woonagenda Twente)

	Netto harde plan­capa­ci­teit 1-1-2020 (afgerond)	Netto zachte plan­capa­ci­teit 1-1-2020 (afgerond)	Totale plan­capa­ci­teit 1-1-2020 (afgerond)
Almelo	940	1.020	1.960
Hellendoorn	650	250	900
Rijssen- Holten	420	320	740
Twenterand	330	440	770
Wierden	390	110	500
Tubbergen	60	190	250
Enschede	1.890	1.000	2.890
Hengelo	1.530	1.020	2.550
Borne	990	40	1.030
Oldenzaal	270	260	530
Losser	430	160	590
Hof van Twente	140	420	560
Dinkelland	180	320	500
Haaksbergen	110	250	360
Twente totaal	+/- 8.330	+/- 5.800	+/- 14.130
	Lokale behoefte (10 jaar)	Extra ambitie/opgave	Totale ambitie/opgave
Twente totaal	15.782	5.000 – 7.000	+/- 20.000 – 22.000



Kwalitatieve behoefte

Voor de gemeente Hellendoorn geldt de woonstrategie 'wonen langs de radialen'. Hier is het uitgangspunt het wonen langs de radialen in de grote kernen met een goed voorzieningenniveau en die goed bereikbaar zijn. Het gaat dan om kernen met een goede ontsluiting op de A-, N- en spoorwegen en die een breed aanbod en mix van dorps, groenstedelijke en suburbane woonmilieus kunnen bieden. Voor de radialen wordt aangesloten op de Omgevingsvisie/ Omgevingsagenda Oost. De unieke kwaliteit van deze kernen is dat je er relatief rustig en ruim kunt wonen, met goede basisvoorzieningen binnen handbereik. De behoefte aan dergelijke woonmilieus is groot. Er worden kansen gezien om in deze kernen woningen en milieus toe te voegen, om daarmee ook de vitaliteit en economie van de kernen kracht bij te zetten.

Toetsing van het plan

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij in totaal zes appartementen worden gerealiseerd. Dit betreft een toevoeging aan de woningvoorraad van vijf woningen (er is al één bedrijfswoning in de bestaande situatie aanwezig). Gezien de woningbouwopgave tussen 2021 en 2025, en tot 2030, wordt gesteld dat hiermee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de regio Twente en specifiek in de gemeente Hellendoorn. Het appartementengebouw wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie in Nijverdal. Hiermee wordt aangesloten op de kwalitatieve behoefte aan binnenstedelijk wonen waarbij de (basis)voorzieningen binnen handbereik liggen. In paragraaf 3.4.2 wordt getoetst aan het gemeentelijk woonbeleid. Hier wordt nader ingegaan op de kwalitatieve behoefte voor de gemeente Hellendoorn.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met de 'Regionale Woonagenda Twente'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk'

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 niet aan welke ontwikkelingen waar mogelijk zijn maar meer binnen welke identiteit een bepaalde ontwikkeling moet worden uitgewerkt/vormgegeven.
- Context: gericht op de functionele opgaven: 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.

Identiteit, Context en Kernvisie

Identiteit

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.

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.

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.

Toetsing van het plan

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 verbetering van het bestaande woon- en leefklimaat ter plaatse. Vanuit 'sterke kernen' wordt gezegd dat 'inbreiding voor uitbreiding' gaat. Dat is hier de situatie. Daarnaast sluiten de woningen zowel kwalitatief als kwantitatief goed aan op de hedendaagse woningbouwbehoefte waarop in de navolgende paragraaf wordt ingegaan. Ook draagt het vervangen van een groot winkelpand naar zes appartementen met garages bij aan de vitaliteit van de kern Hellendoorn en draagt de ontwikkeling bij aan het instandhouden van een goede ruimtelijke kwaliteit en leefomgeving.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met de omgevingsvisie "Hellendoorn Natuurlijk Avontuurlijk".

3.4.2 Woonvisie gemeente Hellendoorn 2020-2025

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

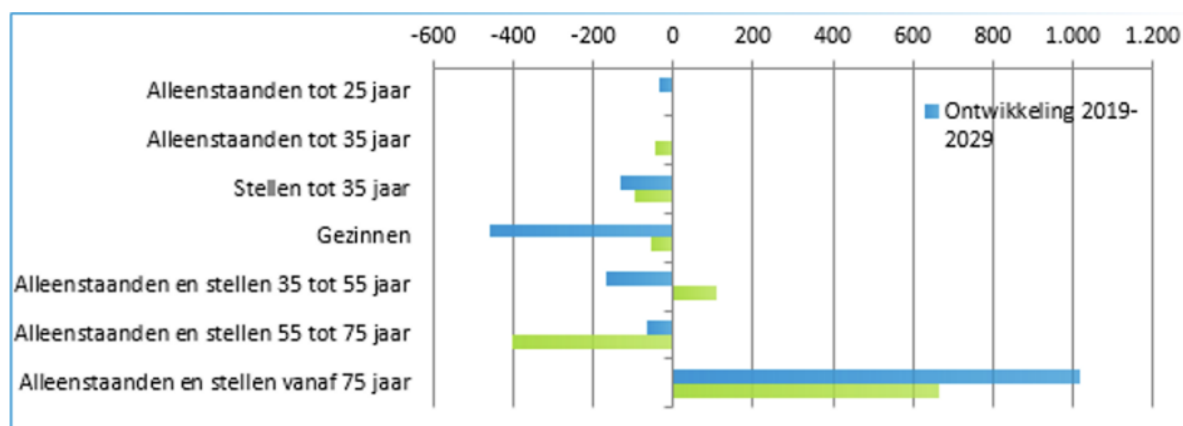
Het thema van de Woonvisie 2020-2025 is 'van kwantitatieve opgave naar kwalitatieve kans'. De rode draad hierin is het op peil brengen en houden van een hoog kwaliteitsniveau in de bestaande woningvoorraad. Deze bestaande voorraad is het vertrekpunt van de Woonvisie. Nieuwbouw dient te worden ingezet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



locaties aan de rand. Voor de gemeente Hellendoorn is voor de structuurversterking wenselijk aanvullend gebruik te maken van transformatielocaties en aanpakken van 'rotte kiezen'.

Woonbehoefte

De basis voor de onderbouwing van de kwalitatieve behoefte is opgenomen in de woonvisie en de woningmarktanalyse die hieraan ten grondslag ligt (bijlage van de Woonvisie). Uit de gemeentelijke Woonvisie blijkt dat er de komende jaren sprake is van een toename van circa 340 tot 420 huishoudens. Onderliggend speelt echter huishoudensverdunding (meer één- en tweepersoonshuishoudens) en vergrijzing. Het aantal 75-plussers neemt sterk toe, terwijl andere doelgroepen in omvang gelijk blijven of afnemen. In figuur 3.5 is dit weergegeven. De grootste kwalitatieve woningmarktopgave op de middellange termijn is daarom het passend huisvesten van deze toenemende groep oudere huishoudens. De woningvoorraad in de gemeente Hellendoorn bestaat namelijk grotendeels uit grondgebonden (koop)woningen. Levensloopbestendige woningen voor ouderen (waar ook andere doelgroepen in kunnen wonen) zijn nog beperkt beschikbaar.

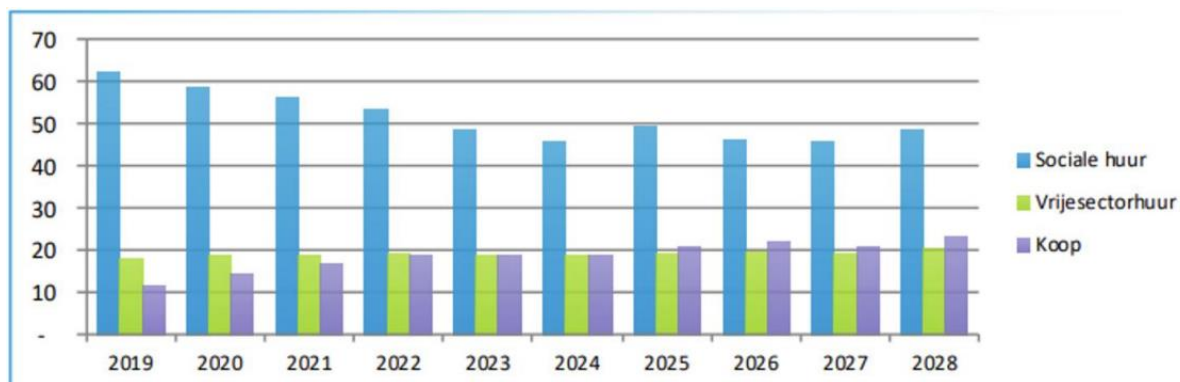


Figuur 3.5 Ontwikkeling van huishoudens op basis van leeftijd en huishoudenssamenstelling (bron: woonvisie 2020-2025, gemeente Hellendoorn (2019))

Door het toevoegen van appartementen kunnen oudere huishoudens doorstromen vanuit hun grondgebonden woningen. Dit draagt bij aan een gezonde woningmarkt, omdat andere huishoudens met interesse in grondgebonden woningen dan in de bestaande woningvoorraad terecht kunnen. Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt dat er nog behoefte is aan meer koopappartementen, omdat deze een toevoeging zijn op de bestaande woningvoorraad en voorzien in een behoefte op (middel)lange termijn. Voorliggend plan voorziet in koopappartementen in het middel dure en hogere segment.

Ook uit tabel 3.6 blijkt dat er een toenemende behoefte is aan appartementen in alle segmenten. De ontwikkeling van vergrijzing is hierin duidelijk terug te zien. Oudere huishoudens krijgen vaker de behoefte om te verhuizen naar een nultredenwoning. Ze laten vaak een grondgebonden woning achter. Naast vergrijzing ontstaat deze vraag vanuit huishoudensverdunding. Er komen steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens in de gemeente, deze huishoudens hebben vaker een voorkeur voor een kleinere woning.





Figuur 3.6 Behoeftte aan appartementen in de gemeente Hellendoorn (Bron: woonvisie 2020-2025, gemeente Hellendoorn (2019))

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

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

Zoals verwoord in het Woningbouwprogramma en afwegingskader is er een behoefte aan appartementen in alle sectoren. Hiermee is het plan in overeenstemming met de geactualiseerde gemeentelijke woonvisie. Daarnaast sluit de ontwikkeling goed aan bij de gemeentelijke ambitie om zoveel mogelijk in te zetten op 'inbreiding' in plaats van 'uitbreiding', waarbij tevens sprake is van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van verouderde bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige woonbebouwing. Hiermee voldoet het plan ook aan het gemeentelijk afwegingskader.

3.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

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



4 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Situatie plangebied

Railverkeerslawaai

De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op ruime afstand van het plangebied (circa 500 meter) zoals weergegeven in figuur 4.1 Ten aanzien van spoorweglawaai is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 5.1 Afstand plangebied tot spoorweg (bron: Pdok-Viewer)



Industrielawaai

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een gezoneerd industrieterrein. Dit betreft de locatie Hoge Dijkje van textielconcern Koninklijke Ten Cate. Rondom het bedrijventerrein is een geluidszone opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Het plangebied valt buiten deze geluidscontouren. Hierdoor wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

Wegverkeerslawai

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

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);
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

De toekomstige bebouwing ligt in "stedelijk" gebied, aan de Kerkstraat. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op dit plan. Het betreft hier geen zoneplichtige weg vanwege het 30 km/uur regiem. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden aan de appartementen wel eisen gesteld t.a.v. isolatie, zodat wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33dB uit het bouwbesluit. Dit zal bij de aanvraag omgevingsvergunning bouw worden aangetoond.

4.1.3 Conclusie

De wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen is een verkennend bodemonderzoek verricht door Kruse B.V.. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

4.2.2 Situatie plangebied

Algemeen

In september 2023 is in een verkennend (asbest)bodemonderzoek de bodem onderzocht op een terrein ter grootte van circa 1.300 m² aan Kerkstraat 40-42 in Nijverdal, zie bijlage 1. Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een



vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 "Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek". Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie als onverdacht voor chemische componenten uit het NEN5740-standaardpakket en asbest kan worden beschouwd.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 9 boringen verricht waarvan er 4 zijn vervangen door inspectiegaten vanwege aangetroffen puin. Er zijn 6 monsterpunten doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt met een peilbuis. De bodem bestaat globaal uit zeer fijn tot matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, zwak humeus zand met plaatselijk leem. In de boven- en ondergrond zijn oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn bodemvreemde en asbestverdachte materialen waargenomen in de bodem (puin, vlakke plaat en golfplaat). Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen op het maaiveld. Het freatische grondwater is aangetroffen op 1.25 m-mv. Vanwege het aangetroffen puin en asbestverdachte materiaal zijn er aanvullende (asbest)analyses uitgevoerd.

Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond (BG II en BG III) en in het grondwater (PB 1) zijn lichte verontreinigingen gemeten. In de bovengrond (BG I) en de ondergrond (OG) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Losse asbestvezels Gat 1A en Gat 9

In Gat 1A en Gat 9 zijn losse asbestvezels aangetroffen in de fijne fractie kleiner dan 0.5 mm. In theorie zou er sprake kunnen zijn van een verontreiniging met meer dan 10 mg/kg d.s. aan respirabele asbestvezels, terwijl de totaalconcentratie aan asbest onder de interventiewaarde ligt. Uit onderzoek van TNO blijkt echter dat zelfs voor het meest 'losse' niet-hechtgebonden asbest (vrijwel ongebonden asbest) het aandeel aan respirabele vezels nooit meer zal zijn dan 5–10% (zie RIVM-rapport 711701034/2003). Dit betekent dat bij een asbest-concentratie in de grond van 100 mg/kg d.s. de concentratie aan respirabele vezels nooit meer zal zijn dan 5–10 mg/kg d.s. (bron: circulaire bodemsanering 1 juli 2013).

Het gewogen asbestgehalte in Gat 1A is lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Om de aanwezigheid van respirabele vezels vast te stellen c.q. uit te sluiten wordt geadviseerd Gat 1A aanvullend te analyseren met behulp van een elektronenmicroscop (SEM).

Het gewogen asbestgehalte in Gat 9 is hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Een nader asbestonderzoek geeft meer inzicht in de ernst en omvang van de asbestverontreiniging. Om de aanwezigheid van respirabele vezels vast te stellen c.q. uit te sluiten kan Gat 9 aanvullend worden geanalyseerd met behulp van een elektronenmicroscop (SEM). Geadviseerd wordt een nader asbestonderzoek uit te voeren.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, dat gronden rood omkaderd in bijlage 5 overeenkomstig de bestemming, alleen in gebruik genomen kunnen worden, wanneer uit een nader onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit voldoende geschikt is voor de functie passend bij de (beoogde) bestemming.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor dit plan.



4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 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 onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekende mate is. Het begrip “niet in betekende 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 betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- Woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.00m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

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.

4.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van het plangebied waarbij zes nieuwe appartementen met zes bijbehorende garageboxen met berging en 15 garageboxen zonder berging worden gerealiseerd. Een ontwikkeling met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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



4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

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

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

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

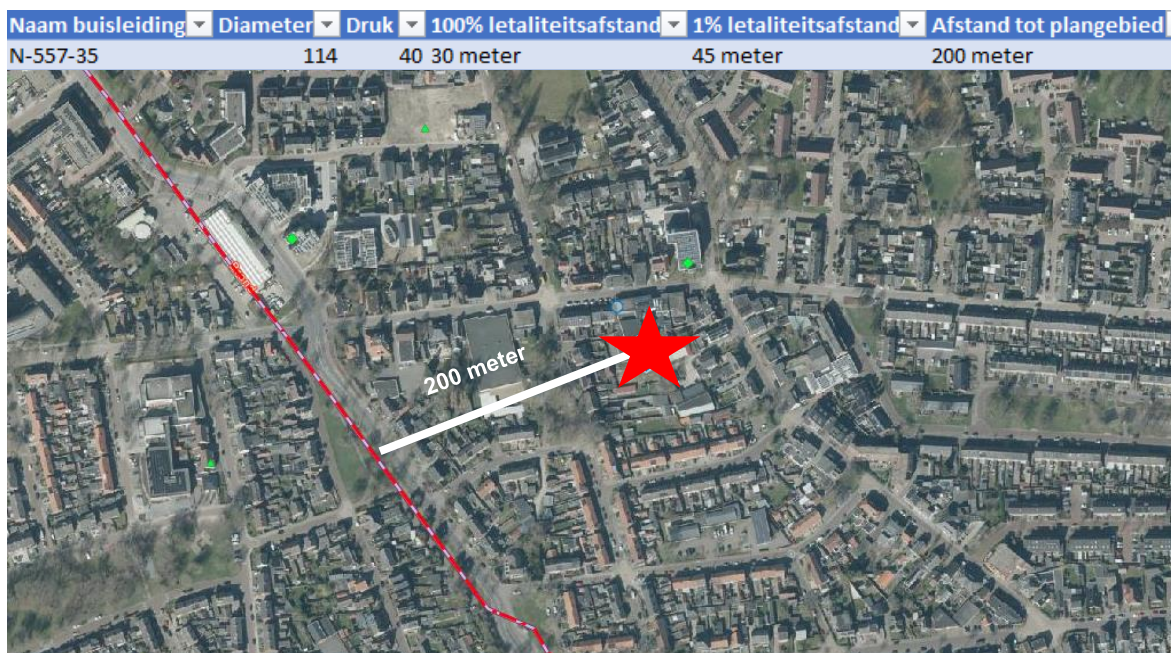
Regelgeving ten aanzien van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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 aan aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare -en beperkt kwetsbare objecten en de plaatsgebonden- en groepsrisico.

4.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de zwarte omlijning.





Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart (plangebied gemarkeerd met ster) (bron: Atlasleefomgeving)

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een buisleiding (werkdruk 40 bar, uitwendige diameter 114). Voor gasleidingen met deze kenmerken geldt een 1% letaliteitsgrens van 45 meter en een 100% letaliteitsgrens van 30 meter. De buisleiding ligt op ongeveer 200 meter van het plangebied en valt dus ruim buiten de letaliteitsgrenzen.

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 (buisleiding gasunie);
- 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.

4.4.3 Conclusie

Onderliggend initiatief is in overeenstemming met de wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.



4.5 Milieuzonering

4.5.1 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.

Gebiedstypen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’.

Het plangebied ligt in midden Nijverdal. Hier komen diverse functies, zoals horeca, dienstverlening, (grootschalige) detailhandel, maatschappelijke functies en woonfuncties naast elkaar voor om levendigheid te creëren. Het plangebied is dan ook gelegen in een gebied dat is aan te merken als het omgevingstype ‘gemengd gebied’. In dat geval kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.



Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en buitengebied	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

Figuur 4.3 Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

4.5.2 Situatie plangebied

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)

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.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of nieuwe functies de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. In het plangebied worden milieugevoelige functies gerealiseerd, namelijk de appartementen. Bij onderstaande toelichting is uitgegaan van richtafstanden in gemengd gebied.

Op Wilhelminastraat 6 is een cafetaria gevestigd, hiervoor geldt een grootste richtafstand van 0 meter. Achter Wilhelminastraat 6 bevindt zich een bouwvlak met opstallen met de bestemming Bedrijf en de functieaanduiding 'opslag'. Hiervoor geldt een grootste afstand van 10 meter voor geluid (opslaggebouwen). De appartementen met een milieugevoelige functie liggen op voldoende afstand van deze locatie om te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat.



Op Kerkstraat 44 en 39 is de bestemming 'gemengd' met aanduiding detailhandel. Hiervoor geldt als grootste richtafstand 0 meter. Op Kerkstraat 43 en 45 is een maatschappelijke bestemming gevestigd. Beide gebouwen worden gebruikt voor de woonfunctie en kennen een grootste richtafstand van 0 meter.

Ter plaatse van het plangebied is vanuit milieuzonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

Natura 2000-gebieden

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden. Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

Natuurnetwerk Nederland

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'-toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

- Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).



- Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).
- Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

4.6.2 Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

In de wet natuurbeheer staat dat er nader onderzoek moet worden gedaan of flora en fauna worden geschaad bij nieuwbouw of sloop van een gebouw. Omdat er sprake is van nieuwbouw en sloop, is nader onderzoek noodzakelijk. Nader onderzoek naar stikstof is nodig, wanneer er een toename is van stikstofdepositie in de buurt van een Natura2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied ligt op 1,6 km afstand (Sallandse Heuvelrug) ten zuidwesten, zie bijlage 2.

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het NNN en het grenst niet aan gronden die tot het NNN behoren. Het dichtstbijzijnde onderdeel van natuur dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op circa 350 meter afstand (zie bijlage 2). Vanwege de lokale invloedsfeer en de ligging van het onderzoeksgebied op enige afstand van het NNN, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

In het kader van dit project is er door BiedtRuimte een stikstofonderzoek uitgevoerd, om de gevolgen van de ontwikkeling op dit Natura 2000-gebied in beeld te brengen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlagen 2-2b van deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekeningen voor het beschouwde plan komt naar voren dat, zowel in de aanleg- als de gebruiksfase, géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het project is in kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunning plichtig.

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten vleermuizen er een verblijfplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de



beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van de bebouwing wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats beschadigd en vernield. Er dient een aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden om de functie van de aanwezige bebouwing vast te kunnen stellen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober). Op basis van nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Deze afname leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming.

Er zal zorgvuldig gehandeld worden op het terrein en het advies in deze paragraaf wordt opgevolgd. Er wordt een aanvullend onderzoek conform vleermuisprotocol uitgevoerd, hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. De najaarsbezoeken zijn uitgevoerd en er zijn geen vleermuizen aangetroffen. De ecooloog geeft aan dat de gewone of ruige dwergvleermuizen er geen paarverblijfplaats bezetten, zie bijlage 3a. In 2024 wordt de bebouwing onderzocht op zomer- en kraamverblijfplaatsen. Gelet op de aard van de bebouwing (materiaal, bouwwijze, staat van onderhoud), wordt het gebouw als potentiële verblijfplaats van gewone- en ruige dwergvleermuis beschouwd, niet van andere soorten. Gelet op de reden van de voorgenomen ontwikkeling en de mogelijk aanwezige soorten en type verblijfplaats, is het aannemelijk dat een eventuele ontheffing verkregen kan worden. Er wordt voldaan aan een wettelijk belang en er zijn voldoende mogelijkheden voor mitigerende en compenserende maatregelen. Daarmee belemmert deze procedure de herziening van het bestemmingsplan Kerkstraat 40-42 Nijverdal niet.

4.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie is geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

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.

Situatie plangebied

Het plangebied is getoetst aan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) en aan de provinciale archeologische verwachtingskaart uit de provinciale Omgevingsvisie. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gekarteerd. Door de aanwezigheid van de huidige bebouwing is de bodem binnen het plangebied, net zoals vrijwel



de gehele kern van Nijverdal, (grotendeels) geroerd en dus verstoord. Daarom is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Een archeologische dubbelbestemming hoeft niet opgenomen te worden.

4.7.2 Cultuurhistorie

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

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

Situatie plangebied

Het plangebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Daarnaast zijn ook in de (directe omgeving) geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling leidt tevens niet tot een aantasting van eventueel in de omgeving voorkomende cultuurhistorische elementen.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Besluit Milieueffectenrapportage

4.8.1 Algemeen

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

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

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



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

4.8.2 Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 1,6 kilometer afstand van het plangebied. Zoals in paragraaf 4.6 en bijlagen 2-2b (stikstofonderzoek) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000- gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

Aangezien hier sprake van is, dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. 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.

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, is of met de ontwikkeling van zes appartementen met garage en 15 garageboxen aan de Kerkstraat 40-42 sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in de huidige situatie reeds een appartement en circa 650 m² aan commerciële ruimte aanwezig is. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Op de schaal van Nijverdal is qua aard en omvang sprake van een kleinschalige



ontwikkeling. Daarbij neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling niet onevenredig toe en voegt de bebouwing zich qua aard en functie in het stedenbouwkundig beeld van de Kerkstraat. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Conclusie milieukundige aspecten

Er kan geconcludeerd worden dat de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.



5 Wateraspecten

5.1 Algemeen

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

5.1.1 Beleidskader

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt in het navolgende kort besproken.

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de NOVI en het Nationaal Water Programma 2022-2027 (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het staat de komende jaren voor grote uitdagingen en blijft werken aan voldoende water (niet te veel, niet te weinig), omgaan met klimaatverandering, voldoen aan de eisen voor waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en daarnaast wordt gewerkt aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik.

In de Watervisie 2050 heeft het waterschap de opgaven beschreven. Daarin wordt geschetst hoe het watersysteem er in 2050 moet uitzien om goed toegerust te zijn voor alle uitdagingen.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vloeit rechtstreeks voort uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma beschrijft hoe het waterschap de komende zes jaar werkt aan het realiseren van het gewenste waterbeheersysteem.

Hieronder wordt de Watervisie 2050 en het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven.

5.1.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van



andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobuust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

- Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen "droge voeten" en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.
- Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.
- Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

5.1.3 Watervisie 2050

Het Waterschap Vechtstromen heeft op 14 april 2021 de Watervisie 2050 vastgesteld. In deze Watervisie staat de drie belangrijkste opgaven waaraan Vechtstromen volgens zeven hoofdlijnen wil werken met partners en inwoners.

De drie belangrijkste opgaves zijn:

- de toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;
- de waterkwaliteit die onder druk staat;
- de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

De Watervisie zal worden doorvertaald naar een Waterbeheerprogramma waarin wordt bepaald hoe het Waterschap in de periode 2022-2027 gaat werken aan haar opgaves. In het beheerprogramma zal het beleid en de maatregelen worden opgenomen.

5.1.4 Samen leven met water 2021-2025

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

- Het inzamelen en verwerken van afvalwater;
- Het verwerken van afstromend hemelwater;
- Het beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming.



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

Afvalwaterzorgplicht

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

Hemelwaterzorgplicht

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

Grondwaterzorgplicht

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

5.2 Watertoets

De watertoets is het proces van vroegtijdig beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. De watertoets wordt via een waterparagraaf opgenomen in het bestemmingsplan. Doel van de



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

Op 21 juli 2023 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 4. Door beantwoording van de vragen is voorliggend plan terecht gekomen in de normale procedure. Dit houdt in dat er mogelijk waterschapsbelangen worden geraakt. Het waterschap Vechtstromen dient van het plan op de hoogte gesteld te worden, zodat het waterschap een advies kan geven voor wat betreft de waterhuishouding. In bijlage 4a is het advies van Waterschap Vechtstromen opgenomen om de druk op riool- en hemelwatersysteem te beperken en verdroging en hittestress tegen te gaan. Dit advies bestaat uit:

- Zoveel mogelijk water van de verharding en daken te bergen én infiltreren;
- Daar waar verharding moet worden toegepast dit te doen met half-verharding;
- Afvalwater en hemelwater van elkaar te scheiden;
- Het afval water en surplus aan hemelwater (wat niet geïnfiltreerd kan worden) gescheiden aan te bieden aan de gemeente;
- Mocht er momenteel geen aparte systeem liggen voor het afvoer van hemelwater dan kan op een later moment, indien dit wel wordt gerealiseerd gescheiden worden aangekoppeld.
- Op de klimaatatlas komt naar voren dat deze locatie hittestress gevoelig is. Door aanplant van bomen kan een gedeelte van deze hitte stress worden weggenomen. Deze bomen hebben water nodig. Afkoppelen en infiltratie kan zorgen voor een verbeterde grondwaterstand en minder verdroging waardoor het groen beter kan groeien, verdampen en verkoelen.

Er wordt geadviseerd een voorziening te maken, waarbij al het water van het verhard oppervlak (verharding en opstallen) geïnfiltreerd wordt in de bodem. De bodemgesteldheid leent zich in de kern Nijverdal over het algemeen uitermate goed voor. Bij afvoer op (schoonwater)riool of lozing op een sloot zal het water versneld worden afgevoerd, waardoor er een verdrogend effect zal ontstaan. En juist in stedelijk gebied zal dit hittestress doen toenemen. Meer vocht in de bodem brengen betekent meer water beschikbaar voor planten en bomen, dus meer verdamping waardoor lagere temperaturen. Voor infiltratie in de bodem zou er gebruik gemaakt kunnen worden van infiltratie kratten of andere ruimte om het water te bergen en te infiltreren. Geadviseerd wordt voor het verhard- en dakoppervlak (circa 1.400 m²) 60 mm aan waterberging te creëren. Bij het indienen van de plannen (omgevingsvergunning) dient de initiatiefnemer aan te geven op welke manier 60 mm waterberging op eigen terrein wordt gerealiseerd en zal bovenstaand advies van Waterschap Vechtstromen zo mogelijk opgevolgd worden.

5.3 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.



6 Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 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 bij het maken van de keuzes voor 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 door aan te geven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels

6.2.2 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 op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:



- *bestemmingsomschrijving:*

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

- *bouwregels:*

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- *nadere eisen:*

een binnenplans instrument voor het college van B en W om nadere eisen te kunnen stellen aan een ruimtelijk plan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid ter plaatse.

- *afwijken van de bouwregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

- *specifieke gebruiksregels:*

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;

- *afwijken van de gebruiksregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen.

6.2.4 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 5)

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 6)

In dit artikel zijn bepalingen omtrent omgevingsvergunningen voor werkzaamheden en een regeling die voorziet in voldoende parkeergelegenheid opgenomen

6.2.5 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.

6.3 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 deelgebied. 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. Bij het toekennen van de bestemmingen aan onderhavig plangebied is het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Nijverdal Midden" (2012) als uitgangspunt genomen. Daarnaast is het bestemmingsplan "Eerste herziening paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Hellendoorn" als uitgangspunt genomen voor wat betreft bepalingen met betrekking tot parkeren binnen het plangebied. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Artikel 3 Wonen – 3

De enkelbestemming 'Wonen-3' is opgenomen ten behoeve van de zes appartementen. Het aantal toegestane appartementen wordt op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan aangeduid. Dit zijn in totaal zes appartementen. Qua bouw- en gebruiksregels en planologische mogelijkheden geldt dat appartementen en bergingen uitsluitend binnen de bouwvlakken gebouwd mogen worden. Het hoofdgebouw mag maximaal 10 meter hoog worden gebouwd. Dit is op de verbeelding aangeduid. De bouwhoogte van de bergingen mag niet meer dan drie meter bedragen. Voor wat betreft het bouwen van bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, geldt dat de bouwhoogte van vlaggenmasten ten hoogste tien meter mag bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken drie meter. Ook hier is belangrijk dat er voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd. Het aantal benodigde parkeerplaatsen dient conform de Nota Parkeernormen van de gemeente Hellendoorn te worden berekend. Hiervan kan het college van B en W met een omgevingsvergunning binnenplannen afwijken.

Binnen beide woonbestemmingen is het mogelijk om de gronden te gebruiken ten behoeve van water- en groenvoorzieningen.



7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Ook is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van het plangebied Kerkstraat 40-42 bevinden zich een aantal woningen en bedrijven. Belanghebbenden in de directe omgeving van het deelgebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief.

7.3 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.



8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

8.1 Vooroverleg

8.1.1 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.

8.1.2 Provincie Overijssel

Conform het door de provincie Overijssel gehanteerde beleid is het plan voor vooroverleg verzonden aan de provincie. Op 1 februari 2023 heeft de provincie positief geadviseerd op het plan.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets op 21 juli 2023. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de normale procedure van toepassing is. De uitgangspuntennotitie is opgenomen als onderdeel van de toelichting. De standaard waterparagraaf is te vinden in hoofdstuk 5.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt het plan direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 1 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn 4 zienswijzen binnengekomen. In de Nota van zienswijzen (zie Bijlage 6 Nota van zienswijzen) zijn de zienswijzen weergegeven, beoordeeld en aangegeven of ze tot wijzigingen hebben geleid.



Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Stikstofrapportage

Bijlage 2a AERIUS projectberekening Ontwikkelfase

Bijlage 2b AERIUS projectberekening Bouwfase

Bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 3a Motivering ecooloog

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 4a Reactie Waterschap Vechtstromen

Bijlage 5 Gebied Voorwaardelijke verplichting – Bodem

Bijlage 6 Nota van zienswijzen

