

Bestemmingsplan Molenweg Smidsweg

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

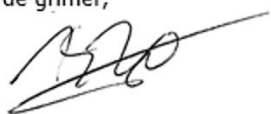
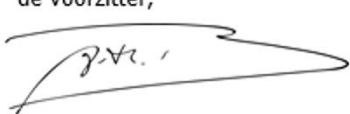
Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

"Molenweg Smidsweg"

Bestemmingsplan: Molenweg Smidsweg
IDN: NL.IMRO.0163.BPNDMOLENSMID-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: Mei 2020

Vastgesteld door de raad van de gemeente Hellendoorn bij
besluit van 12 mei 2020 met nummer 2020=007408
de griffier, de voorzitter,

mevr. drs. K. Zomer

mevr. A.H. Raven BA



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING NIJVERDAL	10
2.2	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	GELUID	30
5.2	BODEMKWALITEIT	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	33
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	ECOLOGIE	36
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	38
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	39
5.9	CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE)	40
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	42
6.1	ALGEMEEN	42
6.2	WATERPARAGRAAF	46
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	48
7.1	INLEIDING	48
7.2	OPZET VAN DE REGELS	48
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	49
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	52
9.1	VOOROVERLEG	52
9.2	INSPRAAK	52
9.3	ZIENSWIJZEN	52

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	53
BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK	54
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	55
BIJLAGE 3 QUICKSCAN NATUURWAARDEN	56
BIJLAGE 4 AERIUS-BEREKENING	57
BIJLAGE 5 AANMELDNOTITIE M.E.R.-BEOORDELING	58

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

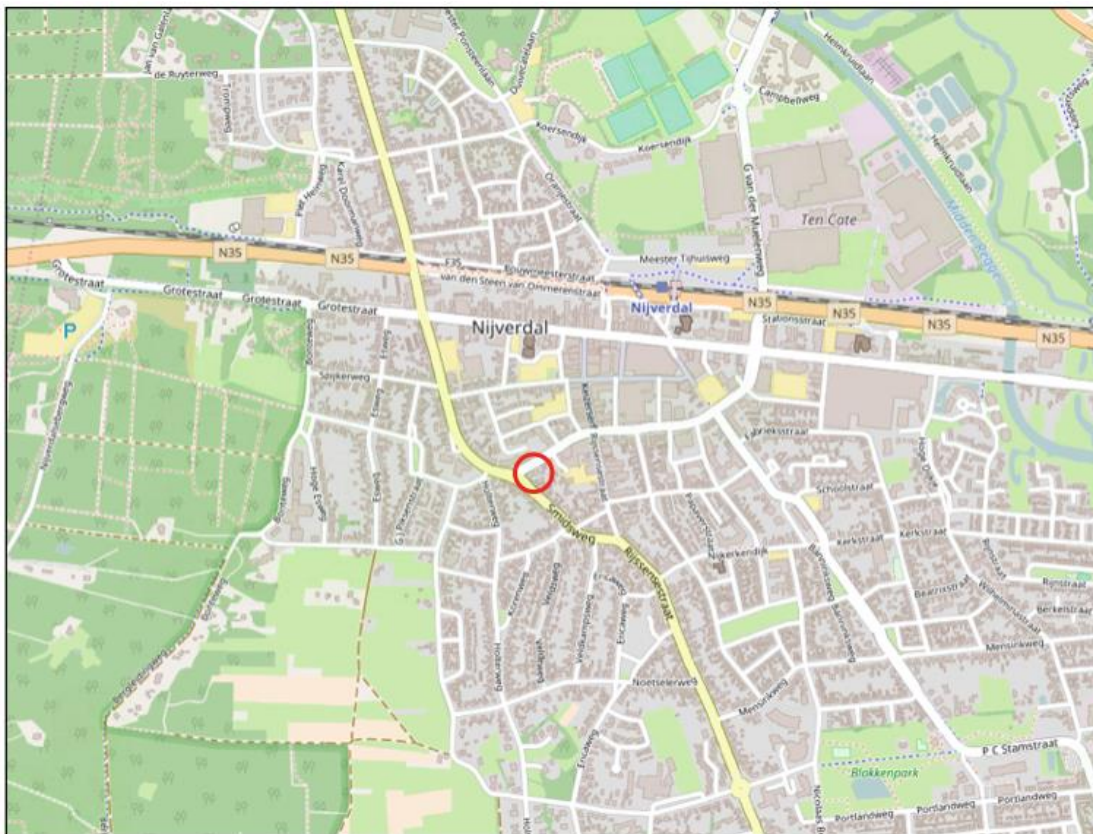
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen Molenweg 23 en Smidsweg 57 te Nijverdal, gelegen op de hoek Smidsweg – Molenweg. Op de percelen is in de huidige situatie een gedateerd bedrijfspand met een woning aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen tot woningbouw.

Het concrete voornemen betreft de sloop van alle bebouwing binnen het plangebied en de nieuwbouw van een appartementencomplex met in totaal 11 appartementen. Het gaat om koopappartementen in het hogere segment (€ 300.000,- +). Op de begane grond van het appartementengebouw worden inpandig parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

De beoogde plannen zijn niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich op de hoek Molenweg – Smidsweg in het centrumgebied van Nijverdal. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Nijverdal en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.





Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in Nijverdal en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Molenweg Smidsweg" bestaat uit de volgende stukken:

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

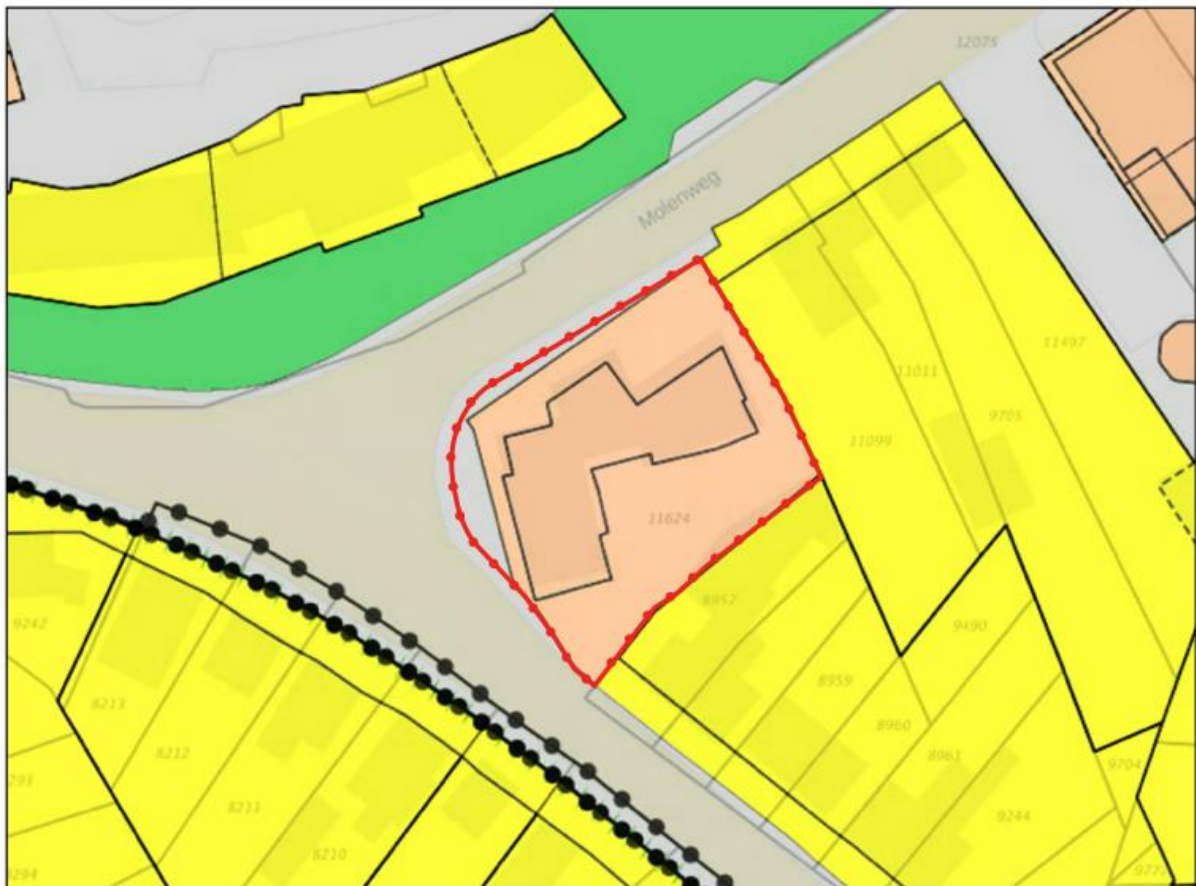
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

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

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer – Verblijf'. In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het plangebied wordt aangegeven middels de rode omlijning.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Nijverdal-Centrum" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Gemengd

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

Verkeer – Verblijf

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

1.4.3 Strijdigheid

Op dit moment is binnen het plangebied 1 woning toegestaan. Qua aantallen woningen en bouwmogelijkheden is het voornemen niet in overeenstemming met de geldende bestemmingen. Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling Nijverdal

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

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

Vooraf vanaf 1945 werd de ontwikkeling van Nijverdal planmatig aangepakt. Noetsele en Nijverdal zijn aan elkaar gegroeid. De uitbreiding van Nijverdal heeft sinds 1950, na het opvullen van de vele open ruimtes, voornamelijk aan de zuidkant plaatsgevonden, ter weerszijden van de Rijssensestraat. Ook aan de zuidoostkant en aan de overzijde van de Regge hebben forse woonuitbreidingen plaatsgevonden, alsmede de inrichting van het bedrijventerrein 't Lochter. Aan de westzijde van De Joncheerelaan is de Zeeheldenbuurt tot stand gekomen. De laatste belangrijke ontwikkeling is de Kruidenwijk: een omvangrijke nieuwbouwwijk los van de bestaande kernen, ten oosten van Hulslen. Het waardevolle binnenstedelijk gebied (groene hart) is daarbij gespaard. Andere belangrijke ontwikkelingen zijn onder andere de aanleg van de combitunnel en de aanleg van Kruidenwijk-Zuid. In figuur 2.1 is de ontwikkeling van Nijverdal in de periode 1850 tot 1950 weergegeven.



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

2.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van Nijverdal, op de hoek Molenweg - Smidsweg. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de nabije omgeving van het plangebied betreffen de hiervoor genoemde wegen. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat uit diverse centrumvoorzieningen (vooral aan noordoostzijde) en woongebieden.

Het plangebied wordt begrensd door de Molenweg aan de noordzijde, woningen aan de oost- en zuidzijde en de Smidsweg aan de westzijde. Binnen de begrenzing van het plangebied is nu nog een verouderd bedrijfspand met woning aanwezig. De bebouwing dateert uit 1965 en bestaat overwegend uit twee bouwlagen. Op figuur 2.2 en figuur 2.3 zijn luchtfoto's en straatbeelden weergegeven.



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



Figuur 2.3 Straatbeelden plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Gewenste ontwikkeling

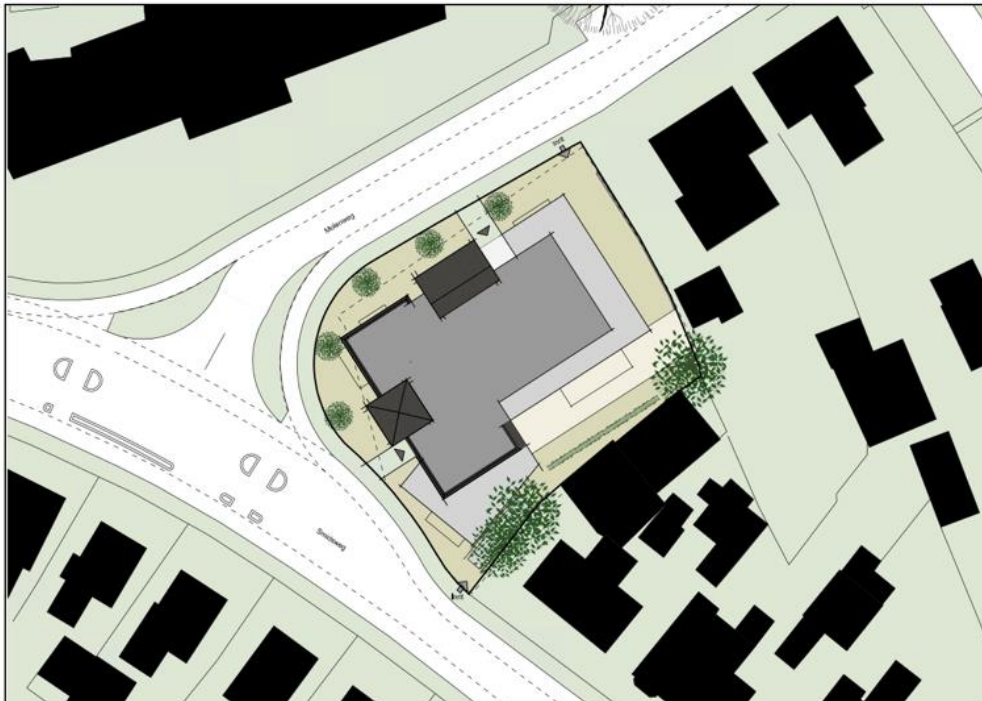
Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en de desbetreffende locatie te herontwikkelen tot woningbouw. Het plan voorziet concreet in de realisatie van een appartementengebouw met 11 appartementen, een en ander met bijbehorende (parkeer)voorzieningen.

Het appartementencomplex wordt georiënteerd op zowel de Molenweg als de Smidsweg en heeft aan beide zijden een entree. Met het bepalen van de situering van het gebouw is rekening gehouden met de naastgelegen rooilijnen van de naastgelegen bebouwing aan de Molenweg en de Smidsweg, teneinde te komen tot een stedenbouwkundige aanvaardbare situatie. Het gebouw bestaat overwegend uit drie tot vier bouwlagen. Het gebouw kent een variërende bouwhoogte, waarvan het grootste deel een bouwhoogte van circa 13 meter heeft. Het pand kent twee hoogteaccenten, één aan de Molenweg (max. 16,5 meter) en één aan de Smidsweg (max. 18 meter).

De appartementen zijn voorzien in alle bouwlagen, waarbij op de begane grond en de derde verdieping 2 appartementen zijn voorzien. Op de eerste en tweede verdieping zijn respectievelijk 4 en 3 appartementen beoogd. De appartementen krijgen allen een terras (begane grond) of balkon/dakterras (verdiepingen). De appartementen op de verdiepingen zijn te bereiken via het trappenhuis of per lift. Het gaat om koopappartementen in het hogere segment (€ 300.000,- +), die vanwege de omvang en toegankelijkheid (lift) geschikt zijn voor 2-persoonshuishoudens en senioren.

De parkeervoorzieningen en bergingen zijn tevens voorzien op de begane grond. De parkeergarage zal een capaciteit hebben van 11 parkeerplaatsen en er worden in totaal 12 bergingen gerealiseerd. Tot slot zijn op de begane grond bij een appartement twee parkeerplaatsen op maaiveldniveau voorzien.

In figuur 3.1. is een indicatieve inrichtingstekening van het plangebied weergegeven. Figuur 3.2 omvat enkele gevelimpressies van de beoogde bebouwing.



Figuur 3.1 Indicatieve inrichtingstekening (Bron: EVE Architecten)



Figuur 3.2 Gevelimpressies (Bron: EVE Architecten)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkcijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest

betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voorgenoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke Nota Parkeernormen (vastgesteld d.d. 11 december 2012). De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Hellendoorn.

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

3.2.2 Uitwerking

3.2.2.1 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt de realisatie van in totaal 11 appartementen mogelijk gemaakt. Op basis van de Nota Parkeernormen geldt voor het centrum van Nijverdal voor het woningtype een parkeernorm van 1.4 parkeerplaats per woning (incl. bezoek).

3.2.2.2 Berekening parkeerbehoefte

In totaal worden 11 woningen gerealiseerd. Dit betekent een parkeerbehoefte van in totaal **15,4** parkeerplaatsen (naar boven afgerond). In de parkeergarage wordt voorzien in **11** parkeerplaatsen. Daarnaast wordt bij een appartement op de begane grond voorzien in **2** parkeerplaatsen op maaiveldniveau, waarbij de parkeerplaatsen achter elkaar zijn gesitueerd. Op basis van de Nota Parkeernormen dient bij achter elkaar gesitueerde parkeerplaatsen uit te worden gegaan van een bereken aantal van **1,33** parkeerplaats. Per saldo is er een tekort van **3,07** parkeerplaatsen. Initiatiefnemer zal per parkeerplaats een bedrag van 500 euro storten in de gemeentelijke parkeerbijdrageregeling. Op basis van deze regeling heeft de gemeente de verplichting om binnen een periode van 10 jaar in de nabijheid de extra parkeerplaatsen te realiseren dan wel in andere maatregelen te voorzien die het tekort aan parkeerplaatsen opheffen. Gelet op het vorenstaande levert de gewenste ontwikkeling geen belemmeringen op voor het aspect 'parkeren'.

3.2.2.3 Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen, die de capaciteit van de weg en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten. Dit mede vanwege het feit dat op dit moment een ruime gemengde bestemming op het perceel rust, op basis waarvan sterk verkeersaantrekkende functies zijn toegestaan.

De parkeergarage wordt ontsloten via de Molenweg en de twee parkeerplaatsen bij het appartement op de begane grond via de Smidsweg. In beide gevallen wordt er een overzichtelijke in- en uitrit gerealiseerd zodat geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de SVIR

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is op nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

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

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

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet planologisch in het toevoegen van 10 woningen. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Overigens dient op basis van jurisprudentie wel de behoefte aangetoond te worden. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.2.4.1.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

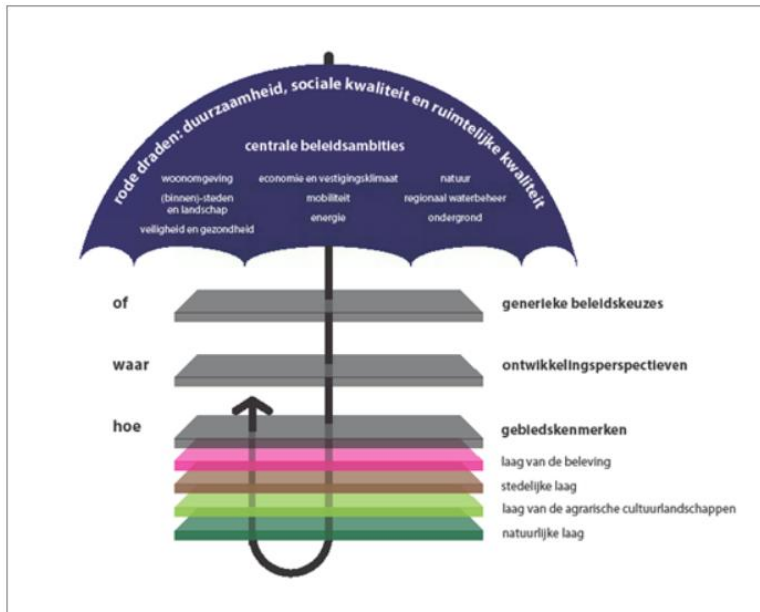
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

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

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

Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskennmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskennmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskennmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskennmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype.

Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

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

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

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen), artikel 2.13.3 (Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden) en artikel 2.13.5 (Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling is gelegen binnen de kern Nijverdal en betreft een binnenstedelijke (her)ontwikkeling die voldoet aan het principe van ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Zoals hierna ook blijkt uit het ter plekke geldende ‘Ontwikkelingsperspectief’ en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de ontwikkeling wordt gestapelde woningbouw toegevoegd tussen bestaande bebouwing. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De Regionale Woonprogrammering Twente is in april 2017 geactualiseerd, waarbij expliciet is ingegaan op de marktregio. Hierna zijn de belangrijkste conclusies uit het rapport opgenomen en wordt het voornemen getoetst aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Kwantitatieve behoefte

Voor Twente is de huishoudensprognose geactualiseerd. Daarvoor is een systematiek ontwikkeld waarbij 1) actuele marktinzichten worden betrokken, 2) ontwikkelingen op regionaal niveau worden meegewogen en 3) op lokaal niveau een stabiel beeld ontstaat over de verwachte huishoudensontwikkeling als basis voor programmering.

Omdat prognoses gepaard gaan met enige onzekerheid maken de gemeenten in Twente de afspraak te werken met een bandbreedte. Zowel de onderkant als de bovenkant van de bandbreedte hebben waarde. Dit voorkomt blindstaren op één getal en helpt gemeenten in Twente een stap te zetten naar meer kwalitatief en adaptief programmeren. De bovenkant van de bandbreedte kan worden opgezocht onder de volgende voorwaarden:

- Het betreft voornamelijk woningbouwplannen binnen de bebouwde kom van de gemeente.
- Indien sprake van overprogrammering heeft de gemeente een door provincie geaccordeerd deprogrammeerplan en is hier aantoonbaar voortvarend mee aan de slag.
- Gemeenten hebben ook na 10 jaar nog groei laten zien, gemeenten met krimp moeten extra onderbouwen waarom ze de bovenkant van de bandbreedte opzoeken (specifieke doelgroepen kunnen een rol spelen).

De gemeenten maken in het RWP Twente onderscheid tussen de netto uitbreidingsvraag en vervanging. Daarvoor hebben gemeenten als aanvulling op de huishoudensprognose hun sloopopgave scherper in beeld gebracht. Vraag en aanbod ten aanzien van uitbreiding door huishoudensgroei en vervanging (sloop gevolgd) door nieuwbouw worden apart weergegeven. Zie tabel 1.

Tabel 1: Woningvraag- en aanbod per gemeente (periode 2017 t/m 2026)

Gemeente/ (sub)regio	woningvraag periode 2017 t/m 2026			beschikbare harde plancapaciteit			vraag- aanbod verhoudin g 2017 t/m 2026	harde plannen naar type locatie	
	netto woning- vraag (prognose)	vervanging	totaal	directe bouwtitel	Uitwerkings- plicht/ wijzigings- bevoegdheid	totaal*		inbreiding	uitbreiding
Netwerkstad									
Almelo	1.465 tot 1.790	300	1.765 tot 2.090	1.390	385	1.775	85 tot 100%	915	860
Borne	550 tot 670	-	550 tot 675	325	970	1.290	190 tot 235%	120	1.170
Enschede	1.670 tot 2.040	875	2.547 tot 2.915	2.565	-	2.565	90 tot 100%	2.240	325
Hengelo	1.325 tot 1.620	620	1.950 tot 2.240	1.785	290	2.080	95 tot 105%	1.185	895
Oldenzaal	575 tot 705	25	600 tot 730	580	-	580	80 tot 95%	425	155
Noord									
Dinkelland	565 tot 690	220	785 tot 910	485	-	485	55 tot 60%	255	225
Losser	580 tot 710	85	665 tot 795	405	105	515	65 tot 75%	225	285
Tubbergen	475 tot 585	-	475 tot 585	160	30	190	35 tot 40%	25	165
Twenterand	430 tot 525	85	510 tot 610	260	310	570	95 tot 110%	320	250
Zuid									
Haaksbergen	530 tot 650	-	535 tot 650	260	-	260	40 tot 50%	150	110
Hellendoorn	340 tot 420	30	370 tot 445	360	645	1.005	245 tot 270%	255	745
Hof van Twente	495 tot 605	250	760 tot 870	515	75	590	70 tot 80%	480	115
Wierden	465 tot 565	-	465 tot 565	550	60	610	110 tot 130%	145	465
Rijssen- Holten	620 tot 760	-	620 tot 760	330	45	375	50 tot 60%	190	185

Bron: provincie Overijssel (2017), actualisatie huishoudensprognose, 2017; opgave planaanbod door gemeenten via planmonitor, 2017. Bewerking Stec Groep (2017), afrondingsverschillen, afgerond op vijftallen. *een aantal gemeenten is voortvarend aan de slag met het deprogrammeren van harde bestemmingsplancapaciteit, zie hiervoor beeld en toelichting per gemeente.

Voor Hellendoorn geldt voor de periode 2017 tot 2027 dat er netto 340 tot 420 woningen bijgebouwd moeten worden om te kunnen voorzien in de verwachte huishoudenstoename. Hierboven op komen 30 woningen die dienen ter vervanging van de bestaande woningvoorraad. Inhoudende dat de totale woningprogrammering 370 tot 445 woningen bedraagt tot 2026. De totale harde plancapaciteit bedroeg circa 1.005 woningen op 1 januari 2017, waardoor sprake was van een overaanbod van 245 tot 270%.

Bij het maken van de woonafspraken in 2016 had de gemeente Hellendoorn te maken met een forse overcapaciteit aan (potentiële) woningbouwlocaties. Na de ondertekening van de woonafspraken heeft de gemeenteraad een plan van aanpak vastgesteld om deze overcapaciteit binnen een periode van 3 jaar terug te brengen naar 100% conform de woonafspraken en de omgevingsverordening. In een werkdocument (behorende bij het plan van aanpak) staan alle woningbouwlocaties op het programma staan en de plannen die geschrapt gaan worden. Volgens het raadsbesluit bestond de harde plancapaciteit in Hellendoorn op 1 januari 2018 uit 889 woningen.

Met de vaststelling van de 'Beheersverordening Deprogrammering woningbouw Hellendoorn' door de gemeenteraad van Hellendoorn zijn twee nog niet ontwikkelde woningbouwlocaties gedeprogrammeerd. Dit betreft de locaties Hellendoorn Noord en Kruidenwijk Zuid. Hiermee wordt de harde plancapaciteit terug gebracht met 483 woningen. Hiermee wordt de woningbouwcapaciteit in gemeentelijke bestemmingsplannen teruggebracht tot binnen de, bestuurlijk met de provincie Overijssel overeengekomen bandbreedte van 370 tot 420 woningen voor de periode tot 2027. In het gemeentelijk

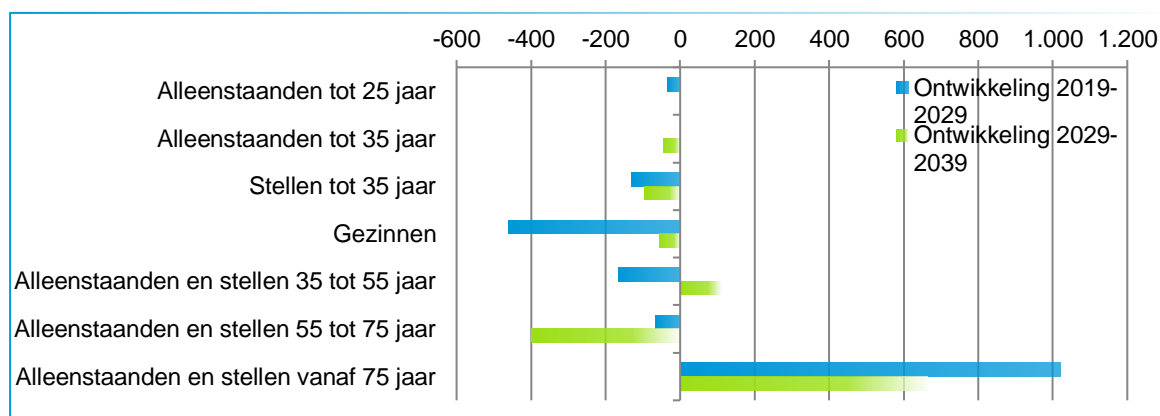
woningbouwprogramma tot 2027 is rekening gehouden met het realiseren van 11 woningen binnen het plangebied. Oftewel; de gemeentelijke woningbouwcapaciteit blijft na het toevoegen met deze 11 woningen binnen de toegestane woningbouwcapaciteit in de gemeente Hellendoorn.

De ontwikkeling van deze betreffende locatie past binnen de woningbouwprogrammering en sluit goed aan bij de gemeentelijke en provinciale ambitie om zoveel mogelijk in te zetten op 'inbreiding' in plaats van 'uitbreiding'.

Kwalitatieve behoefte

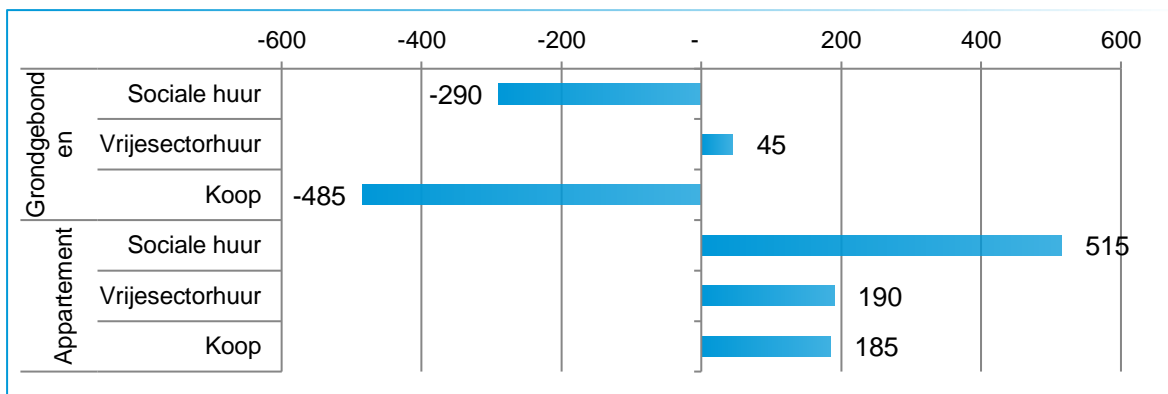
De basis voor de onderbouwing van de kwalitatieve behoefte aan dit plan zijn de geactualiseerde Woonvisie 2020-2025 (zie ook subparagraaf 4.3.2 van deze toelichting) en de woningmarktanalyse die hieraan ten grondslag ligt (bijlage van de Woonvisie).

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. Zie onderstaand figuur 4.2. De grootste kwalitatieve woningmarkttopgave 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 4.2 Ontwikkeling van huishoudens op basis van leeftijd en huishoudenssamenstelling (Bron: woonvisie 2020-2025, gemeente Hellendoorn (2019))

Figuur 4.3 toont de behoefte aan nieuwbouw voor de komende tien jaar. Hierin is geconfronteerd hoe doelgroepen nu wonen, hoe deze doelgroepen zich ontwikkelen, hoe zij zouden willen wonen en hoe vaak zij verhuizen. Hierdoor ontstaat een confrontatie tussen de bestaande voorraad in de gemeente Hellendoorn en wat we (op basis van woonvoorkeuren en demografische ontwikkeling) zouden moeten hebben. Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die het saldo voor de komende 10 jaar weergeeft (figuur op basis van Primos2017, de bandbreedte vanuit het RWP is ruimer) Het gaat hierbij om een optimale situatie, waarin huishoudens hun voorkeurssituatie kunnen realiseren. Als er geen woningen gebouwd worden, vindt er ook geen doorstroming plaats.



Figuur 4.3 Cumulatieve behoefte aan woningtypen gemeente Hellendoorn, voor 2019 tot 2029 (Bron: woonvisie 2020-2025, gemeente Hellendoorn (2019))

Als we kijken naar de behoefte aan grondgebonden woningen in de gemeente Hellendoorn, dan valt op dat er op termijn overschotten ontstaan in de koop en sociale huur. De vraag naar deze woningen is (door demografische ontwikkelingen) kleiner dan het aanbod in de bestaande woningvoorraad. Dit komt doordat er in de bestaande voorraad veel grondgebonden eengezinswoningen staan, terwijl het aantal gezinnen afneemt. Hiermee neemt de groep huishoudens die een voorkeur heeft voor een eengezinswoning ook af. Deze woningen staan op dit moment nog niet leeg, maar het figuur geeft wel de richting aan: op termijn willen steeds meer huishoudens uit hun grondgebonden woning verhuizen. Dit resulteert in een sterke toename in de behoefte aan appartementen en nultredenwoningen, 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. Naast vergrijzing ontstaat deze vraag vanuit huishoudensverdunding. Er komen steeds meer een- en tweepersoonshuishoudens in de gemeente, deze huishoudens hebben vaker een voorkeur voor een kleinere woning.

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 hogere segment (€ 300.000,-). Op dit moment zijn er geen andere plannen voor duurdere koopappartementen. Voorliggend plan zal op een markante en aantrekkelijke locatie, op zeer korte afstand van het centrumgebied, solitair voorzien in dit soort appartementen. De appartementen zullen levensloopbestendig uitgevoerd worden, oftewel de appartementen zijn per lift te bereiken en alle basisvoorzieningen bevinden zich op dezelfde bouwlaag. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat het plan aansluit bij de kwalitatieve behoefte.

Overigens blijkt de behoefte naar de appartementen ook uit de lijst van belangstellenden van de betreffende verkoopmakelaar. Deze lijst is bij de gemeente bekend en omvat de gegevens van in totaal 73 belangstellenden.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

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

Artikel 2.13.5: Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

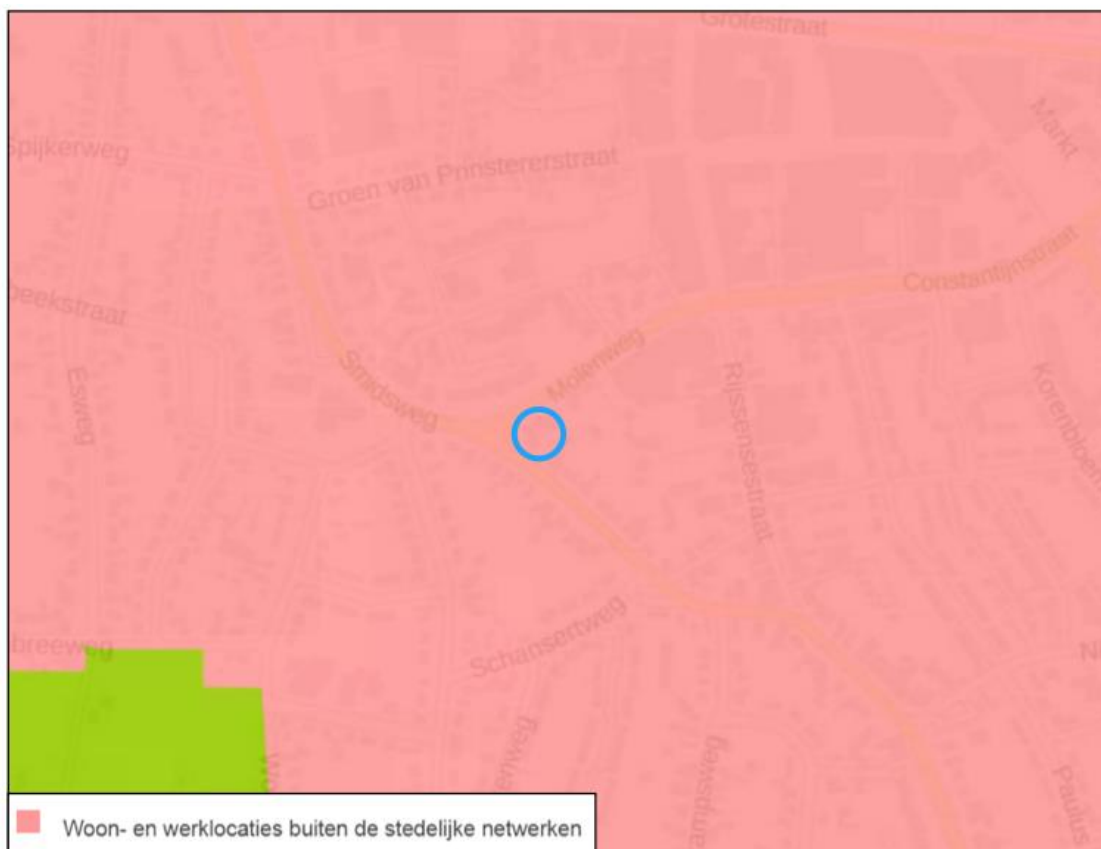
In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied ligt in een intrekgebied. De voorgenomen bestemmingen betreffen geen harmoniërende functies voor de drinkwatervoorziening. Nieuwe niet-risicovolle functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het stand-stillprincipe (beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen). Er is sprake van een nieuwe niet-risicovolle functie waarbij, gezien de aard van de ontwikkeling, wordt voldaan aan het stand-stillprincipe. In de regels van het bestemmingsplan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone - intrekgebied', conform geldend bestemmingsplan, opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 en 2.13.5 uit de Omgevingsverordening.

4.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In figuur 4.4 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.4 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”

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

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

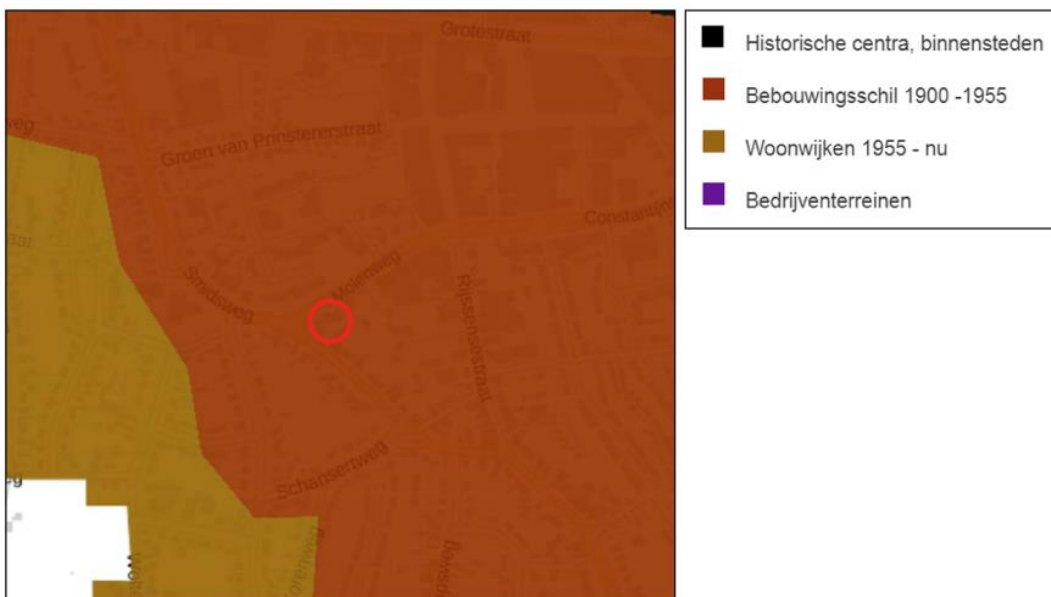
In dit geval wordt met de herontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd, waarbij een aantrekkelijke woonlocatie ontstaat in het centrumgebied van Nijverdal. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. De nieuwe bebouwing voegt zich goed in het straatbeeld en zorgt voor een stedenbouwkundige afronding van deze prominente locatie. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

De “Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype “Bebouwingsschil 1900 -1955”, dit is in figuur 4.5 weergegeven.



Figuur 4.3 Uitsnede van de ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Bebouwingsschil 1900 – 1955”

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadwijken 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 stadwijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

De ontwikkeling voegt zich in maat en karakter in het grotere geheel van het centrumgebied van Nijverdal en wordt als onderdeel hiervan goed herkenbaar. Met het situeren van het gebouw is rekening gehouden met de rooilijnen van de naastgelegen bebouwing. Op deze wijze gaat de nieuwe bebouwing goed op in het huidige straatbeeld en vindt er een stedenbouwkundige afronding van het gebied plaats. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en derhalve passend is binnen de ‘stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 Identiteit, Context en Kernvisie

4.3.1.2.1 Identiteit: ‘Sterke kernen’

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

4.3.1.2.2 Context: ‘Woongebied – te beheren’

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

4.3.1.2.3 Kernvisie

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

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

De beoogde (her)ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsdoelen zoals verwoord in de ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’. Het initiatief draagt bij aan de identiteit ‘sterke kernen’ en voorziet in een aantrekkelijk woonmilieu met duurdere koopappartementen. Het plan betekent een stedenbouwkundige afronding van het gebied en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, aangezien ontsierende bebouwing wordt gesloopt en bij de nieuwbouw nadrukkelijk is gekeken naar de architectonische inpassing van het pand in de omgeving.

4.3.2 Woonvisie gemeente Hellendoorn 2020-2025

4.3.2.1 Algemeen

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

4.3.2.2 Beleid in hoofdlijnen

Het thema van de Woonvisie 2020-2025 is ‘van kwantitatieve opgave naar kwalitatieve kans’. De rode draad hierin is het op peil brengen en houden van een hoog kwaliteitsniveau in de bestaande woningvoorraad. Deze

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

4.3.2.3 Woningbouwprogramma en afwegingskader

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

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

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

Zoals verwoord in paragraaf 4.2.4.1 sluit de gewenste ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief goed aan bij de woningbouwbehoefte. De ontwikkeling draagt bij aan de kwalitatieve behoefte aan meer appartementen en nultredenwoningen in de gemeente Hellendoorn, waarmee het plan in overeenstemming is met de geactualiseerd gemeentelijke woonvisie. Daarnaast sluit de ontwikkeling goed aan bij de gemeentelijke ambitie om zoveel mogelijk in te zetten op 'inbreiding' in plaats van 'uitbreiding', waarbij tevens sprake is van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van leegstaande bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig appartementengebouw. Hiermee voldoet het plan ook aan het gemeentelijk afwegingskader.

4.3.3 Beeldkwaliteitsplan 'Centrum Nijverdal bekennt kleur'

4.3.3.1 Algemeen

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

4.3.3.2 Beeldkwaliteit

In dit Beeldkwaliteitsplan Centrum Nijverdal is een onderscheid gemaakt tussen de gebouwde omgeving (stedenbouw/architectuur) en de onbebouwde omgeving (groen, straatmeubilair en inrichting openbaar gebied). Voor beide onderdelen zijn wens- en streefbeelden opgenomen om een impressie te geven. Daarnaast zijn bouwstenen gedefinieerd die de concrete toetsingscriteria zijn voor nieuwe bouw- en inrichtingsplannen in dit gebied. Op deze manier levert het beeldkwaliteitsplan een bijdrage in de versterking en kwaliteitsverhoging van de bebouwingsstructuur en de inrichting van de openbare ruimte (groenstructuur, straatmeubilair en straatinrichting) en ontstaat een eenduidig herkenbaar en samenhangend centrumgebied.

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

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Beeldkwaliteitsplan 'Centrum Nijverdal bekennt kleur'

In het beeldkwaliteitsplan "Centrum Nijverdal bekennt kleur" wordt het plangebied genoemd als beeldbepalend en markante locatie. Het ontwerp is reeds door de welstandscommissie getoetst en akkoord bevonden.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en 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.

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

5.1.2 Situatie plangebied

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

5.1.2.1 Beoordelingskader

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

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De toekomstige bebouwing ligt in "stedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Smidsweg en Molenweg.

5.1.2.2 Geluidsbelasting en maatregelen

De geluidbelasting L_{DEN} ten gevolge van de Molenweg en Smidsweg is maximaal 59 respectievelijk 60 dB waarmee ambitie-/voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden. Aan de maximale hogere grenswaarde van 63 dB kan worden voldaan.

In art 110a lid 5 van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid is bepaald dat een hogere grenswaarde alleen kan worden verleend indien maatregelen ter beperking van de geluidbelasting zijn onderzocht. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren worden onderzocht in de volgorde bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen.

De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. De ontheffingsgrond is:

- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen
- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing.

Er wordt een ontheffing aangevraagd voor een hogere waarde t.g.v. verkeer op de :

- Molenweg : 59 dB voor maximaal 11 appartementen;
- Smidsweg : 60 dB voor maximaal 11 appartementen.

Met het verlenen van de hogere waarde is het plan in overeenstemming met de Wet geluidhinder.

5.1.2.3 Ontheffingscriteria hogere grenswaarden

Hellendoorn hanteert een gebiedsgericht geluidbeleid waarin 7 gebiedstypen kunnen worden onderscheiden.

Het onderhavige bouwplan ligt volgens de gemeente in het gebiedstype "woonwijk" met een ambitie en bovengrens voor de geluidsklasse van respectievelijk "0 = redelijk rustig" en "-3 = lawaaiig". De ambitiewaarde bedraagt 48 dB en de bovengrens is 63 dB, waarmee de bovengrens aansluit bij de maximale grenswaarde van 63 dB conform de Wet geluidhinder. Het plan voldoet aan de bovengrens van 63 dB.

In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB. Nadat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen worden vastgesteld. In het akoestisch onderzoek worden gevelmaatregelen genoemd waarmee een aanvaardbaar binnenklimaat gegarandeerd kan worden.

Het is mogelijk dat een object van meerdere kanten een hogere geluidsbelasting krijgt. Het streven is erop gericht om het aantal geluidsbelaste zijden zo veel mogelijk te beperken. Op basis van het huidige ontwerp hebben niet alle appartementen een geluidsluwe gevel. Geadviseerd wordt om hier wel naar te streven door bijvoorbeeld te kiezen voor een ander ontwerp (indeling), een af te sluiten balkon, speciale ramen (zie bijlage Metaglas) of een combinatie hiervan.

5.1.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet geluidhinder. Voor het plan wordt een besluit hogere waarden vastgesteld.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Situatie plangebied

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

- de bovengrond is zeer licht verontreinigd met PCB en PAK;
- de ondergrond is zeer licht verontreinigd met kwik en zink;
- het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium, koper en kwik en licht verontreinigd met tetrachlooretheen.

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

Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. De onderzoekslocatie kan worden beschouwd als niet asbestverdacht.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van het plangebied waarbij 11 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Een ontwikkeling met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

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

5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (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).

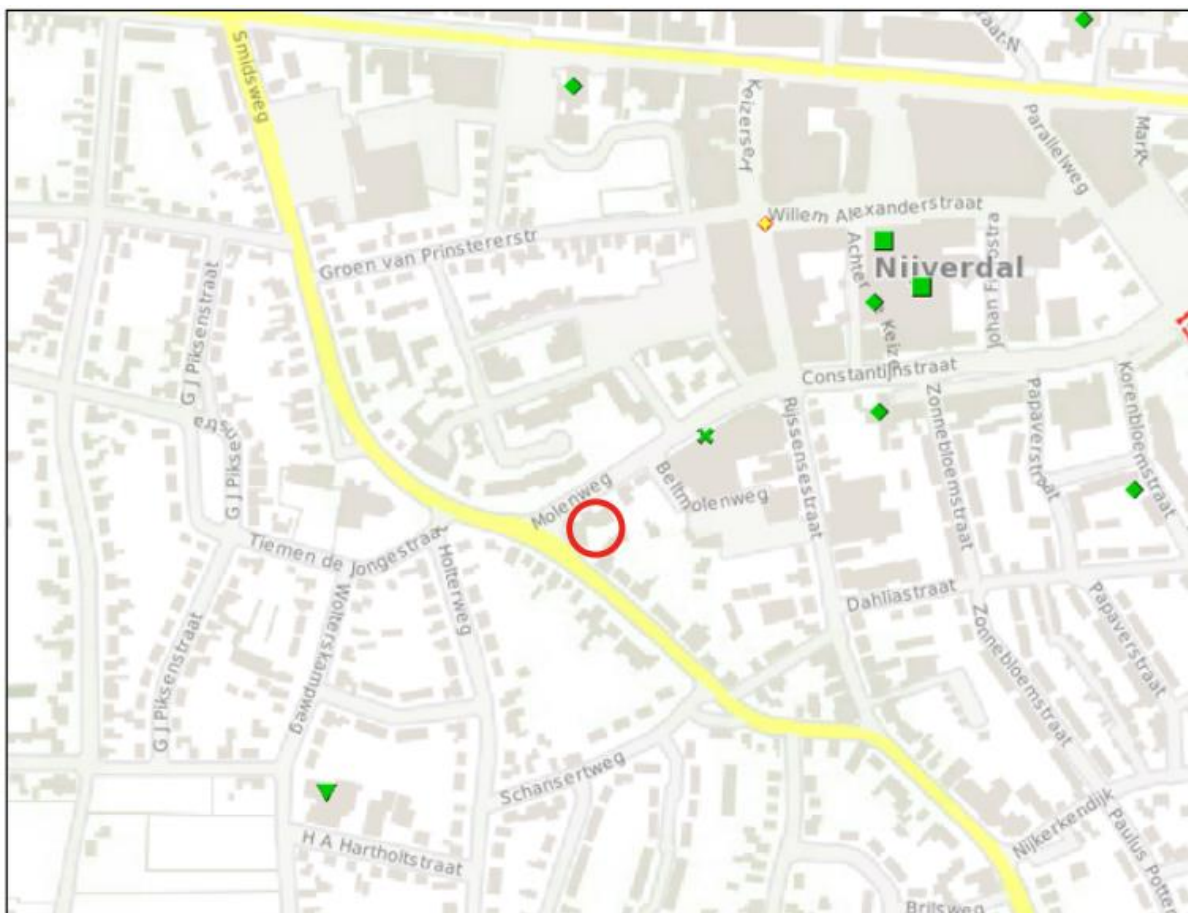
Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in het plangebied

5.4.2.1 Algemeen

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



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
-----------------	---	---

1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

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

5.5.3.3 Interne werking

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

In de omgeving van het plangebied komen uiteenlopende (centrum)voorzieningen (o.a. met appartementen op de verdiepingen) voor. Het gaat om bedrijven en voorzieningen in maximaal milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Gezien de ligging in gemengd gebied kan de richtafstand met één stap worden verlaagd, inhoudende dat een richtafstand van 10 meter geldt. Het plangebied is gelegen op minimaal 45 meter afstand ten opzichte van omliggende milieubelastende functies waarmee ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan. Ter plaatse van het plangebied is vanuit milieuzonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de

Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Natuurbank Overijssel heeft ter plaatse van het plangebied een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. In bijlage 3 van deze toelichting is de onderzoeksrapportage opgenomen.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen gebieden die zijn beschermd in het kader van de Wnb betreffen de Natura 2000-gebieden “Sallandse Heuvelrug” en “Wierdense veld” op respectievelijk 1,3 en 2,7 kilometer afstand. Van directe negatieve effecten (bijv. geluid/verlichting) op Natura 2000-gebieden is gelet op de onderlinge afstand geen sprake van. Naast directe negatieve effecten dient tevens de mogelijke toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden.

In het kader van dit project is er door B.J.Z.nu een Aerius-berekening 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 bijlage 4 van deze toelichting.

Aanlegfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.1.2 Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur)

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van natuur dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op circa 600 meter afstand.

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het NNN en het grenst niet aan gronden die tot het NNN behoren. Vanwege de lokale invloedssfeer 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.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

5.6.2.2 Situatie plangebied

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden. Ook is gekeken of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

De voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk vernielen en weghalen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen verstoren en vernielen.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vleermuis-, vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten. Vleermuizen en grondgebonden zoogdieren benutten het plangebied mogelijk als foerageergebied, maar bezetten er geen rust- of voortplantingslocatie. Voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties als gevolg van deze functie.

Mogelijk nestelen er ieder voortplantingsseizoen vogels in de struiken aan de voorzijde van het plangebied. Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

5.7.1.2 Onderzoekresultaten archeologie

Het plangebied is getoetst aan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) en aan de provinciale archeologische verwachtingskaart uit de provinciale Omgevingsvisie. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is

gekarteerd. Door de aanwezigheid van de huidige bebouwing is de bodem binnen het plangebied, net zoals vrijwel het gehele centrum van Nijverdal, (grotendeels) geroerd en dus verstoord. Derhalve is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Een archeologische dubbelbestemming hoeft niet opgenomen te worden.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In en in de omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Derhalve wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

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

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit

eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

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

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

5.8.2 Situatie plangebied

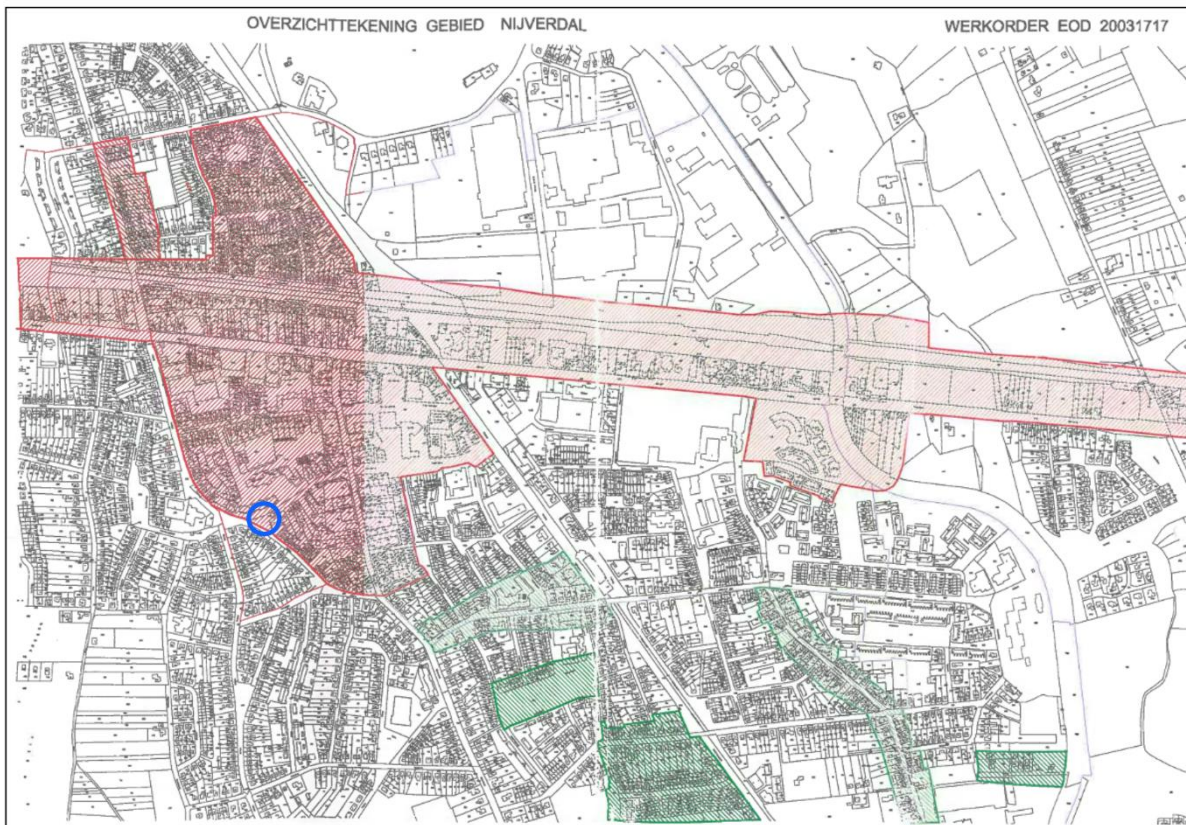
Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de maatregelen wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling in bijlage 5 van deze toelichting.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Conventionele explosieven (CE)

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



Figuur 5.2 Verhoogde kans CE Nijverdal (Bron: gemeente Hellendoorn)

Er ontstaat bij het spontaan aantreffen van CE uit de Tweede Wereldoorlog mogelijk een verhoogd veiligheidsrisico. Onbedoelde detonaties kunnen bij de uitvoering van werkzaamheden in het ergste geval leiden tot dodelijk letsel en zware schade aan materieel en omgeving. Spontane CE vondsten kunnen resulteren in meerwerkkosten door stagnatie van de uitvoeringswerkzaamheden. Alvorens de bebouwing gesloopt wordt, zal er een vooronderzoek worden uitgevoerd. Het doel van het vooronderzoek is om aan de hand van een breed scala aan historisch feitenmateriaal een zo genuanceerd mogelijk beeld met betrekking tot het onderzoeksgebied in de Tweede Wereldoorlog te verkrijgen. Aan de hand van deze gegevens wordt een antwoord gegeven op de vraag of en zo ja in welke delen van het onderzoeksgebied er sprake is van een verhoogd risico op het aantreffen van CE. Er zal daarnaast worden ingegaan op de te verwachten soort(en) CE, de verschijningsvorm en de mogelijke hoeveelheid. Het onderzoek resulteert in een horizontale en verticale afbakening van het verdachte gebied door middel van GIS kaartmateriaal en het advies om de werkzaamheden onder reguliere omstandigheden uit te voeren, of om vervolgstappen te zetten in de vorm van de (projectgebonden) risicoanalyse.

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

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

6.1.1 Beleidskader

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21^e 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.

Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding van december 1998 verwoordt de regeringsbeslissing. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Waterbeleid 21^e eeuw

Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en daarna wordt het water afgevoerd.

Bij de trits "schoonhouden, scheiden en zuiveren" gaat het er om dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van de wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Beleid waterschappen

Het waterschap Vechtstromen en het waterschap Drents Overijsselse Delta hebben samen met de waterschappen Rijn en IJssel en Reest en Wieden een gezamenlijk beleid op hoofdlijnen opgesteld voor stedelijk waterbeheer onder de titel “Water raakt”.

Water is een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving in stedelijk gebied. Het is een maatschappelijk belang dat water in stedelijk gebied op orde is en blijft, dat inwoners het water kunnen beleven en ervan kunnen genieten en dat we nu en in de toekomst droge voeten houden- door te anticiperen op klimaatverandering.

De stedelijke wateropgaven zijn maatschappelijke opgaven waarvoor niet één partij de sleutel in handen heeft. De waterschappen hebben hier een rol in, maar doen dit in nauwe samenspraak met gemeenten, corporaties, belangengroepen, private partijen, inwoners en andere betrokkenen. Samenwerken is een voorwaarde om ambities te realiseren. Dat vraagt eigenaarschap, verantwoordelijkheid en vertrouwen. Dit betekent voor de waterschappen dat we maatschappelijke doelen centraal stellen in plaats van technische normen. “Water Raakt” is een uitnodiging om samen met de waterschappen te werken aan water.

De waterschappen richten zich hierbij primair op de gemeente omdat de gemeente de natuurlijke partner is in het stedelijk gebied en bovendien het meest logische aanspreekpunt voor inwoners. Samen met de gemeente zijn de waterschappen verantwoordelijk voor een goed stedelijk waterbeheer, nu en in de toekomst. De beleidsnotitie biedt aanknopingspunten om deze samenwerking met de gemeente in te vullen, zowel op visie- als op beleids- en maatregeleniveau.

In “Water raakt” wordt de rol-en taakopvatting in het stedelijk waterbeheer van de waterschappen in Rijn-Oost verhelderd. De beleidsnotitie is ook het resultaat van samenwerking van vier waterschappen om meer eenduidigheid op de inhoud te krijgen. Deze beleidsafstemming zorgt ervoor dat (inwoners van) gemeenten die nu met meerdere waterschappen te maken hebben, niet langer met verschillende opvattingen worden geconfronteerd.

In de beleidsnotitie zijn de volgende onderwerpen uitgewerkt:

- a. een visie op samenwerking in het stedelijk waterbeheer;
- b. de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van (stedelijk) oppervlaktewater;
- c. bescherming van inwoners tegen overstromingen;
- d. de wijze waarop geanticipeerd kan worden op klimaatverandering;
- e. de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van (stedelijk) oppervlaktewater;
- f. optimalisatie van de afvalwaterketen;
- g. grondwaterbeheer in stedelijk gebied;
- h. beïnvloeding van de beleving van de openbare door de betekenis van water te benadrukken;
- i. financiering.

Specifiek beleid Drents Overijsselse Delta

Het actuele beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta in relatie tot riolering is vastgelegd in de strategische nota rioleringsbeleid 2007.

Waterkwaliteitsspoor

De vijf waterschappen in Rijn-Oost hebben een concept document opgesteld over hoe men in de toekomst om wil gaan met het waterkwaliteitsspoor. Uitgangspunt is een gezamenlijke visie op het waterkwaliteitsspoor.

In de gezamenlijke visie voor het waterkwaliteitsspoor is de kern het ‘op orde’ krijgen van de waterkwaliteit in het stedelijk gebied. Met ‘op orde’ wordt bedoeld dat door het waterschap en de gemeente gezamenlijk geconstateerde knelpunten in het oppervlaktewater zijn opgelost.

Uitgangspunten daarbij zijn:

- de stedelijke oppervlaktewaterkwaliteit is in 2027 ‘op orde’;
- gemeenten en waterschappen trekken in de aanpak gezamenlijk op;
- relevante invloeden worden meegenomen, alle emissies op het stedelijke oppervlaktewater (afvalwaterketen en andere emissies) gebruik, inrichting, beheer en onderhoud;

- de doelen uit de visie voor 2027 betreffende de chemische waterkwaliteit en gezamenlijke streefbeeldten ten aanzien van beleving en/of gebruik van water worden meegenomen in de afwegingen voor een maatregelenpakket;
- maatregelen zijn haalbaar en betaalbaar.

Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk rioleringsplan

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

Afvalwaterzorgplicht

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

Hemelwaterzorgplicht

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

Grondwaterzorgplicht

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

Waterparagraaf en 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. De waterparagraaf beschrijft de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie en de wijzigingen die optreden en hoe hiermee wordt omgegaan. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

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

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

- Criteria die betrekking hebben op de locatiekeuze;
- Criteria die betrekking hebben op de inrichting van een ruimtelijk plan.
- Hieronder wordt een overzicht gegeven van de thema's die in de waterparagraaf kunnen worden meegenomen:
- Veiligheid - Waarborgen veiligheidsniveau;
- Wateroverlast – Voorkomen en/of reduceren van wateroverlast. Vergroten veerkracht watersysteem;
- Verwerking hemelwater - Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Riolering – voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Afvalwater afvoeren naar de rioolwaterzuivering;
- Watervoorziening - Afstemmen op de toegekende functie;
- Volksgezondheid - Minimaliseren risico op water gerelateerde ziekten en plagen;
- Bodemdaling (veengebieden) - Tegengaan bodemdaling en reductie functiegeschiktheid;
- Grondwateroverlast - Het tegengaan van grondwateroverlast;
- Oppervlaktewaterkwaliteit - Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur en afstemming KRW;
- Grondwaterkwaliteit - Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur;
- Verdroging - Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;
- Natte natuur - Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.

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

- Bij de keuze voor de locatie van het (plan)gebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem;
- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan;
- Per project moet in overleg tussen gemeente en waterschap worden gezien of maatwerkoplossingen nodig en/of gewenst zijn.

Voorkeursvolgorde

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

Uit-Inbreiding woongebied

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

Dimensioneringsgrondslagen uitbreidingen woongebied

Ontwerp hemelwaterafvoer: bui 8 (circa 20 mm, aandacht voor vormgeving van de openbare ruimte zodanig dat zoveel mogelijk extra water bij zwaardere buien kan worden geborgen;

Ontwerp berging ten behoeve van vertraagt afvoeren van regenbuien: 40 mm, zorgdragen voor lediging van de voorziening in circa 24 uur. Wanneer de berging vanwege ruimtegebrek niet kan worden gerealiseerd in de uitbreiding dan kan deze in overleg met de gemeente op een andere locatie worden gerealiseerd. Gemeente zal hiervoor een regeling uitwerken gebaseerd op een betaling van een bedrag van de initiatiefnemer aan de gemeente

Waterhuishouding nieuwbouw

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

BJZ.nu heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast, vanwege de ligging in intrekgebied 'Nijverdal'. De bestemming en de grootte van het plan hebben echter slechts geringe invloed op de waterhuishouding.

Het waterschap heeft aangegeven groot voorstander van het vasthouden en bergen van regenwater op de plek waar het valt. Met de gemeente Hellendoorn heeft het waterschap in het verleden afgesproken (vGRP) dat bij dergelijke herontwikkelingen (inbreidingsplannen) minimaal 20 mm waterberging wordt gerealiseerd. Dit is echter met de kennis van vandaag (heftige buien, klimaatontwikkeling etc.) niet veel. Het waterschap adviseert voor nieuwe plannen een waterberging van 55 mm.

Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling, mits binnen het plangebied met waterberging rekening wordt gehouden.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.2.3.1 Huidige situatie

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het plangebied in de huidige situatie al reeds nagenoeg volledig verhard door bebouwing en bijbehorende verhardingen. Het gebied wordt geheel herontwikkeld, waarbij van een (onevenredige) toename van verhard oppervlakte geen sprake is.

6.2.3.2 *Afvalwater*

Het afvalwater van de woningen wordt afgevoerd via het gemengd rioolstelsel naar de RWZI Nijverdal. De RWZI Nijverdal biedt voldoende capaciteit voor de toename van het aantal woningen in het plangebied.

6.2.3.3 *Hemelwater*

Schoon hemelwater ter plaatse van de verharde oppervlakten wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd in de bodem conform het gemeentelijk beleid. Hiertoe worden er in de strook tussen de garage en de erfgrans achter het gebouw infiltratiekratten aangelegd.

6.2.3.4 *Oppervlakte*

In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 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 aanduidingsregels (Artikel 5)*
In dit artikel zijn nadere regels opgenomen ten aanzien van de ligging in een intrekgebied.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 7)*
In dit artikel zijn afstemmingsregels ten aanzien van welstand, parkeren, laden en lossen en hemelwaterafhandeling opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen - 3 (artikel 3)

In voorliggend geval is aan het plangebied de bestemming ‘Wonen – 3’ toegekend. Dit sluit aan bij de systematiek die in het centrumgebied van Nijverdal wordt gehanteerd voor appartementencomplexen. Het grootste deel van de juridische regeling is gebaseerd op de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Nijverdal Centrum”.

De gronden met de bestemming “Wonen - 3” zijn bedoeld voor onder meer wonen, parkeer- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bepaald is dat gebouwen binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Het ontwerp omvat verschillende bouwhoogten voor het complex. Gelet op het feit dat het niet wenselijk is om overal tot 18 meter hoog te bouwen, zijn de bouwhoogten afgestemd op het voorlopig ontwerp.

Bouwregels en omgevingsvergunningstelsel i.v.m. Conventionele explosieven

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

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

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

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

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

Wijzigingsbevoegdheid

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

Om deze situatie naar de toekomst toe te voorkomen wordt in nieuwe bestemmingsplannen met woningbouwopgaven een realisatieclausule opgenomen. Inhoudende dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de woningen gerealiseerd of in aanbouw moeten zijn. Indien de aanvrager dit nalaat dan is het college bevoegd om het plan aan te passen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd naar de planologische situatie zoals die voorheen was (zie par. 1.4).

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

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is in het kader van vooroverleg naar de provincie toegezonden. De provincie is akkoord met de inhoud van voorliggend bestemmingsplan.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het plan is in het kader van vooroverleg naar het waterschap toegezonden. Het waterschap is akkoord met de inhoud van voorliggend bestemmingsplan.

9.2 Inspraak

Initiatiefnemer heeft het plan reeds besproken met de direct omwonenden. Naar aanleiding van het overleg zijn diverse aanpassingen doorgevoerd, waaronder het realiseren van minder woningen, het verlagen van de hoogte van het gebouw en het herindelen van de appartementen wat betreft situering slaap- en woonkamer. Met vorenstaande aanpassingen is het gebouw minder kolossaal geworden en behouden de direct omwonenden meer privacy.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Molenweg-Smidsweg” heeft ter inzage gelegen van 15 januari 2020 tot en met 26 februari 2020. Binnen deze periode is één zienswijze binnengekomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota beoordeling ingekomen zienswijze bestemmingsplan “Molenweg-Smidsweg”, zoals opgenomen in bijlage 1 bij het vaststellingsbesluit.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Akoestisch onderzoek**

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 4 Aeries-berekening

Bijlage 5 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling