

Bestemmingsplan

Reggeweg-Dorpsstraat te Hellendoorn

Bestemmingsplan

“Reggeweg-Dorpsstraat te Hellendoorn”

Bestemmingsplan: “Reggeweg-Dorpsstraat te Hellendoorn”
IDN: NL.IMRO.0163.REGDORP-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: 24 oktober 2022

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	DE VISIE	6
1.3	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.4	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.5	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.6	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	10
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	21
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	35
5.1	GELUID	35
5.2	BODEMKWALITEIT	36
5.3	LUCHTKWALITEIT	36
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	37
5.5	MILIEUZONERING	39
5.6	ECOLOGIE	41
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	42
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	44
6.1	ALGEMEEN	44
6.2	WATERPARAGRAAF	49
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	51
7.1	INLEIDING	51
7.2	OPZET VAN DE REGELS	51
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	52
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	57
9.1	VOOROVERLEG	57
9.2	INSPRAAK	57
9.3	ZIENSWIJZEN	57
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	58	
BIJLAGE 1	ARCHITECTONISCHE INSPIRATIEBEELDEN VAN DE GEWENSTE ARCHITECTUUR	59
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	60
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	61
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	62
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	63

BIJLAGE 6	ZIENSWIJZENNOTA	64
-----------	-----------------------	----

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen omsloten door de Reggeweg, de Dorpsstraat, het Harberssteegje en de Hofmanstraat, centraal gelegen in de kern Hellendoorn. Het plangebied betreft een gebied van circa 1,2 hectare. Binnen het plangebied bevinden zich een voormalige dokterswoning, een koetshuis en een voormalige gereformeerde kerk met een pastoriewoning. In het noorden en oosten van het plangebied bevindt zich een waardevol bosgebied.

Het aaneengesloten groene gebied is niet toegankelijk voor de inwoners van Hellendoorn. De huidige eigenaar van het gebied is van mening dat een dergelijk groen gebied midden in het dorp eigenlijk ook toegankelijk zou moeten zijn voor de bevolking en dat niet alleen hij maar ook anderen ruimte zou moeten worden geboden om op beperkte schaal in het gebied te gaan wonen. Om zicht te krijgen op de mogelijkheden heeft een uitgebreid onderzoek plaats gevonden van de groen kwaliteit van het gebied hetgeen heeft geleid tot de navolgende visie.

1.2 De visie

Het plangebied bevat een groene long, met waardevol groen dat afgeschermd wordt door het voormalige kerkgebouw. De groene long is in de huidige situatie niet openbaar toegankelijk. Inventarisatie van de aanwezige bomen en onderliggend groen geven aan dat dit waardevolle en gewaardeerde groen bewaard moet worden, waarbij openbare toegankelijkheid van deze groene long als opwaardering van het gebied wordt beschouwd. Uit de inventarisatie van dit waardevolle groen blijkt dat binnen de groene long, op de open plekken in het groen, ruimte is voor het toevoegen van maximaal twee hoogwaardige woningen.

Door het verwijderen van de bestaande bebouwing van de kerk met aangebouwde bijgebouwen wordt tevens ruimte gecreëerd voor het herplaatsen van twee, uit elkaar gehaalde, bouwvolumes waarin appartementen gerealiseerd kunnen worden. De ruimte tussen deze twee volumes zorgt ervoor dat het, in huidige situatie, afgesloten groene achtergebied openbaar toegankelijk gemaakt wordt.

Het in het plangebied aanwezige karakteristieke koetshuis kan door een moderne toevoeging aan het bestaande gebouw worden getransformeerd tot een woning.

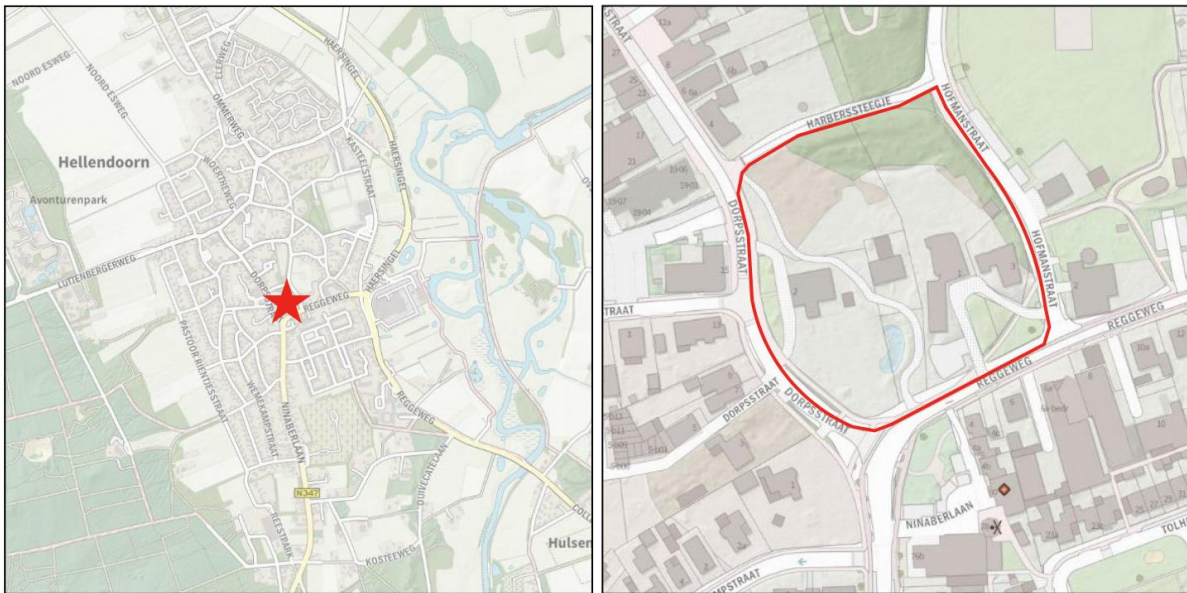
Door de toe te voegen bebouwing uit te voeren in bijzondere villa-achtige architectuur, welke in het dorp nog niet voorkomt, wordt het ‘parkachtige’ gevoel versterkt.

Samengevat is het voornemen dan ook om het gebied te herontwikkelen tot woonlocatie met een openbaar toegankelijk groen gebied. Concreet bestaat het voornemen uit de bouw van twee vrijstaande woningen, het herbestemmen van de pastoriewoning en het koetshuis tot reguliere woningen en de bouw van twee appartementengebouwen op de locatie van de voormalige kerk.

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

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de kern Hellendoorn en wordt aan de zuidzijde begrensd door de Reggeweg, aan de oostzijde door de Hofmanstraat, aan de westzijde door de Dorpsstraat en aan de noordzijde door het Harberssteegje. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Hellendoorn en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Reggeweg-Dorpsstraat te Hellendoorn” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.REGDORP-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.

1.5 Huidig planologisch regime

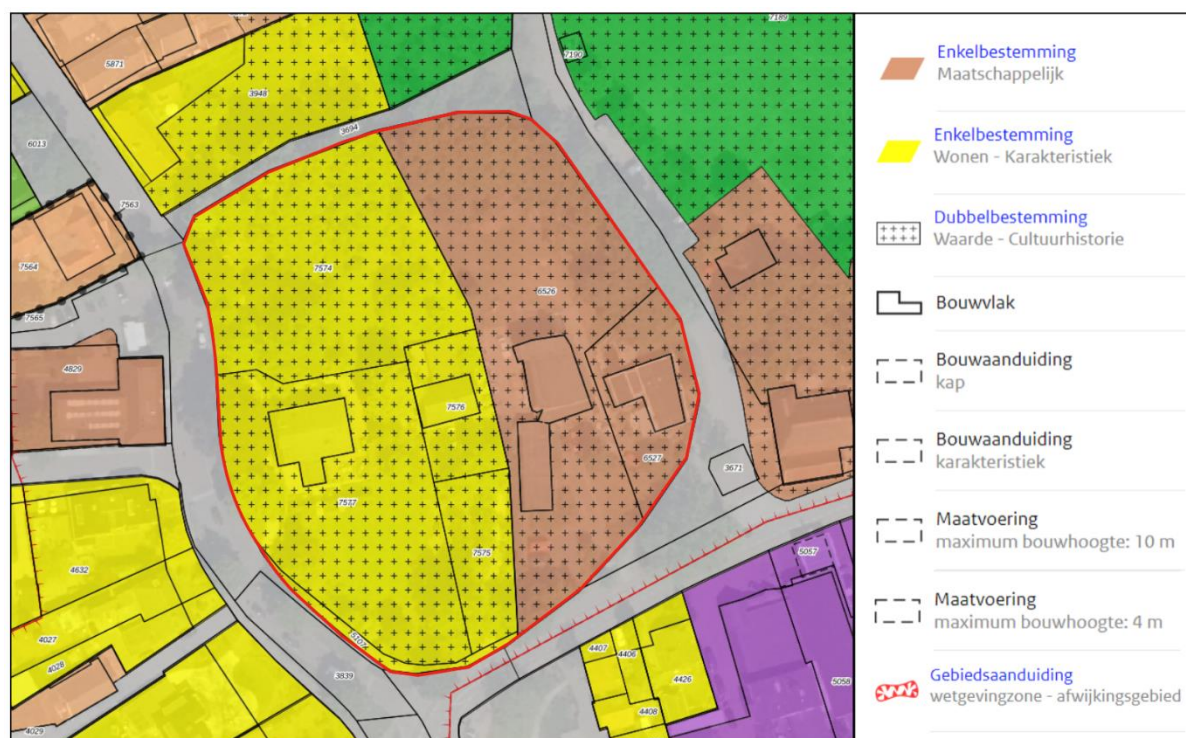
1.5.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het “Bestemmingsplan Hellendoorn Dorp 2013” en de “Eerste herziening van het Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Hellendoorn”. Deze bestemmingsplannen zijn op respectievelijk 3 december 2013 en 12 oktober 2021 door de gemeenteraad van Hellendoorn vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan voorziet enkel in een juridisch planologische doorvertaling van het gemeentelijk parkeerbeleid. Ter duiding van het geldend planologisch regime is dan ook met name het “Bestemmingsplan Hellendoorn Dorp 2013” relevant.

De gronden van het plangebied zijn voorzien van de enkelbestemmingen ‘Wonen – Karakteristiek’ en ‘Maatschappelijk’. Binnen de woonbestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen, waarvan één voor de dokterswoning en één voor het koetshuis. Binnen de maatschappelijke bestemming zijn tevens twee bouwvlakken opgenomen, waarvan één voor de kerk en één voor de bijbehorende pastoriwoning. Binnen het noordelijke gedeelte van het bouwvlak behorende bij de kerk geldt de bouwaanduiding ‘karakteristiek’ en de maatvoeringsaanduiding ‘maximum bouwhoogte: 10 m’. Voor de zuidelijke aanbouw bij de kerk geldt de maatvoeringsaanduiding ‘maximum bouwhoogte: 4 m’. Binnen het bouwvlak behorende bij de pastoriwoning geldt de maatvoeringsaanduiding ‘maximum bouwhoogte: 4 m’.

Tevens geldt in het gehele plangebied de bouwaanduiding ‘kap’ en de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – afwijkingsgebied’. Ten slotte geldt in het gehele plangebied, behalve in de bouwvlakken, de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van "Bestemmingsplan Hellendoorn Dorp 2013" opgenomen. Het plangebied is indicatief aangegeven door middel van de rode lijn.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.5.2 Beschrijving bestemmingen

'Wonen – Karakteristiek'

De voor 'Wonen – Karakteristiek' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, water en het behoud van de karakteristieke stedenbouwkundige uitstraling.

Het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal en woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor levensbeschouwelijke doeleinden en wonen, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie, met de daarbij behorende erven, parkeervoorzieningen, water- en groenvoorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen en/of overkappingen geldt dat de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd en dat de ter plaatse aangeduide maatvoering in acht dient te worden genomen. Daar waar op de verbeelding het gebouw is aangeduid als 'karakteristiek' dient de bestaande uitwendige hoofdvorm, zoals blijkend uit de goothoogte, nokhoogte, dakvorm en situering gehandhaafd te blijven.

'Waarde – Cultuurhistorie'

De op de verbeelding met 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle groenvoorzieningen en tuinen.

'Wetgevingszone – afwijkingsgebied'

Binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied' geldt voor aan- en uitbouwen en overkappingen met de bouwaanduiding 'kap' een minimale dakhelling van 15°.

1.5.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling; het bouwen van twee vrijstaande woningen, het realiseren van twee appartementengebouwen op de locatie van de kerk, het herbestemmen van het koetshuis naar reguliere woning en het herbestemmen van de pastoriwoning behorende bij het voormalige kerkgebouw naar een reguliere woning is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 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

Het plangebied ligt in de dorpskern Hellendoorn en wordt omsloten door de Reggeweg, de Hofmanstraat, de Dorpsstraat en het Harberssteegje. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving van het plangebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door woonfuncties. Daarnaast komen verspreid in de nabije omgeving van het plangebied bedrijfsfuncties, maatschappelijke functies en detailhandelsfuncties voor.

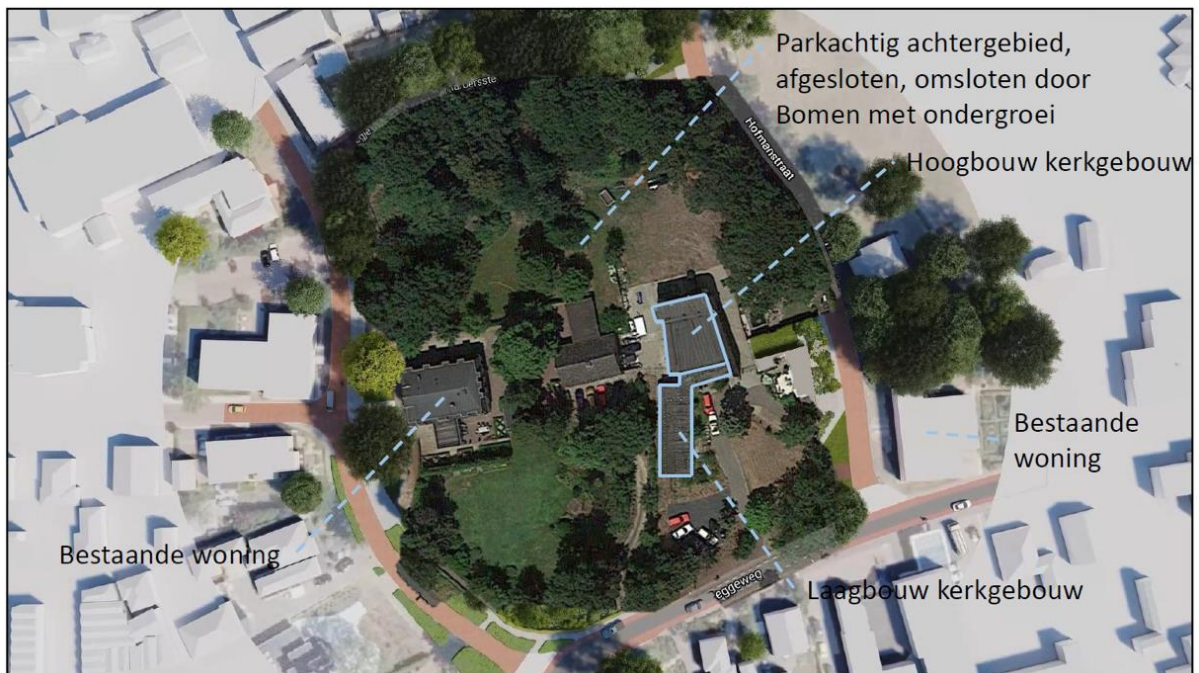
Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een besloten gebied van circa 1,2 hectare. Aan de westzijde van het plangebied bevinden zich een dokterswoning en een koetshuis. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een voormalige gereformeerde kerk met een bijbehorende pastoriewoning.

Momenteel wordt het kerkgebouw gebruikt voor opslag van auto-onderdelen van klassieke auto's. Het kerkgebouw met aangebouwd bijgebouw is in slechte staat van onderhoud. Het pand is uitgevoerd met ongeïsoleerde vloeren, gevels en daken. Tevens is de kerk door de vorm en uitvoering (onder andere een schuin aflopende vloer) moeilijk geschikt te maken voor andere doeleinden. De noordzijde van het plangebied bestaat uit een groen parkachtig gebied, genaamd 'het Laar'.

In afbeeldingen 2.2 en 2.3 zijn met respectievelijk een luchtfoto en een inrichtingstekening de huidige situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven. In afbeeldingen 2.4 is ter impressie een straatbeeld van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.3 Inrichtingstekening huidige situatie (Bron: Madmax Diesajn)



Afbeelding 2.4 Straatbeeld plangebied; koetshuis (Bron: Tubantia)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om het plangebied te herontwikkelen met behoud van de bestaande waardevolle groenstructuur. Het concrete voornemen bestaat uit de volgende onderdelen:

- De bouw van twee vrijstaande woningen ten noorden van de voormalige kerk en het koetshuis;
- Het verbouwen van het koetshuis tot burgerwoning;
- Het herbestemmen van de dienstwoning/pastoriewoning van het voormalige kerkgebouw tot één reguliere woning;
- De sloop van het voormalige kerkgebouw;
- De bouw van een kleinschalig appartementengebouw met maximaal drie bouwlagen en vijf appartementen ter plaatse van het huidige kerkgebouw;
- De bouw van een kleinschalig appartementengebouw met maximaal twee bouwlagen en vier appartementen ter plaatse van de zuidelijke aanbouw bij het kerkgebouw;
- Het behouden van bestaande waardevolle bomen en groenstructuur;
- Het openbaar toegankelijk maken van het parkachtige gebied.

De bestaande dokterswoning (Dorpsstraat 2) blijft behouden. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de landschappelijke kwaliteit van het gebied niet veranderd, maar wordt ruimte gemaakt voor een openbaar parkachtig gebied. Er komt meer openheid in het plangebied door een doorkijk naar het groene achtergebied 'het Laar' te creëren. Tevens worden er doorkijkjes gecreëerd richting de molen 'de Hoop' aan de Ninaberlaan. Ook wordt er een wandel-/fietspad aangelegd, waardoor het parkachtige terrein in het plangebied openbaar toegankelijk wordt. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is het behouden van de bomen en het groen aan de randen van het plangebied.

In afbeelding 3.1 en 3.2 zijn twee impressiebeelden van de gewenste situatie in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3.1 Ontwerp gewenste situatie (Bron: Madmax Design)



Afbeelding 3.2 Ontwerp gewenste situatie (Bron: Madmax Diesajn)

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 parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voorgenoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen - herziene uitgave 2021' (vastgesteld d.d. 21 september 2021). 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

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt de realisatie van negen appartementen en vier vrijstaande woningen (inclusief de bestaande pastoriwoning) mogelijk gemaakt.

Op basis van de Nota Parkeernormen - herziene uitgave 2021 gelden de volgende uitgangspunten:

- Ligging: centrum (de kern Hellendoorn);
- Functie: wonen ('koop, appartement, midden' & 'koop, huis, vrijstaand')
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk.

3.2.2.1 Berekening parkeerbehoefte

Op basis van de bovenstaande gegevens wordt in onderstaande tabel de parkeerbehoefte voor de gewenste situatie weergegeven.

Gewenste situatie Soort woning (aantal)	Parkeernorm uitgegaan van het gemiddelde	Totaal per woningsoort
Koop, appartement, midden (9)	1,4	12,6
Koop, huis, vrijstaand (4) (2 nieuwe woningen, 1 koetshuis verbouwen tot woning, 1 pastoriewoning naar reguliere woning)	1,8	7,2
Totaal (afgerond)	19,8 (20)	

Zoals te zien in bovenstaande tabel komt de parkeerbehoefte als gevolg van de gewenste ontwikkeling neer op afgerond 20 parkeerplaatsen. Het plangebied is dermate ruim opgezet, dat het parkeren op eigen terrein kan plaatsvinden. Daarbij wordt opgemerkt dat de parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementengebouwen half verdiept onder de bebouwing worden gerealiseerd.

3.2.2.2 Berekening verkeersgeneratie

De Nota Parkeernormen - herziene uitgave 2021 van de gemeente Hellendoorn laat zich niet specifiek uit over de verkeersgeneratie die ontwikkelingen met zich meebrengen. Op basis van de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' publicatie 381 (december 2018) kent het type woning 'koop, appartement, midden' een gemiddelde verkeersgeneratie van 5,8 per weekdagemaal. Het type woning 'koop, huis, vrijstaand' kent een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,4 per weekdagemaal.

In de gewenste situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van negen appartementen en vier vrijstaande woningen (inclusief de bestaande pastoriewoning). Gelet op de vorenstaande uitgangspunten, is er sprake van een verkeersgeneratie van afgerond 88 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De infrastructuur rondom het plangebied kan deze geringe toename van verkeer veilig en eenvoudig afwikkelen.

Tevens wordt opgemerkt dat de verkeersbewegingen behorende bij de kerk, die momenteel in gebruik is als opslaglocatie voor auto-onderdelen, komen te vervallen. Voorgaande houdt in dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige verkeersdruk met zich meebrengt en het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren oplevert. Tot slot resulteerde de bestaande te herbestemmen pastoriewoning eveneens in een bepaalde verkeersgeneratie. Per saldo is ter plaatse van het plangebied nauwelijks sprake van een toename van verkeersbewegingen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen vanuit het aspect verkeer en parkeren uitvoerbaar is.

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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Op moment van schrijven van dit bestemmingsplan is de NOVI nog niet vastgesteld. Naar verwachting zal de NOVI in het voorjaar van 2020 vastgesteld worden. Aangezien voorliggend bestemmingsplan ook rond deze tijd wordt vastgesteld, wordt al wel vast aan de NOVI getoetst.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een

minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Voorliggende ontwikkeling betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

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.

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 bouw van 12 woningen wordt wel gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953)

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet planologisch gezien in het toevoegen van 12 woningen (de pastoriwoning naast de kerk wordt als bestaande woning beschouwd). In voorliggend geval is dan ook sprake van een ladderplichtige ontwikkeling. Het voorgenomen plan wordt hiermee als een 'stedelijke ontwikkeling' aangemerkt. De laddertoets dient te worden doorlopen.

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

In voorliggend geval is dan ook sprake van een ladderplichtige ontwikkeling aangezien het voorliggend bestemmingsplan planologische kaders biedt voor de realisatie van 13 woningen op een locatie die kan worden aangemerkt als een "woningbouwlocatie". Hiermee is, in relatie tot het bestaande planologisch regime, sprake van een ontwikkeling die aan te merken is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom moet een antwoord worden gegeven op onderstaande vragen:

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden: a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 13 woningen. De nieuwbouwplannen in de gemeente Hellendoorn worden onder andere op regionaal niveau met elkaar afgestemd binnen de regio Twente. Deze afstemming bestaat onder meer uit het verdelen van de door de provincie toegestane woningaantallen, waarbij op basis van de woningbehoefteraming de plannen verdeeld worden over de tot de regio behorende gemeenten, en hun onderliggende kernen. De kwalitatieve vertaalslag naar type woningen, prijsklassen, doelgroepen etc. wordt op lokaal niveau gemaakt en ook de realisatie is een gemeentelijke activiteit.

Feitelijk is er dus sprake van een lokaal woningbouwprogramma waarvan regionaal is afgestemd dat de totale productie binnen de door de provincie gestelde bandbreedte blijft. Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan gelet op het feit dat in voorliggend geval vooral voor de lokale behoefte wordt gebouwd worden beperkt tot de gemeente Hellendoorn en de direct omliggende gemeenten/kernen.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Algemeen

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten, WoON Twente en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Op basis van deze samenwerking zijn ook met betrekking tot de

woningbouwontwikkeling in Twente regionaal afspraken gemaakt. Voor de periode 2021-2025 hebben deze afspraken vorm gekregen middels de op 17 maart 2021 vastgestelde ‘Regionale Woonagenda Twente’.

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

De opgaven waar de partijen voor staan zijn groot. De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in Twente. Alle partijen voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er zullen de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd moeten worden, maar er moeten ook manieren worden gevonden om de dynamiek en slaagkansen te vergroten. De druk op de woningmarkt is echter niet de enige uitdaging, ook de investeringsopgave in bestaande wijken en transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot, maar niet in de laatste plaats, kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven immers een belangrijke sleutelfunctie.

Kwantitatieve behoefte

Algemeen

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

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

Op basis van deze drie elementen vult de regio Twente circa 1/3 deel van de ambitie om 60.000 woningen in Overijssel toe te voegen, de regio West-Overijssel circa 2/3 deel. De druk op West-Overijssel is immers groter door een toenemende trek vanuit de Randstad en andere landsdelen en voornamelijk de aantrekkingskracht van de regio Zwolle (en in mindere mate ook Deventer).

Concreet betekent het dat de regio Twente ambieert om tot 2030 in totaal circa 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen.

Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en de benodigde ruimere programmering is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal wordt gedefinieerd als de lokale behoefte.

Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie-opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030.

De noodzakelijk acties bestaan hiermee uit:

- Realiseren harde plannen tot 2025;
- Zachte plannen hard maken en realiseren tussen nu en 2030;
- Op zoek naar locaties voor uitbreiding tot 2025 en realiseren tot 2030.

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

¹ Samengesteld uit Primosprognoses, BPD-hittekaart, de krapte-indicator, migratie-onderzoek Rigo en meerdere woonbehoefte-analyses: Monitor Gezond Wonen, onderzoek arbeidsmigranten (Companen), marktstudies (ontwikkelaars), etc.

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

Afbeelding 4.1 Woningbouwopgave regio Twente (Bron: Regionale Woonagenda Twente)

Het bovenstaande aantal van 14.130 vormt een voorstelling van het mogelijke aanbod op basis van de harde en zachte plannen per 1-1-2020. De uiteindelijke vraag en behoefte van 15.782 dient echter ingevuld te worden op basis van de wens om te sturen op kwaliteit. Het aantal van 5.000-7.000 betreft de extra ambitie/opgave, waarbij ook hier het samen sturen op kwaliteit leidend is. De juiste woning op de juiste plek,

inspelend op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurtten in de steden, de dorpen en het platteland.

Opgave 2021-2025

Tot 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit. Dit zijn de woningbouwprojecten waarmee de gewenste versnelling ingevuld kan worden. Belangrijke kanttekening daarbij is wel dat de harde plancapaciteit getoetst wordt op basis van het kwalitatief afwegingskader. Uitgangspunt is een woning voor iedereen: ruim baan voor de lokale behoefte, inbreiding, herstructurering en transformatie. Dit wil onder andere zeggen dat bij inbreidingsplannen waarbij binnen vijf jaar kan worden gestart met de realisatie geen kwantitatieve kaders gelden.

Daarnaast moet de opgave voor de periode vanaf 2025 voorbereid worden. In deze periode moeten zachte plannen hard worden gemaakt en moet ook al een deel van deze nieuwe toegevoegde harde plancapaciteit worden gerealiseerd om de totale woningbouwopgave tot 2030 te halen. Daarvoor is de realisatie van 2.000 woningen per jaar noodzakelijk. Daarnaast moet worden gezocht naar extra bouwlocaties zodat ook in de periode tot 2030 de gewenste snelheid in woningbouwproductie gehaald kan worden.

Opgave tot 2030

Zoals blijkt uit de tabel in afbeelding 4.1 is de bestaande harde plancapaciteit circa 8.300 woningen. Voor het realiseren van de woningbouwambitie van circa 20.000 - 22.000 woningen tot 2030 is een uitbreiding van de harde plancapaciteit met minimaal 11.700 woningen nodig. Deze uitbreiding is voor een deel in te vullen door de bestaande zachte plancapaciteit (circa 5.800 woningen) om te zetten in harde plancapaciteit (mits passend binnen de kwalitatieve kaders). Aanvullend daarop moet 'ruimte' gemaakt worden voor nog eens zo'n 6.000 woningen.

Hellendoorn

In de Regionale Woonagenda Twente zijn ook voor de gemeente Hellendoorn specifieke uitgangspunten geformuleerd. Dit heeft geleid tot het volgende sleutelgebied voor woningbouw binnen de gemeente:

- Uitbreiding kern Haarle (30 woningen)

Toetsing van het initiatief

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij in totaal 13 woningen worden gerealiseerd. Dit betreft dan een toevoeging aan de woningvoorraad van 13 woningen. Gezien de woningbouwopgave tussen 2021 en 2025, en tot 2030, wordt gesteld dat hiermee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de regio Twente.

Kwalitatieve behoefte

Algemeen

Twente is en blijft een regio van de menselijke maat. Het is belangrijk dat er voor iedere woningzoekende een passende, betaalbare en niet in de laatste plaats kwalitatief goede woning is. Vertrekpunt van de regionale Woonagenda is het lokaal én regionaal blijven bieden van de woningen waar huidige en toekomstige inwoners behoefte aan hebben.

Dat betekent dat gemeenten door nieuwbouw, transformatie en herstructurering woningen toevoegen die goed aansluiten op de bestaande en toekomstige vraag. Dat vraagt om een toekomstgericht kwalitatief programma op lokaal en regionaal niveau, alsmede om het inlopen van woningtekorten en de realisatie van voldoende woningen voor de groeiende behoefte. Maar ook vraagt het om maatregelen en strategieën om de bestaande woningvoorraad toegankelijker te maken, onder andere door de doorstroming binnen de woningvoorraad te bevorderen.

De Regionale Woonagenda Twente bevat met name ten aanzien van de kwantitatieve behoefte informatie waar gemeenten bij de uit te voeren laddertoets gebruik van kunnen maken. Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt in 2021 een kwalitatieve monitor opgezet aan de hand waarvan de gemeenten in de relevante woningmarktregio invulling kunnen geven aan het kwalitatieve aspect van de verantwoordingsplicht.

Wel onderscheidt de woonagenda drie verschillende ruimtelijke strategieën. Deze geven richting aan de ontwikkeling en geven aan waar in een gebied het accent op ligt, maar dienen niet als dwingend kader. De strategieën kenmerken vooral de verschillen tussen de steden, dorpen en het buitengebied. Er kunnen zich meerdere ruimtelijke woonstrategieën binnen een stad, dorp of gemeente bevinden.

Hellendoorn

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

Toetsing van het initiatief

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van de realisatie van 13 woningen met een gedifferentieerd aanbod. Door de mix van appartementen en vrijstaande woningen wordt voorzien in een aanbod dat past binnen de kwalitatieve woningbouwbehoefte. De woningen zijn immers geschikt voor een verscheidenheid aan doelgroepen, waaronder senioren, en dragen hiermee tevens bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2 waar wordt getoetst aan het gemeentelijke woonbeleid. Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan aantoonbaar past binnen de (regionale) kwalitatieve woningbouwbehoefte.

Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

De ruimtevrage moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebied specifieke situaties dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In het Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De definitie luidt: *‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’*.

In voorliggend geval betreft het plangebied een binnenstedelijke locatie in de kern Hellendoorn. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt de ruimtevrage naar woningen binnen het bestaande stedelijk gebied opgevangen en is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;

- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

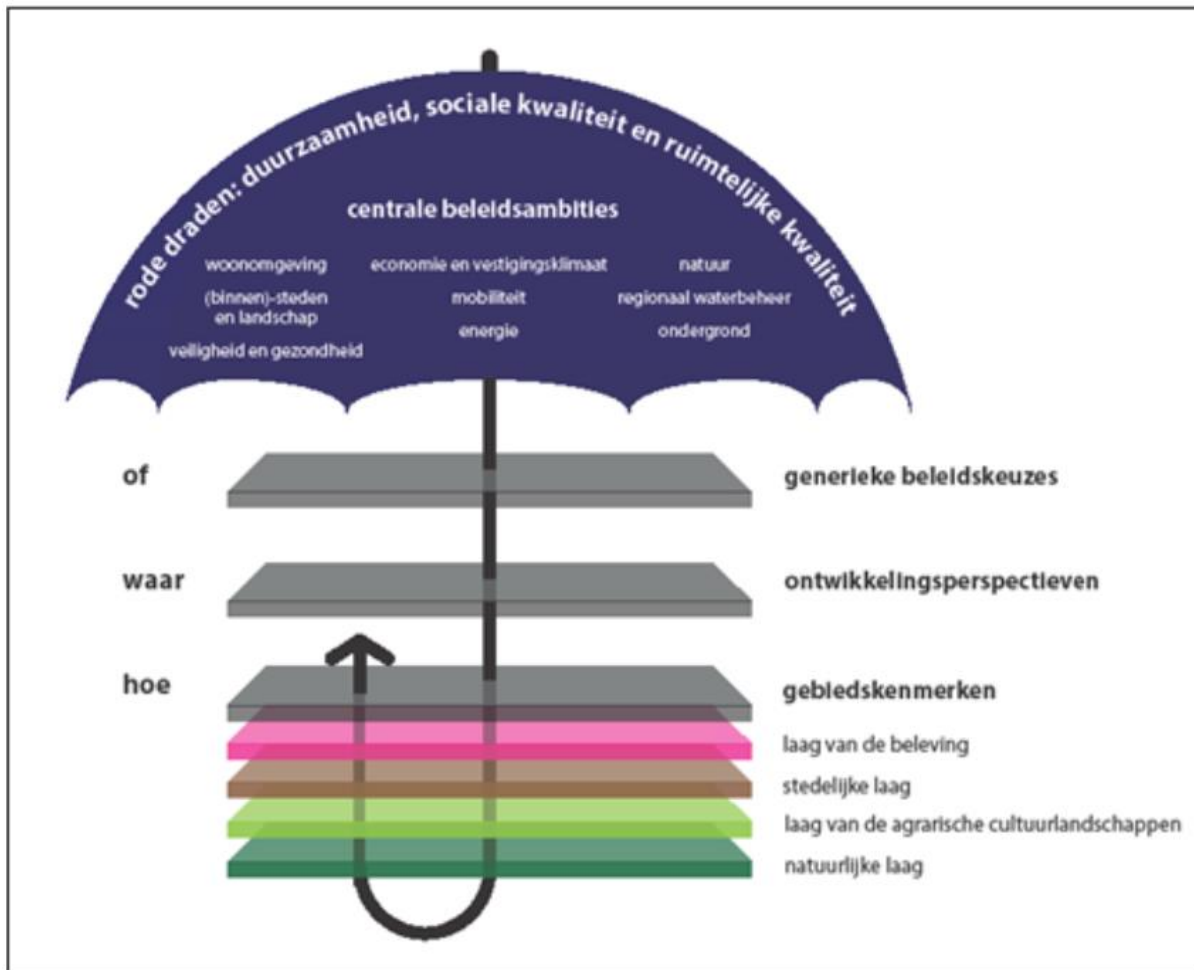
4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 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 Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling ligt binnen de kern Hellendoorn 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’ ligt het plangebied in bestaand bebouwd gebied. Met de ontwikkeling worden twee kleinschalige

appartementengebouwen, en drie vrijstaande woningen (waarvan één door middel van een verbouwing van het bestaande koetshuis) gerealiseerd. Deze woningen worden grotendeels gebouwd ter plaatse van reeds bestaande bebouwing, waaronder het kerkgebouw. Het voornemen is dan ook 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.

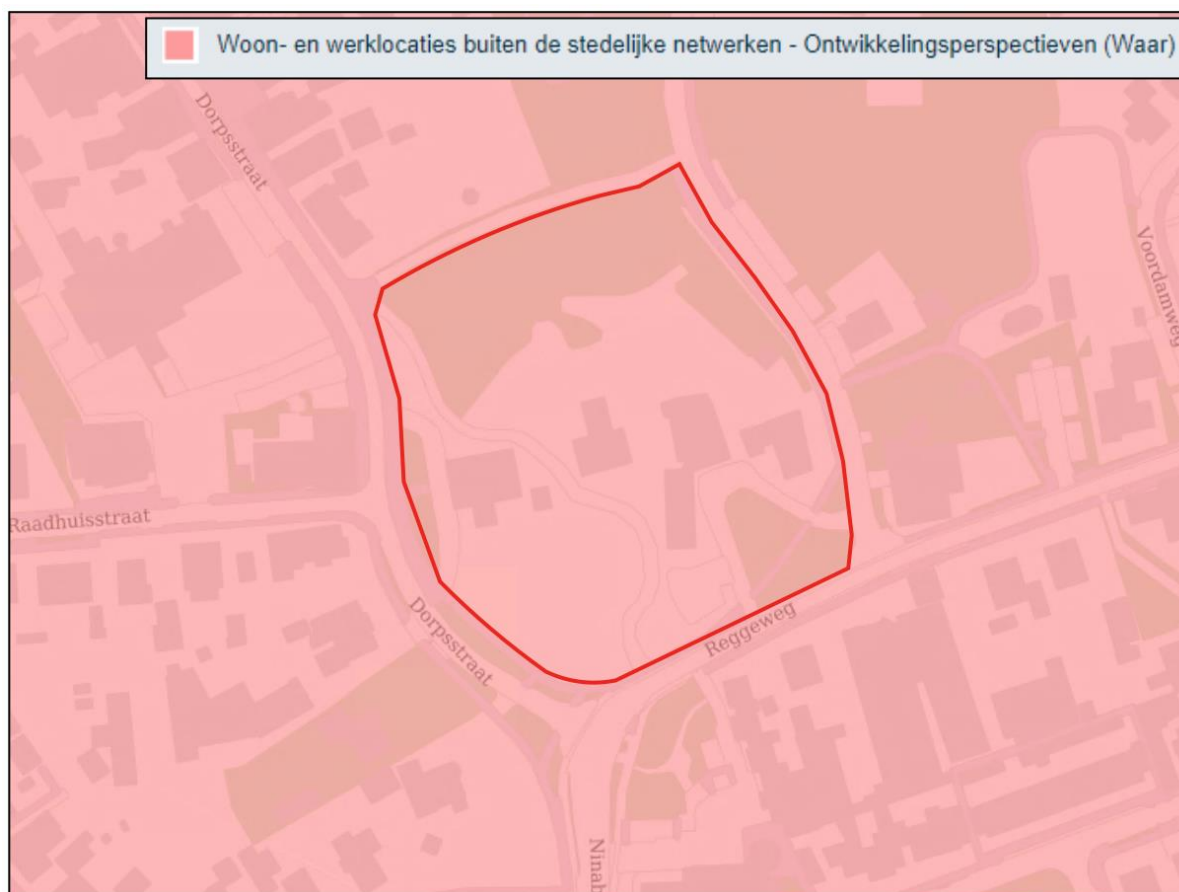
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het nieuwbouwprogramma in de gemeente Hellendoorn gaat uit van een netto toevoeging van 70 woningen tot 2026. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van drie vrijstaande woningen en negen appartementen en is passend in de woningbouwprogrammering. Het voornemen is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt in overeenstemming met de gemaakte beleidskeuzes zoals opgenomen in de nota. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het gemeentelijke woonbeleid zoals opgenomen in subparagraaf 4.3.2 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

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

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 afbeelding 4.4 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 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 mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

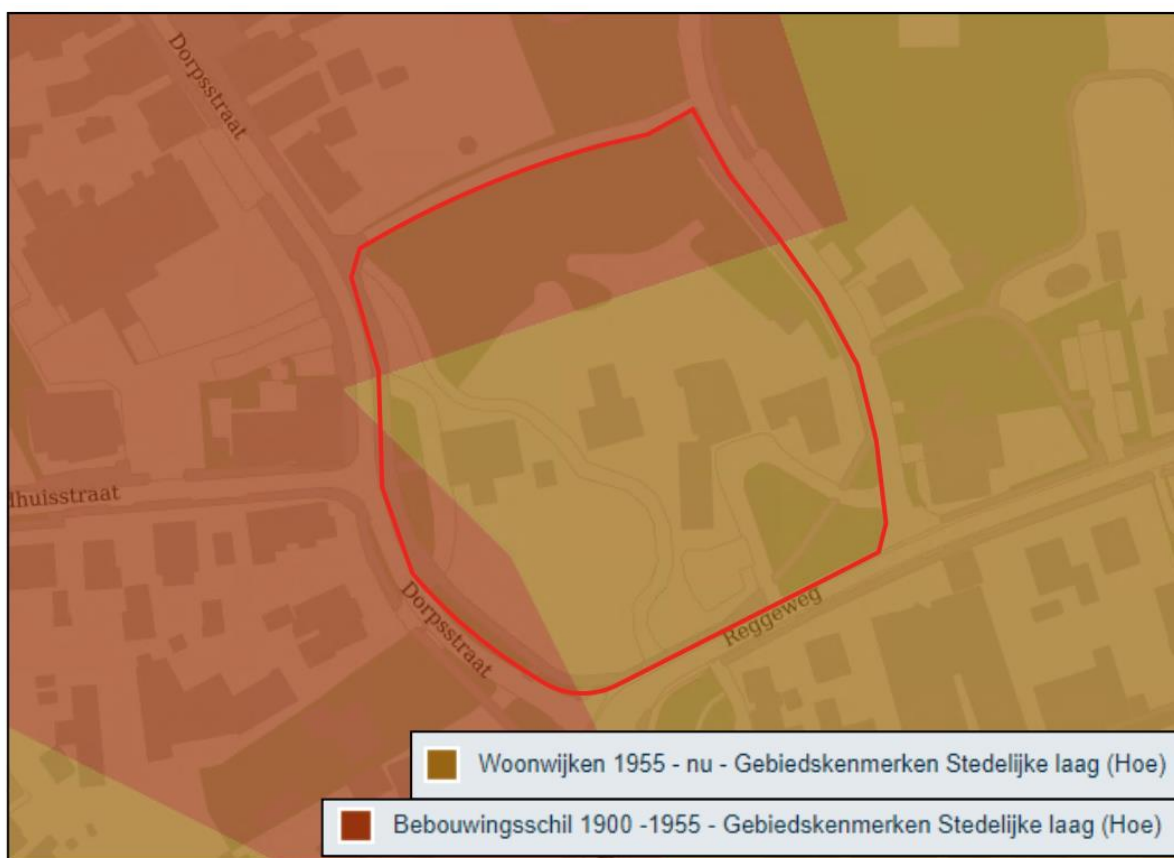
In dit geval wordt met het plan een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd, waarbij een aantrekkelijke woonlocatie ontstaat binnen de bebouwde kom van Hellendoorn. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving, zoals wordt aangetoond in paragraaf 5.5 bij deze toelichting (milieuzonering). De nieuwe bebouwing voegt zich goed in het straatbeeld. De materialen en kleuren van de bebouwing worden op elkaar afgestemd, waardoor eenheid ontstaat in het plangebied. Door middel van het creëren van een doorkijk naar het groene gebied ‘het Laar’ wordt de mate van openheid van het plangebied vergroot en vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats. Tevens wordt opgemerkt dat gebruik wordt gemaakt van sedumdaken om hemelwater te infiltreren, waardoor een goede waterhuishouding wordt bevorderd, in hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan. 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 ligt in de gebiedstypen "Woonwijken 1955 - nu" en "Bebouwingsschil 1900-1955", zoals weergegeven in afbeelding 4.5.



Afbeelding 4.5 Uitsnede van de 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

"Bebouwingsschil 1900 – 1955"

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

"Woonwijken 1955 - nu"

Deze woonwijken zijn uitbreidingswijken op basis van een gezamenlijk plan en grotere bouwstromen. Functies zoals wonen, werken, voorzieningencentra zijn uiteengelegd en wijken kennen eenheidsbuurten. Hier en daar zijn, voornamelijk aan de randen, gebieden die hiervan afwijken. In deze wijken bevinden zich duidelijke in- en

uitgangen en kunst in de openbare ruimte. Daarbij is vooral aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegenennetwerk. Soms zijn herkenbare relictten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen of beplantingsstructuren) opgenomen. De bouwperiode is te zien aan de stedenbouwkundige structuur en architectuur. Er ligt een rangorde in kwaliteit(sbeleid) en stigmatisering op de loer, de kwaliteit van de woningen voldoet vaak niet aan de kwaliteitseisen en er is een gebrek aan onderhoud van de openbare ruimte. Herstructurering is hier een belangrijke opgave.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

De ontwikkeling sluit functioneel en stedenbouwkundig aan bij de omgeving. Door het toepassen van natuurlijke materialen (hout/metselwerk) en gedekte kleuren valt de bebouwing weg in de groene omgeving. Bij het situeren van de woningen en appartementengebouwen is rekening gehouden met de openheid van het gebied, door doorkijkjes te creëren naar de groene ruimte en de molen ‘de Hoop’ aan de Ninaberlaan. Het voornemen voorziet in een binnenstedelijke herontwikkeling, waarbij de ruimtelijke kwaliteit in en rondom het plangebied toeneemt. Het voornemen is al met al dan ook passend 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, Huls 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 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 het realiseren van een aantrekkelijke woonomgeving in Hellendoorn. Het plan resulteert in woningbouw voor de lokale behoefte op een binnenstedelijke locatie. De appartementengebouwen voorzien in een woonbehoefte voor specifieke doelgroepen, zoals senioren of starters. Het groene gebied in het noorden van het plangebied wordt openbaar toegankelijk gesteld, waardoor inwoners van Hellendoorn er gebruik van kunnen maken. Al met al zorgt het plan voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

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.

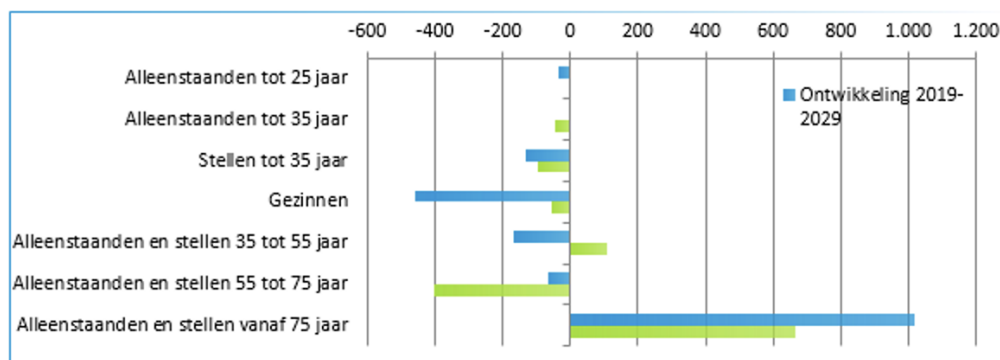
4.3.2.2 Beleid in hoofdlijnen

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 Behoefte

De basis voor de onderbouwing van de kwalitatieve behoefte is opgenomen in de woonvisie en de woningmarktanalyse die hieraan ten grondslag ligt (bijlage van de Woonvisie).

Uit de gemeentelijke Woonvisie blijkt dat er de komende jaren sprake is van een toename van circa 340 tot 420 huishoudens. Onderliggend speelt echter huishoudensverdunding (meer één- en tweepersoonshuishoudens) en vergrijzing. Het aantal 75-plussers neemt sterk toe, terwijl andere doelgroepen in omvang gelijk blijven of afnemen. In tabel 1 is dit weergegeven. De grootste kwalitatieve woningmarktopgave op de middellange termijn is daarom het passend huisvesten van deze toenemende groep oudere huishoudens. De woningvoorraad in de gemeente Hellendoorn bestaat namelijk grotendeels uit grondgebonden (koop)woningen. Levensloopbestendige woningen voor ouderen (waar ook andere doelgroepen in kunnen wonen) zijn nog beperkt beschikbaar.



Tabel 1 Ontwikkeling van huishoudens op basis van leeftijd en huishoudenssamenstelling (Bron: Woonvisie 2020-2025, gemeente Hellendoorn (2019))

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

4.3.2.4 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.

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

Met de voorgenomen ontwikkeling worden drie vrijstaande woningen en negen appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Hellendoorn. De appartementen zijn levensloopbestendige nultredenwoningen en voorzien in de behoefte aan woningen voor ouderen, waar eventueel ook andere doelgroepen in kunnen wonen. De ontwikkeling vindt plaats op een centrale locatie in de kern Hellendoorn, waardoor wordt bijgedragen aan de structuurversterking van de kern.

De ontwikkeling sluit daarnaast goed aan bij de gemeentelijke ambitie om zoveel mogelijk in te zetten op 'inbreiding' in plaats van 'uitbreiding'. Tevens verdwijnt door de voorgenomen ontwikkeling een 'rotte kies' in Hellendoorn: het in verval geraakte kerkgebouw. Momenteel wordt het kerkgebouw gebruikt voor opslag van auto-onderdelen. Het kerkgebouw is in slechte staat van onderhoud. Door het kerkgebouw te slopen verdwijnt

deze uit het straatbeeld en verdwijnt eventueel overlast vanwege het huidige gebruik van het gebouw (opslag).

Ten slotte heeft het initiatief maatschappelijke meerwaarde en vindt er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats, aangezien het groene parkachtige gebied ten noorden van de woningen openbaar toegankelijk zal worden gesteld. Geconcludeerd wordt dat het initiatief goed aansluit bij de beleidsambities zoals beschreven in de Woonvisie.

4.3.3 Welstandsnota

4.3.3.1 Algemeen

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

Het plangebied ligt in gebied 1: Centrum Hellendoorn

4.3.3.2 Welstandsgebied 1: Centrum Hellendoorn

De welstandsnota is opgebouwd uit verschillende deelgebieden. Onderhavig plangebied is gelegen in gebied 1: Centrum Hellendoorn). In dit gebied gelden de volgende specifieke criteria:

Situering

- Aansluiten bij de gebiedseigen kenmerken

Hoofdvorm

- Eenvoudige hoofdvorm met traditionele kapvorm aansluitend bij omliggende bebouwing
- Aan-en bijgebouwen afgestemd op architectuur hoofdgebouw

Aanzichten

- Traditionele compositie

Opmaak

- Baksteen en dakpannen (of riet) in kleur overeenkomstig de omliggende bebouwing
- Geen glimmende materialen voor grote vlakken toepassen
- Rijke detaillering voor statige panden en bescheiden detaillering voor boerderijtjes

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Welstandsnota’

Het ontwerp voldoet niet aan de welstandsnota. Daarom is hieronder een onderbouwing opgenomen waarin is gemotiveerd dat het plan passend is in de huidige opzet.

Onderbouwing

Het besloten karakter van het te ontwikkelen gebied en de huidige vormtaal van zowel kerk als pastorie bieden een handvat de bebouwing uit te voeren in eenvoudige hoofdvormen, uitgevoerd met minimalistische, zorgvuldige detaillering. De huidige bebouwing blokkeert de doorkijk naar het Laar, een groen achtergebied. Het uit elkaar halen van deze bouwmassa zorgt voor meer openheid naar het Laar toe. Hierdoor ontstaat de

mogelijkheid het gesloten achtergebied achter de huidige kerk open te stellen als park voor de inwoners van Hellendoorn.

Op afbeelding 4.6 is de verspreiding van bebouwing in het gebied te zien, waaruit duidelijk wordt dat het op dit moment gesloten Laar meer openheid en toegankelijkheid krijgt.



Afbeelding 4.6 Impressie te ontwikkelen gebied (Bron: Madmax Diesajn)

Bij de ontwikkeling is het behouden van de bomen en het onderliggende groen aan de randen van het plangebied, en het behouden van de bomen in het plangebied een voorwaarde. De te bouwen woningen krijgen een transparant karakter met veel glas, waarbij vormtaal en materialisering van de bebouwing op elkaar wordt afgestemd. Door materialiseren en kleurstelling zorgvuldig op elkaar af te stemmen zal rust en eenheid in het gebied ontstaan.

Door het toepassen van natuurlijke materialen (hout/metselwerk) en gedekte kleuren valt de bebouwing weg in de groene omgeving. Het parkeren voor de bewoners wordt half verdiept onder de bebouwing voorzien, een duidelijke begrenzing van kavels door heggen zorgt voor een beperkte groene afscheiding, waardoor een parkachtige omgeving ontstaat, zonder versterking ten behoeve van veel parkeerplaatsen.

Het toepassen van sedumdaken en het infiltreren van hemelwater in de bodem zorgt voor een goede waterhuishouding ten behoeve van het omliggende groen. Gekozen positionering van de bebouwing zorgt voor doorkijkjes vanaf de Reggeweg richting het parkachtige gebied, vanuit het binnengebied biedt deze situering ruimte voor doorkijk richting de molen 'de Hoop' aan de Ninaberlaan. Dit is te zien in afbeeldingen 4.7 en 4.8.



Afbeelding 4.7 Impressie te ontwikkelen gebied (Bron: Madmax Diesajn)



Afbeelding 4.8 Impressie te ontwikkelen gebied (Bron: Madmax Diesajn)

Op de plaats van het kerkgebouw is een woongebouw voorzien van maximaal 3 bouwlagen, waarbij de positie van de bouwmassa globaal op de plek van het huidige kerkgebouw is voorzien. Daar waar nu de lagere aanbouw van het kerkgebouw is gepositioneerd, is een woongebouw voorzien van maximaal 2 bouwlagen. Het parkeren ten behoeve van deze 2 woongebouwen is onder de bebouwing voorzien. Bij de transformatie van het bestaande bijgebouw bij de dokterswoning naar woning zal de bestaande hoofdbouw gehandhaafd blijven, waarbij toevoegingen een maximale bouwhoogte van 1 bouwlaag zal omvatten.

De woningen in de open ruimten in het achtergebied, totaal maximaal 2 woningen, bestaan uit maximaal 2 bouwlagen, afgedekt met platte daken. Hierbij zal de onderste bouwlaag in afmeting en richting afwijken van de bovenste bouwlaag.

De windvang van de dichtbijgelegen molen “de Hoop” zal in de planvorming onderzocht worden, eerste inventarisatie laat zien dat, als er al sprake is van windvang, dit door de aanwezige bomen veroorzaakt wordt.

In bijlage 1 bij deze toelichting zijn ter informatie architectonische inspiratiebeelden van de gewenste architectuur weergegeven. Op basis van vorenstaande motivatie is de afwijking van de welstandsnota gemotiveerd.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

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.

5.1.2 Situatie plangebied

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen. Er wordt dan ook niet nader op het aspect railverkeerslawaai ingegaan.

Wegverkeerslawaai

Doordat het plangebied binnen de wettelijke geluidszone van de Reggeweg en de Ninaberlaan ligt, is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Ook ligt het plangebied nabij de Dorpsstraat, waar een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur geldt. Voor 30 km/uur wegen geldt op basis van de Wgh geen wettelijke geluidszone. De Dorpsstraat is echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen in het onderzoek, omdat de te realiseren woningen op korte afstand liggen, er geen afschermende bebouwing aanwezig is en er sprake is van relevante verkeersintensiteiten. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Reggeweg bedraagt hoogstens 54 dB ter plaatse van het zuidelijke appartementengebouw. Ter plaatse van de overige woningen bedraagt de geluidsbelasting als gevolg van de Reggeweg hoogstens 47 dB. De geluidsbelasting ter plaatse van de te realiseren woningen bedraagt hoogstens 44 dB als gevolg van de Ninaberlaan en 45 dB als gevolg van de Dorpsstraat. Er is dan ook een hogere waarde voor het zuidelijke appartementengebouw benodigd ten aanzien van de Reggeweg, aangezien niet aan de voorkeurswaarde voldaan wordt. Voor de overige woningen en wegen wordt aan de voorkeurswaarde voldaan. Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op

zwaarwegende bezwaren. Als een gevelwering van 26 dB wordt toegepast, wordt een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd.

Gelet op het bovenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.3 Conclusie

Met het vaststellen van de benodigde hogere waarde en het nemen van de benodigde gevelmaatregelen is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 door Terra Agribusiness een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit dit bodemonderzoek zijn hieronder opgenomen. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

In de bovengrond zijn enkel lichte verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BG1 is een lichte verhoging lood aangetroffen en in BG2 een lichte verhoging minerale olie. In het bovengrondmengmonster BG3 en in het ondergrondmengmonster OG zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn lichte verhogingen zink en barium aangetroffen. Er zijn geen concentraties in de grond en het grondwater boven de tussenwaarde aangetroffen, dit houdt in dat er geen aanleiding bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieu hygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

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 het realiseren van drie vrijstaande woningen en negen appartementen. Een ontwikkeling met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

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

5.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. 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:

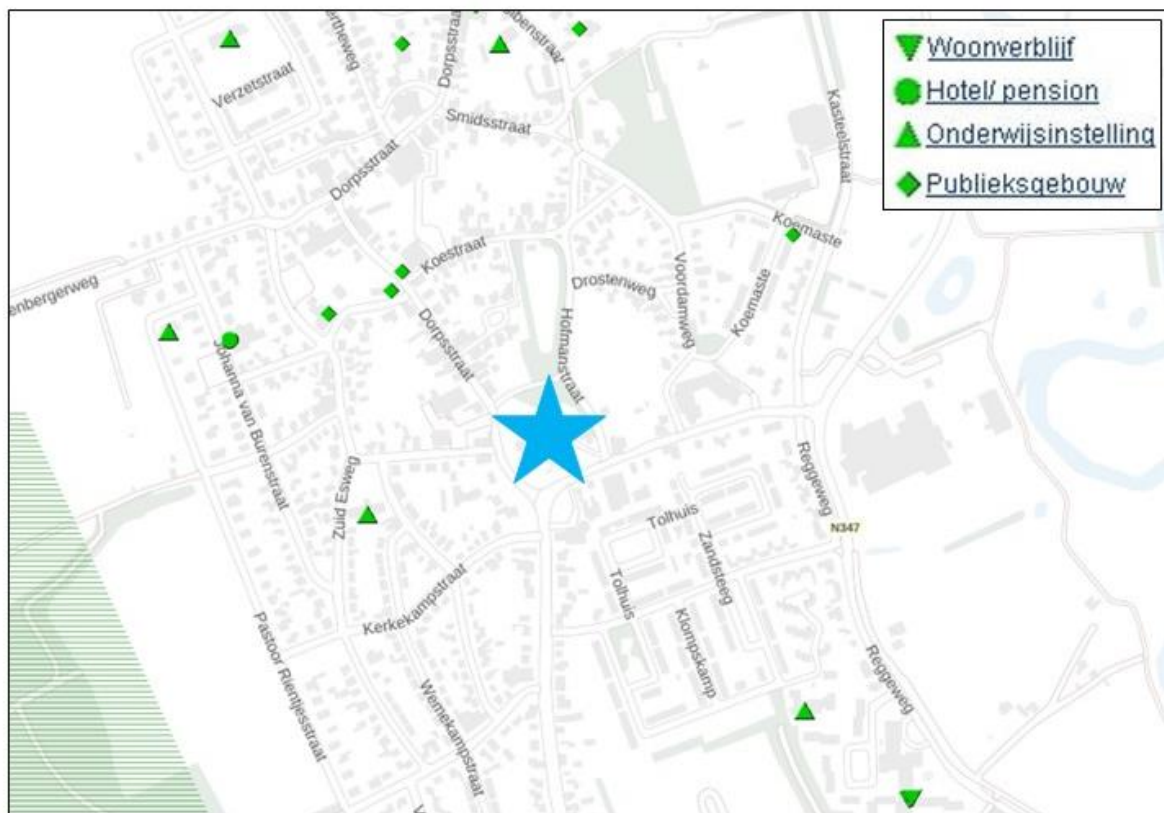
- de Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

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 voorliggend geval is het plangebied gelegen in een gemengd gebiedstype, aangezien er sprake is van meerdere functies in en rondom het plangebied (zie ook paragraaf 2.2). De locatie bevindt zich bovendien aan de relatief druk bereden Reggeweg, waar veel verstoring is door verkeer. Er kan dan ook uitgegaan worden van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden behorende bij het ‘gemengd gebied’ weergegeven.

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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

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. Tevens wordt met de voorgenomen ontwikkeling het voormalige kerkgebouw, die in de huidige situatie gebruikt wordt als opslagplaats voor auto-onderdelen, gesloopt. Hiermee verdwijnt eventueel overlast van deze milieubelastende functie voor omwonenden. Al met al is dan ook sprake van een verbeterd woon- en leefklimaat voor omwonenden als gevolg van voorliggend initiatief.

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 zijn verschillende milieubelastende functies aanwezig. Het betreffen uitsluitend functies behorend tot milieucategorie 1 en 2, waarvoor een maximale richtafstand geldt van 10 meter voor gebiedstype 'gemengd gebied'. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie betreft een maatschappelijke functie aan de Hofmanstraat 2, wat op circa 20 meter van de dichtstbijzijnde woning in het plangebied bevindt (de pastoriwoning). Er wordt daarmee ruim aan de richtafstand van 10 meter voldaan, waarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning. Omgekeerd worden bedrijven rondom het plangebied niet in hun bedrijfsvoering aangetast.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er 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 Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

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 ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft het “Wierdense veld”, gelegen op circa 3,2 kilometer afstand van het plangebied.

Gelet op de onderlinge afstand is geen sprake van directe negatieve effecten, bijvoorbeeld door geluid of verlichting, op Natura 2000-gebieden is. Naast directe negatieve effecten dient tevens de mogelijke toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden.

In voorliggend geval worden per saldo negen appartementen en drie vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen worden gasloos gerealiseerd. De enige vorm van stikstofemissie bij deze woningen, is hoofdzakelijk afkomstig van de verkeersbewegingen. Zoals in paragraaf 3.2 is beschreven, is de toename van het aantal verkeersbewegingen beperkt. Gelet op het vorenstaande en het gegeven dat het plangebied op zeer ruime afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt, wordt op voorhand geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in een stikstofemissie met significante negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het 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 als NNN aangewezen gebied bevindt zich op circa 370 meter afstand van het plangebied.

Het plangebied 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 wezenlijke kenmerken en waarden 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.

In voorliggend geval is een quickscan flora en fauna door Natuurbank Overijssel uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

5.6.2.2 *Situatie plangebied*

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

Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Geadviseerd wordt de beplanting te rooien buiten de voortplantingsperiode.

Vleermuizen en hun vaste rust- en voortplantingsplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen dient aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober).

5.6.3 **Conclusie**

Ten aanzien van het onderdeel ‘gebiedsbescherming’ vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ten aanzien van soortenbescherming wordt opgemerkt dat een nader onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek en de eventuele ontheffing die hieruit voortvloeit, dient ten minste gereed te zijn voordat wordt overgegaan op de sloopactiviteiten in het plangebied. Het genoemde nader onderzoek vormt voor de bestemmingsplanprocedure geen belemmering.

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 *Onderzoeksresultaten archeologie*

Het plangebied is getoetst aan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) en aan de provinciale archeologische verwachtingskaart uit de provinciale Omgevingsvisie. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gekarteerd. Door de aanwezigheid van de huidige bebouwing is de bodem binnen het plangebied, net zoals vrijwel de gehele kern van Hellendoorn, (grotendeels) geroerd en dus verstoord. Daarom 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 in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich twee rijksmonumenten, namelijk aan de Hofmanstraat 2 en de Ninaberlaan 78. Aan deze rijksmonumenten vinden als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaats. Er wordt dan ook geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

Er is geen sprake van archeologische waarden binnen het plangebied. Bovendien is het niet noodzakelijk een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden op te nemen. Daarnaast wordt gesteld dat het voornemen geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaand 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

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 3,2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de grote afstand tot Natura 2000-gebieden en de beperkte toename van verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling (zie paragraaf 5.6.1.1) wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is dan ook niet benodigd.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het voornemen (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het voornemen en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is eveneens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

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.

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

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

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 RijnOost 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 waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren.

In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.

- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Gemeentelijk beleid

Samen leven met water 2021-2025

Bij nieuwe inbreidingen wordt het proces van de watertoets gevolgd. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. De gemeente Hellendoorn heeft hier beleid voor vastgesteld in het beleidsstuk "Samen leven met water 2021-2025"

Om aan de zorgplicht hemelwater te voldoen, onderhoudt de gemeente een systeem van gemengde riolering, regenwaterriolering, infiltratievoorzieningen en straatkolken. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar de waterzuivering. Bij voorkeur maakt de gemeente zo min mogelijk gebruik van gemengde riolering voor de inzameling van regenwater. Bij een toename van verharding, vraagt de gemeente aan initiatiefnemers om deze toename te compenseren door waterbergende maatregelen te treffen. In de nieuwe situatie, dient 30 mm van het totaal aantal m² aan verhard- en dakoppervlak, te worden geïnfiltreerd op het eigen terrein. Initiatiefnemers dienen aan te tonen hoe zij deze waterberging gaan realiseren. Als deze waterberging - vanwege ruimtegebrek - niet op het eigen terrein kan worden gerealiseerd, kan een beroep worden gedaan op de "afkoopregeling". De initiatiefnemer betaalt dan een bedrag van € 400,00 per m³, zodat de gemeente elders een voorziening daarvoor kan treffen. In de nieuwe situatie wordt uitsluitend huishoudelijk afvalwater geloosd via het gemeentelijk DWA-riool aan de Grotestraat. De beoogde bebouwing dient hiertoe aangesloten te worden op het aanwezige gemeentelijk riool.

6.1.2 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.

Voor genoemde 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.

Dimensioneringsgrondslagen uit- en inbreidingen 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 vertraagd 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

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de ‘normale procedure’. In de volgende paragraaf wordt één en ander nader toegelicht. De watertoets is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Doordat er sprake is van een ‘normale procedure’, is de voorgenomen ontwikkeling besproken met het waterschap. Het waterschap heeft input gegeven voor de te hanteren uitgangspunten zoals in de volgende paragraaf is beschreven.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.2.3.1 Huidige situatie

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is een relatief groot gedeelte van het plangebied reeds verhard vanwege de bestaande bebouwing (kerkgebouw met aanbouw, pastoriewoning, dokterswoning, koetshuis) met bijbehorende erfverhardingen. Het plangebied wordt volledig herontwikkeld, waarbij tevens een gedeelte van de bestaande verharding (het kerkgebouw) wordt verwijderd. Al met al is sprake van een relatief beperkte toename van verharding, in verhouding tot de grote omvang van het plangebied (1,2 hectare).

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de kern Hellendoorn. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied.

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 afvalwater als gevolg van het toe te voegen 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. Conform het gemeentelijke beleidsplan ‘Samen leven met water’, dient er sprake te zijn van het bergen van minimaal 30 mm water op eigen terrein.

Ondanks de aanwezigheid van een hemelwaterriool, adviseert het waterschap Vechtstromen om zoveel mogelijk hemelwater te bergen in de bodem en te infiltreren binnen de groene zones in het plangebied.

Bij de nadere uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling in de omgevingsvergunningfase, wordt nader aandacht besteed aan de concrete uitwerking van de omgang met hemelwater.

6.2.3.4 *Oppervlakte*

In het plangebied is geen sprake van noemenswaardige 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 onder andere onderverdeeld in:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: omschrijving op welke onderdelen en onder welke voorwaarden door middel van een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan;
- Afwijken van de gebruiksregels: omschrijving op welke onderdelen en onder welke voorwaarden door middel van een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van de gebruiksregels.

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 8)*
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 bouwregels (Artikel 9)*
In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen omtrent de architectuur van de nieuwe bebouwing en de inrichting van het openbaar gebied.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
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 11)*
In dit artikel is aangegeven dat het bestemmingsplan zich verzet tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

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.

Bos (artikel 3)

Het groene gebied binnen het plangebied bevat veel waardevolle bomen. Om deze bomen te behouden is aan de gronden ter plaatse en rondom de bomen de bestemming ‘Bos’ toegekend. De gronden met deze

bestemming zijn onder meer bestemd bos, watergangen, sloten en waterpartijen, extensieve openluchtrecreatie, groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en nutsvoorzieningen.

In de bouwregels is bepaald dat op en in de gronden met de bestemming Bos uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt mogen worden gebouwd.

Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is een aanlegvergunningplicht opgenomen. Dit betekent dat het ter plaatse verboden is om een aantal werken of werkzaamheden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning uit te voeren, waaronder het kappen of rooien van bomen en/of houtopstanden.

Groen (artikel 4)

Aan de openbaar toegankelijke gronden in het parkachtige gebied (die niet bestemd zijn voor 'Bos') is de bestemming 'Groen' toegekend. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor plantsoen, gazon, groenstroken, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, langsparkeren, water en extensieve openluchtrecreatie. Tevens is in het oosten van het plangebied, ter plaatse van de in- en uitrit van de parkeergarage, de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in- en uitrit parkeergarage' opgenomen.

In de bouwregels is bepaald dat op deze gronden, met uitzondering van bestaande gebouwen, geen gebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in- en uitrit parkeergarage' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in- en uitrit van een parkeergarage worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m.

Wonen - 1 (artikel 5)

Aan de gronden ter plaatse van de vrijstaande woningen in het plangebied, bedoeld voor de nieuw te bouwen vrijstaande woningen en de pastoriewoning, is de bestemming 'Wonen - 1' toegekend. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen, water en (half)ondergrondse parkeervoorzieningen.

Binnen de voor Wonen - 1 bestemde gronden zijn drie bouwvlakken opgenomen, waarvan één ter plaatse van de bestaande pastoriewoning en twee ter plaatse van de twee te realiseren vrijstaande woningen.

In de bouwregels is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal, dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. Hoofdgebouwen worden vrijstaand gebouwd. De maximum bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal de bestaande hoogte, dan wel de bouwhoogte zoals aangegeven door middel van de maatvoeringsaanduidingen. De dakhelling van hoofdgebouwen bedraagt minimaal 0° en maximaal 60°. De dakhelling van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt 0°. Voor (half)ondergrondse parkeervoorzieningen geldt dat de ondergrondse bouwdiepte maximaal 4 meter onder peil mag bedragen;

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van vlaggenmasten ten hoogste 6 meter, van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 meter en van overige bouwwerken ten hoogste 3 meter mag bedragen.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige (vakantie)woning als strijdig gebruik wordt begrepen.

Wonen - 3 (artikel 6)

In voorliggend geval is aan de gronden van het plangebied bedoeld voor de appartementengebouwen de bestemming 'Wonen - 3' toegekend. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor woningen in de vorm van appartementen met bergingen, groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, water en (half)ondergrondse parkeervoorzieningen.

Voor wat betreft gebouwen en overkappingen geldt dat deze binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. De maximum bouwhoogte is middels een aanduiding op de verbeelding aangeduid en bepaald. De maximum bouwhoogte van de bergingen mag maximaal 4,5 meter bedragen. De maximum bouwdiepte van ondergrondse parkeervoorzieningen bedraagt 4 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde geldt dat de bouwhoogte van vlaggenmasten 6 meter en de bouwhoogte van overige bouwwerken 3 meter.

Wonen - Karakteristiek (artikel 7)

In voorliggend geval is aan de gronden bij en rondom het doktershuis (Dorpsstraat 2) en het koetshuis de bestemming ‘Wonen - Karakteristiek’ toegekend, zoals in het vigerend bestemmingsplan reeds het geval is. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen, water, en het behoud van de karakteristieke stedenbouwkundige uitstraling.

Voor wat betreft gebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Het aantal woningen per bouwvlak mag ten hoogste het bestaande aantal bedragen, dan wel het ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ aangegeven aantal. Woningen dienen vrijstaand te worden gebouwd. De bestaande uitwendige hoofdvorm van hoofgebouwen, zoals blijkend uit de goothoogte, bouwhoogte, dakvorm en situering, dient gehandhaafd te blijven.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak, dan wel binnen de opgenomen aanduiding ‘bijgebouwen’ te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 meter en 6 meter. De dakhelling van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 0° en maximaal 60°.

Voor bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde geldt dat de bouwhoogte van vlaggenmasten 6 meter en de bouwhoogte van overige bouwwerken 3 meter.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of zomerhuis als strijdig gebruik wordt begrepen. Ten slotte zijn afwijkingsregels opgenomen waardoor onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van specifieke bouw- en gebruiksregels.

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. Hoofddregel 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 wordt gezien de kleinschaligheid niet aan de provincie toegezonden.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Er is een watertoets uitgevoerd waaruit de ‘normale procedure’ naar voren kwam. Na overleg met het waterschap is de in paragraaf 6.2 opgenomen waterparagraaf opgenomen.

9.2 Inspraak

Er wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 19 februari 2022 tot en met 2 april 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn enkele zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan. In Bijlage 6 bij deze toelichting is de zienswijzennota opgenomen. Hierin worden de ingediende zienswijze en de doorgevoerde wijzigingen toegelicht.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Architectonische inspiratiebeelden van de gewenste architectuur

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan flora en fauna

Bijlage 5 Watertoetsresultaat

Bijlage 6 Zienswijzennota