



GEMEENTE HELLEDOORN

Wijzigingsplan

“Wijzigingsplan PC Boutensstraat ”

Juni 2016

Vastgesteld

Wijzigingsplan

“Wijzigingsplan PC Boutensstraat”

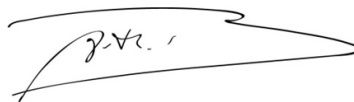
Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Hellendoorn,
d.d. 28 juni 2016, nummer 16int02465

de secretaris,



F. Dijkstra MBA

de burgemeester,



mevr. A.H. Raven BA

Bestemmingsplan: Wijzigingsplan PC Boutensstraat
Plantype: Wijzigingsplan (artikel 3.6 lid 1a Wet ruimtelijke ordening)
IDN: NL.IMRO.0163.WPNDPCBOUTENSTR-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2016
Projectleider: Ing. J.B.H. ter Avest



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	NIJVERDAL	9
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	DE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	21
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	27
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID	31
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	ECOLOGIE	37
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
5.8	BESLUIT M.E.R.	41
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	42
6.1	WATERPARAGRAAF	42
6.2	WATERTOETS	43
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	45
7.1	INLEIDING	45
7.2	OPZET VAN DE REGELS	45
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	46
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	49
9.1	VOOROVERLEG	49
9.2	INSPRAAK	49
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	50	
BIJLAGE 1	PARKEERONDERZOEK	50

BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 50

BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 50

BIJLAGE 4 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA ONDERZOEK 50

BIJLAGE 5 WATERTOETS 50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de P.C. Boutensstraat te Nijverdal bevond zich voorheen de Prins Bernhardschool. Vanwege de fusie van de Prins Bernhard- en Prinses Ireneschool tot Talentrijk (nu gevestigd in scholencluster De Twijn) is het schoolgebouw leeg komen te staan en is nadien gesloopt. Met de sanering van het gehele terrein is een inbreidingslocatie vrijgekomen die zeer geschikt is om in te vullen als woongebied.

De vrijgekomen gronden worden herontwikkeld tot een woonlocatie met in totaal twaalf 2-onder-1-kapwoningen. Dit kan planologisch mogelijk worden gemaakt middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 19 sub b van het geldende bestemmingsplan “Nijverdal-Zuid”:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemmingen Wonen - 2, Verkeer - Verblijf en Groen, met dien verstande dat ten hoogste 12 extra woningen worden gebouwd.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de uitwerking van deze voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid, waarmee de woningbouwontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Aangetoond zal worden dat de ontwikkeling vanuit het oogpunt van een ‘goede ruimtelijke ordening’ aanvaardbaar is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de P.C. Boutensstraat te Nijverdal. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie M, nummers 2909 en 2510. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Nijverdal weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Wijzigingsplan PC Boutensstraat” bestaat uit de volgende stukken:

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

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

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Nijverdal-Zuid” van de gemeente Hellendoorn. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 februari 2010. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd tot ‘Maatschappelijk’, inclusief bouwvlak ter plaatse van de voormalige bebouwing en een bouwaanduiding waarmee de maximale bouwhoogte van 4 meter is vastgelegd. Tevens is het plangebied voorzien van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'. Een beschrijving van deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in paragraaf 1.4.2. In figuur 1.2 is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weergegeven. Het plangebied wordt hierin weergegeven middels het rode kader.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Nijverdal-Zuid” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving wijzigingsbevoegdheid

Artikel 19 sub b:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemmingen Wonen - 2, Verkeer - Verblijf en Groen, met dien verstande dat:

- ten hoogste 12 extra woningen worden gebouwd.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de uitwerking van deze wijzigingsbevoegdheid, waarbij de maatschappelijke bestemming wordt omgezet naar de voorgenoemde bestemmingen en het maximum aantal van 12 woningen planologisch wordt vastgelegd.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 Nijverdal

Nijverdal is rond 1831 ontstaan op de kruising van de straatweg Zwolle-Almelo met de toen nog redelijk bevaarbare rivier de Regge. In die tijd werd bij veel boerenbedrijven en in woningen het weven van textiel als nevenactiviteit beoefend. Voor het opslaan, verzenden en verpakken van de thuis vervaardigde producten werd op deze kruising een magazijn gebouwd. In 1852 werd de handweverij Ainsworth omgebouwd tot de Koninklijke Stoomweverij. Parallel aan de straatweg Almelo-Zwolle werd eind 1880 een spoorlijn aangelegd. Langs de Regge werd rond die tijd de Koninklijke Stoombleekerij opgericht met gebouwen ten noorden en ten zuiden van de oostwestverbinding. Ten behoeve van de groeiende textielnijverheid en het benodigde personeel werden complexen van arbeiderswoningen opgericht, zoals 'De Blokken' langs de Blokkendijk en 'De Verdeling' langs de Grotestraat (Almelo-Zwolle). Later breidde de bebouwing van Nijverdal uit langs de Grotestraat, de Wilhelminastraat en de Rijssensestraat. Met uitzondering van de nederzetting Noetsele heeft nagenoeg langs alle wegen een verdichting van de bebouwing plaatsgevonden. Het essenpatroon westelijk van Nijverdal is in 1950 over de gehele lengte nog goed herkenbaar.

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



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

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich tussen de P.C. Stamstraat en P.C. Boutensstraat, aan de zuidkant van Nijverdal. In de ruimtelijke opbouw van Nijverdal-Zuid zijn de oude structuren nog duidelijk herkenbaar. Het gaat hierbij vooral om de oost-westlopende straten, de Mensinkweg, de Blokkendijk en de Bergleidingweg. Deze oost-westgerichte straten lopen van de, eveneens tot de oorspronkelijke structuur behorende Rijssensestraat aan de westzijde naar de Wilhelminastraat/P.C. Stamstraat. In dit gebied was vanouds al enige bebouwing aanwezig; de oudste bebouwing is langs deze wegen gelegen. De open gebieden, met uitzondering van het Blokkenpark, zijn in de loop van de twintigste eeuw ingevuld met voornamelijk woningbouw: De Blokken en 'n Oaln Diek. Bij de opzet van deze woonbuurten is de hoofdrichting gerelateerd aan het bestaande oost-

westgerichte stramien van wegen. De functionele structuur bestaat hoofdzakelijk uit woningen. Ten oosten van het plangebied meandert de heringerichte Regge door het gebied (natuur).

Het plangebied wordt begrensd door het perceel van apotheek De Vries en woonpercelen Bergleidingweg 9 tot en met 13 aan de noordzijde, de P.C. Boutensstraat aan de westzijde, de woonpercelen Constantijn Huijgenstraat 83 tot en met 101 aan de zuidzijde en de P.C. Stamstraat aan de oostzijde. Het oude schoolgebouw is reeds gesloopt. De gronden zijn ingezaaid met gras. Op het terrein staan enkele bomen met langs de grens van het terrein restanten van een gemeentepantsoen. Daarnaast is de oude schoolplein nog aanwezig. Luchtfoto's en straatbeelden zijn hierna weergegeven.



Figuur 2.2 Luchtfoto's plangebied (Bron: provincie Overijssel)



Figuur 2.3 Straatbeelden plangebied (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De ontwikkeling

3.1.1 Inleiding

Zoals aangegeven bevond zich binnen de begrenzing van het plangebied voorheen de Prins Bernhardschool. Met de sloop van de bebouwing vanwege het verplaatsen van de functie, is een inbreidingslocatie vrijgekomen die zich uitstekend leent om in te vullen als woongebied. Zowel ruimtelijk als functioneel leent de locatie zich uitstekend als inbreidingslocatie voor woningen. Daarbij is voor wat betreft de stedenbouwkundige opzet gekozen voor een opzet die aansluit bij de stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Hierna wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige beschrijving.

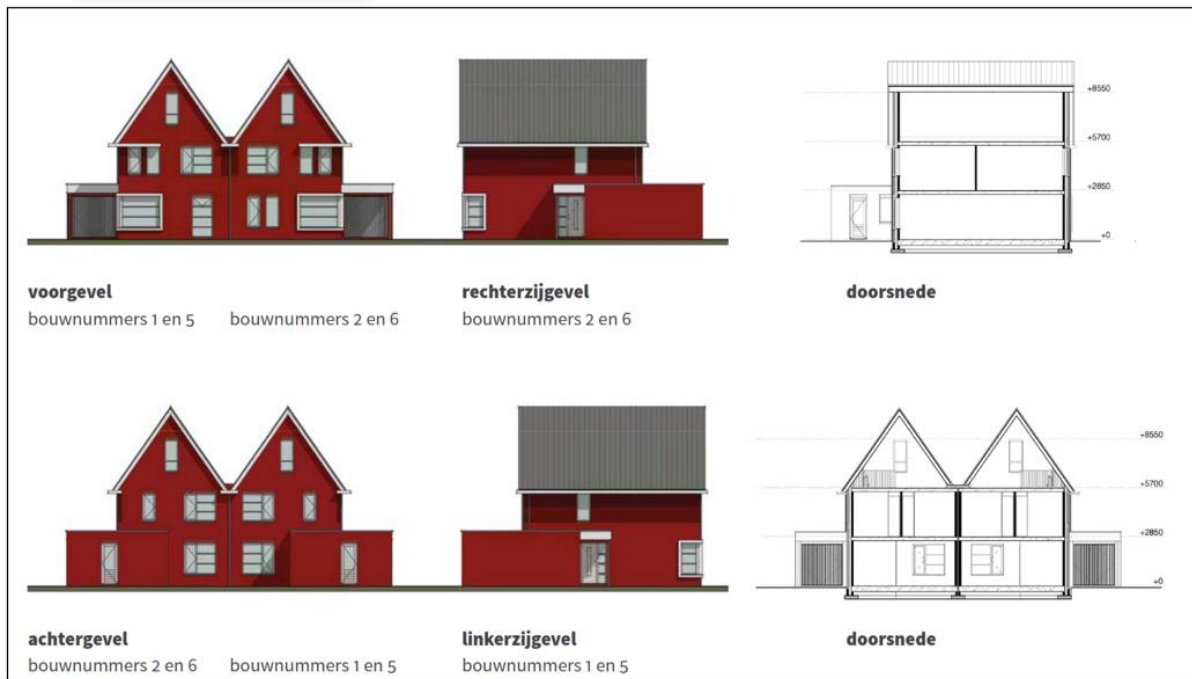
3.1.2 Stedenbouwkundige beschrijving

Binnen de begrenzing van het plangebied worden 12 woningen gerealiseerd. Het gaat hierbij om twee-onder-1-kap woningen. Een zestal woningen zijn georiënteerd op de P.C. Stamstraat. Er is ter plaatse sprake van een verspringende voorgevelrooilijn, waarbij de rooilijn van de woningen op kavels 7 en 8 in de rooilijn van apotheek De Vries ligt. De woningen 9 tot en met 12 liggen ten opzichte van de woningen 7 en 8 wat verder naar achteren. De kavels 1 tot en met 6 zijn georiënteerd op de P.C. Boutensstraat. Ook hier is sprake van een verspringende rooilijn. De stedenbouwkundige opzet is passend binnen de huidige ruimtelijke structuur van de wijk. De verkaveling wordt hierna weergegeven.

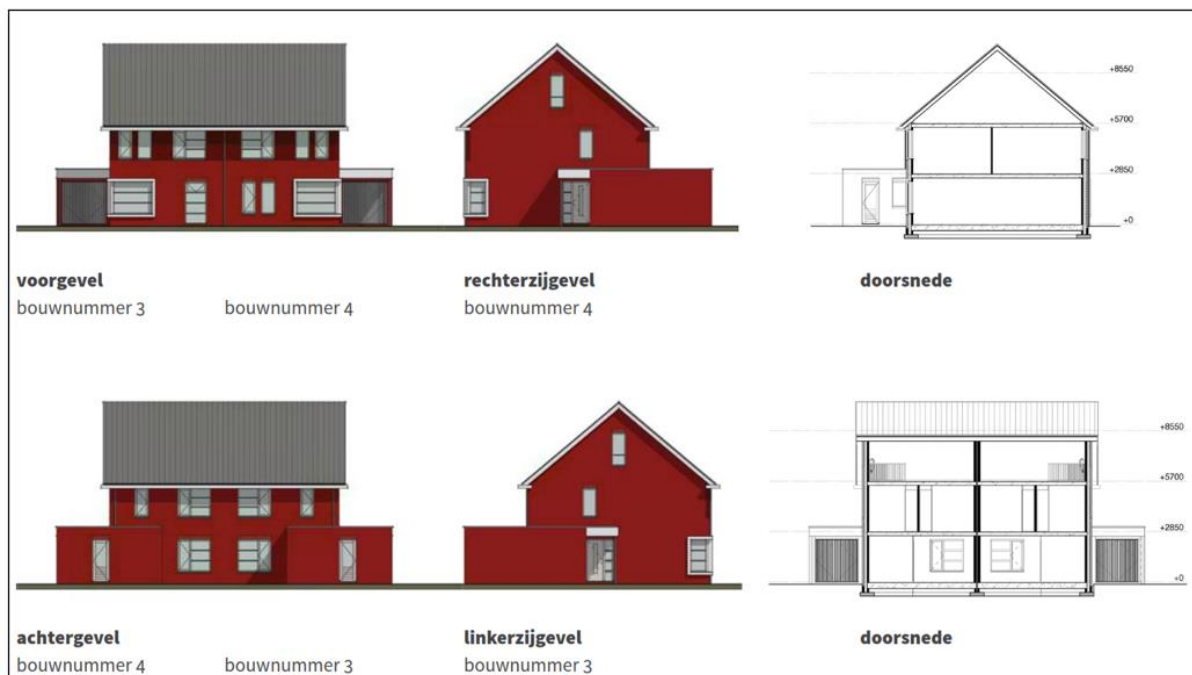


Figuur 3.1 Verkaveling plangebied (Bron: ISPA Vastgoed)

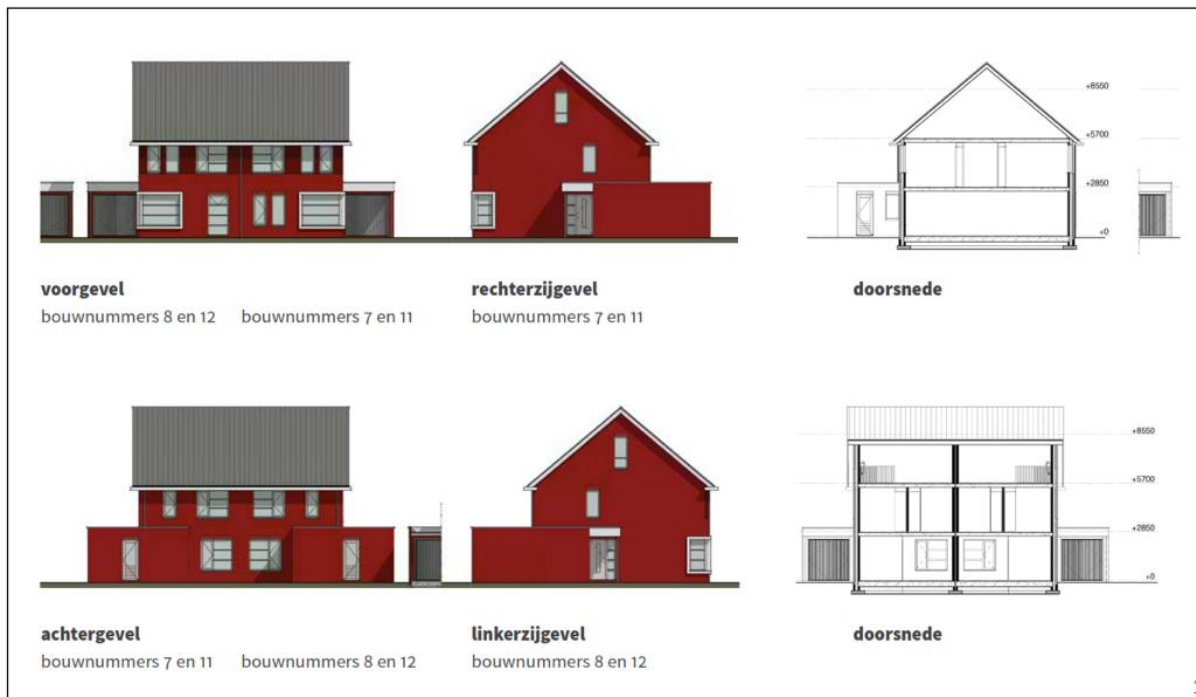
De uitstraling van de woningen is uiteenlopend, waardoor een gedifferentieerd straatbeeld ontstaat. Er is sprake van verschillende oriëntaties van daken en aanzichten van de woningen. De bouw- en goothoogtes van de woningen zijn wel voor alle woningen hetzelfde, respectievelijk 8,55 meter en 5,7 meter. De gevelaanzichten en doorsnedes van de verschillende woningen worden hierna weergegeven.



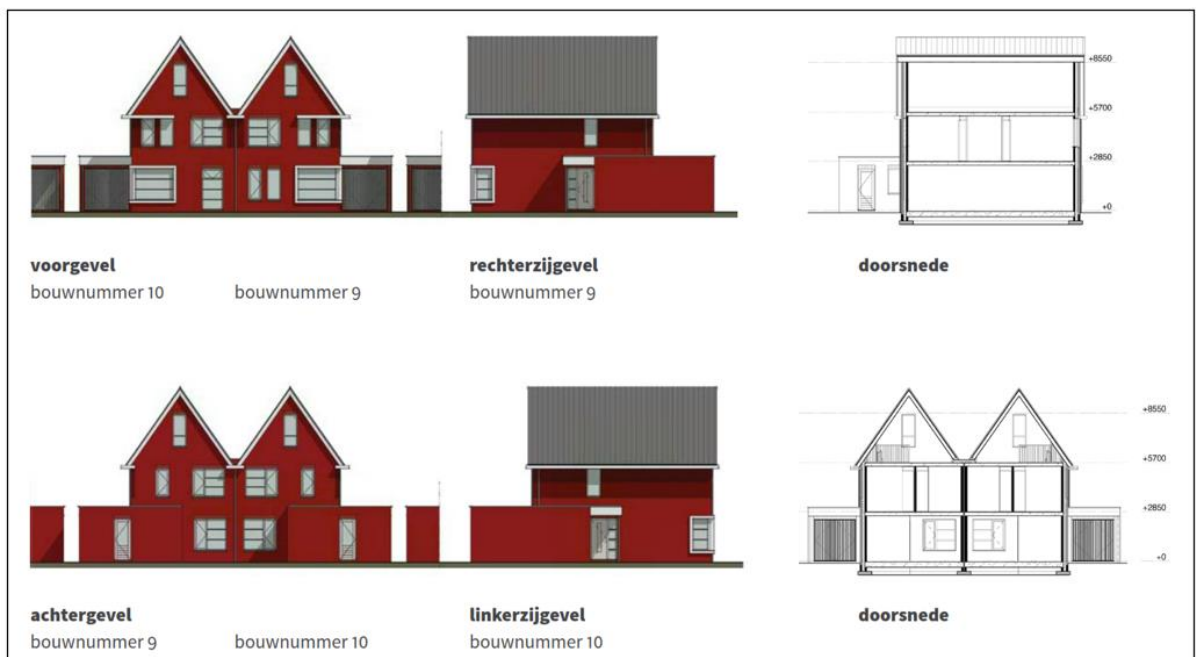
Figuur 3.2 Woningen 1,2, 5 en 6 (Bron: ISPA Vastgoed)



Figuur 3.3 Woningen 3 en 4 (Bron: ISPA Vastgoed)



Figuur 3.4 Woningen 7, 8, 11 en 12 (Bron: ISPA Vastgoed)



Figuur 3.5 Woningen 9 en 10 (Bron: ISPA Vastgoed)



Figuur 3.6 3D beelden woningen (Bron: ISPA Vastgoed)

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 de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. 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 het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Doorgaans wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.2.2 Uitwerking parkeerbehoefte

3.2.2.1 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt. Qua functie, verstedelijkheidsgraad, stedelijke zone en parkeernorm worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: 'Woningen'. Binnen de hoofdgroep 'wonen' zijn de kencijfers gekoppeld aan het type woning in combinatie met het prijssegment. In dit geval is sprake van:
 - Koop, twee-onder-een-kap;
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk;

- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;

De gemiddelde parkeerbehoefte is bij het van toepassing zijnde woningtype als volgt:

	Koop, twee-onder-een-kap Gemiddeld
<u>Parkeerbehoefte</u>	2.1
<u>Verkeersgeneratie</u>	7.8

3.2.2.2 Berekening parkeerbehoefte

Er worden twaalf twee-onder-1-kap woningen gerealiseerd, met een bijbehorende parkeervraag van 25,2 (afgerond 25) parkeerplaatsen. Op eigen terrein is per woning ruimte voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. Daarnaast is tevens een parkeeronderzoek uitgevoerd waaruit dat wanneer het bouwplan voldoet aan de parkeernorm er voldoende parkeercapaciteit in de straten overblijft. Het parkeeronderzoek is opgenomen in bijlage 1. Er is in dit onderzoek op verschillende tijdstippen en dagen geteld: 's ochtends, 's middags, tijdens de drukste afhaalmoment van de apotheek (eind van de middag) en 's avonds laat. Op werkdagen en in de weekenden. Ook is er geteld bij wisselende weersomstandigheden. Een regenachtige middag om 15.30 uur blijkt het drukste moment te zijn. Dan is de vraag naar parkeerplaatsen iets groter dan het nieuwe aanbod. Dit kan makkelijk in de directe omgeving worden opgevangen.

3.2.2.3 Berekening verkeersgeneratie

In totaal genereert het plan op basis van de kencijfers $7,8 \times 12 = 93,6$ verkeerbewegingen. De omliggende infrastructuur is van voldoende omvang om dit aantal verkeersbewegingen op te vangen en af te wikkelen. Opgemerkt wordt dat voorheen een maatschappelijke functie in de vorm van een school aanwezig was. In vergelijking met deze functie zal het aantal verkeersbewegingen (fors) afnemen.

3.2.3 Ontsluiting

De kavels 1 tot en met 6 (westelijke woningen) zijn georiënteerd op de P.C. Boutensstraat en worden ook ontsloten op deze buurtontsluitingsweg. De kavels 7 tot en met 12 (oostelijke woningen) zijn georiënteerd op de P.C. Stamstraat en worden ook ontsloten op deze doorgaande weg. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen die de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan in de weg staan.

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. Het beleid is in dit wijzigingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

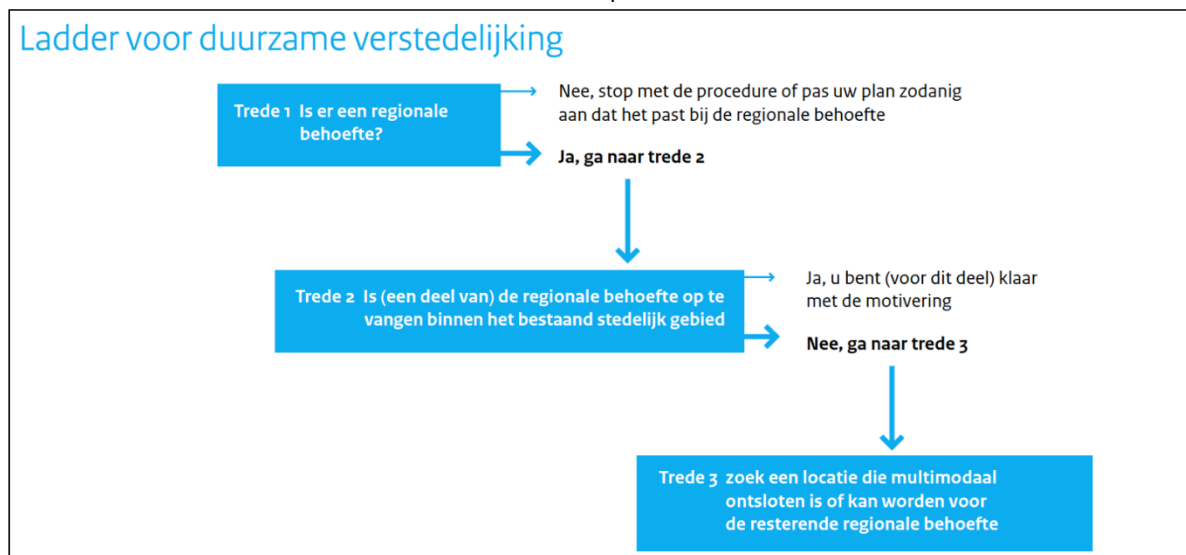
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

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

4.1.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

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



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

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in figuur 4.1 genoemde begrippen *'regionale behoefte'* en *'bestaand stedelijk gebied'*.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied

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

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

4.1.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Stedelijke ontwikkeling

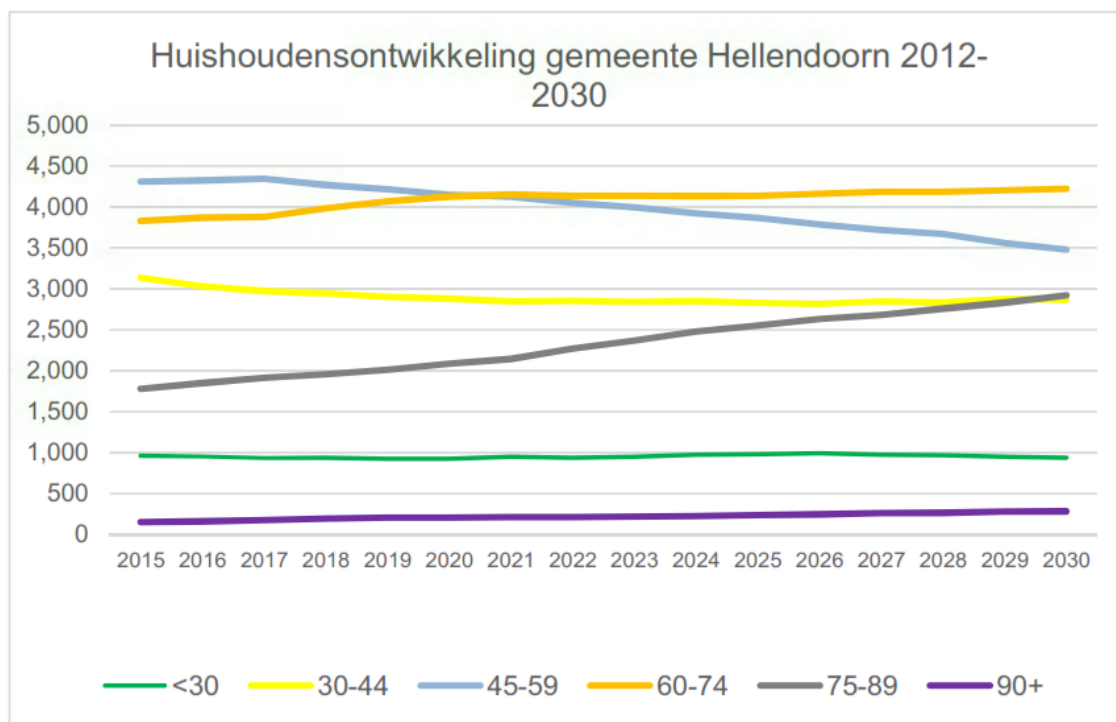
Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen). Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Jurisprudentie hierover is zeer casuïstisch. De Raad van State lijkt een woningbouwontwikkeling van 10-14 woningen te zien als een stedelijke ontwikkeling¹. Gelet op het feit dat dit wijzigingsplan voorziet in maximaal 12 woningen is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' en dient getoetst te worden aan de ladder.

Trede 1:

Bij het bepalen van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. De behoefte wordt vanuit de woningmarktregio bepaald.

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling gemeente Hellendoorn

De leeftijdsgroep tot 30 jaar, waartoe veel startende huishoudens en jonge gezinnen behoren, stabiliseert in aantal. Dat geldt ook voor de groep waartoe veel gezinnen met jonge en opgroeiende kinderen behoren: de 30-44 jarigen. Die krimpt tot 2020 nog met circa 9% om daarna in aantal gelijk te blijven. De grootste mutaties vinden plaats in de groepen 45-59 jaar en 75-plus. Het aantal huishoudens 45-59 jaar krimpt met 19%. Dit zijn vooral huishoudens met kinderen in tienerleeftijd en met uithuisgaande kinderen. Deze krimp wordt gecompenseerd door de zeer sterke groei (+80%) van de groep 75-plussers. Dit zijn oudere huishoudens die met fysieke en mentale beperkingen te maken krijgt, waardoor de behoefte aan wonen en zorg dus fors zal toenemen. De groep senioren 60-74 jaar, die het afgelopen decennium sterk is gegroeid, neemt tot 2020 nog (aanzienlijk) toe om daarna in aantal te stabiliseren. De huishoudensontwikkeling 2012-2030 wordt hierna weergegeven.



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

Verschuivingen in de woningbehoefte

Door deze demografische verschuivingen zal:

- De behoefte aan woningen voor huishoudens met (vooral oudere) kinderen (30-59 jarigen) fors gaan dalen. Dit is de groep die in het verleden vooral vraag genereerde naar grote huurwoningen en duurdere vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen in de koopsector. Deze behoefte zal dus wat teruglopen. Hier komt bij dat op wat langere termijn het natuurlijke woningaanbod (door overlijden laatste bewoner) in vooral de dure koopsector aanzienlijk zal toenemen omdat de groep 75-plussers sterk groeit. Hierbij past de kanttekening dat dit veelal wat oudere woningen betreft met achterstallig onderhoud en verouderde plattegrond wat mogelijk niet aansluit op de vraag. Hierdoor kan het voorkomen dat er ondanks de afnemende behoefte toch kwaliteitsvraag naar nieuwbouw is, terwijl er tegelijkertijd leegstand voorkomt. Hierbij dient te worden bedacht dat structurele leegstand in de particuliere sector uiteindelijk weer op het bordje van de gemeente komt (verpaupering, afname leefbaarheid). Dit vraagstuk is al actueel in de krimpgebieden van Nederland. Het oplossen van de kwaliteitsvraag in het segment gezinswoningen via nieuwbouw is een aflopende zaak. Het accent zal moeten verschuiven naar renovatie en sloop/vervangende nieuwbouw. De sociale huursector loopt in dit proces voorop. De transformatie in De Blokken (Nijverdal) is een goed voorbeeld hoe overtollige en verouderde gezinswoningen worden vervangen door levensloopbestendige en voor ouderen geschikte woningen. Dit zal ook in de particuliere markt op individuele basis of via cpo-achtige constructies opvolging moeten krijgen. Hier ligt een uitdaging voor de moderne transformatiegerichte ontwikkelaars. Om dit te stimuleren is te overwegen een koppeling aan te brengen tussen nieuwbouw en verbouw/transformatie/sloop. Gelet op de sterke relatie met de woningmarkten in omliggende gemeenten kan dit feitelijk alleen in regionaal verband tot stand komen.
- De behoefte aan woningen voor 75-plussers en de behoefte aan zorg zal sterk toenemen. Hoe dat zich gaat manifesteren is niet eenvoudig te duiden: zetten de trends van de afgelopen jaren door of moet rekening gehouden worden met nieuwe marktontwikkelingen. Feit is dat de aankomende 75-plussers, meer dan in die in het verleden, eigenaren-bewoners betreffen die door hun kwaliteitseisen en gewijzigde toewijzingsnormen voor sociale huurwoningen minder georiënteerd zullen zijn op senioren- en zorgwoning in de sociale huursector. Kiest deze groep ervoor om de laatste levensfase te verhuizen naar een meer passende woning in de markt(huur)sector of blijven ze in de huidige (grote) gezinswoning wonen? Een niet onbelangrijk punt hierbij is of er ingeval van doorstromingsvraag voldoende passende locaties zijn om in de locatiebehoeften van de 75-plussers te kunnen voorzien. Gelet op de ontwikkeling van zolang mogelijk thuis wonen is de verwachting dat 75-plussers, zeker zolang deze als stel wonen, langer in de woning uit de gezinsfase blijven wonen en deze aanpassen aan afnemende mobiliteit en andere beperkingen.
- Het natuurlijke woningaanbod fors gaan toenemen door de sterke toename 75-plussers en oplopende sterfte. Dit betreft vooral twee typen woningen. Allereerst de voor ouderen geschikte (huur)woningen waar ouderen in de laatste levensfase naar toe zijn verhuisd, waaronder relatief veel appartementen.

Kwantitatieve woningbehoefte: strategisch bijsturen

De toename van de woningbehoefte in de komende 15 jaar van 541 woningen betekent dat de woningvoorraad (nu 14.414 woningen) nog maar met 3,75% kan groeien. Kortom 96,25% van de toekomstige woningbehoefte moet in de bestaande voorraad geacommodeerd worden. De netto toevoeging is dus heel gering en zal zo strategisch mogelijk ingezet moeten worden. Het is van belang om het bedienen van de korte termijn marktvraag steeds in het licht te bezien van de bijdrage ervan aan de op lange termijn gewenst ontwikkeling van de voorraad. Dit is, zeker nu de woningmarkt zich geleidelijk aan herstelt, geen eenvoudige opgave. De verleiding is groot, na jaren van stagnatie, alle vraag die zich aandient en die in bestaande plannen past in te vullen. Toch zal hierbij bedacht moeten worden dat vanaf 2025 nog maar 20 woningen per jaar toegevoegd kunnen worden.

Woningbehoefteraming 2015-2030 obv primos 2013, scenario 3 60-plussers blijven deels in hun huidige woning wonen																	
Periode	Koopwoningen						Particuliere huur	Sociale huur							Totaal woningen	Overige woon- ruimte	Totaal huishou- dens
	vrij- staand	twee- onder- een-kap	rijwoning	Apparte- ment	Bedrijfs- woning + overig	Sub- totaal koop		Grondsw		Jongeren		Senioren		Sub- totaal			
								Grondze bonden	Apparte- menten	Grondge- bonden	Apparte- menten	Grondge- bonden	Apparte- menten				
2015-2019	118	66	10	-12	6	188	-1	-173	2	0	-6	181	16	20	206	2	208
2020-2024	75	90	63	-31	10	207	6	-39	2	0	12	9	23	7	220	4	224
2025-2029	57	107	65	-53	7	184	-4	-49	-4	0	-23	3	1	-72	107	2	109
Totaal	250	263	138	-96	23	579	0	-261	0	0	-18	192	40	-46	533	8	541

Kwalitatieve woningbehoefte

De (sociale) huursector kan zich op langere termijn in omvang consolideren, waarbij er kwalitatieve druk komt op de vraag naar grondgebonden (senioren) woningen, terwijl de behoefte aan appartementen verzadigd lijkt. De druk op de sociale huurmarkt van de afgelopen jaren houdt voorlopig naar verwachting nog wel even aan in verband met de zeer sterke toename van 75plussers/alleenstaande ouderen². Verdere transformatie van gezinswoningen naar senioren geschikte woningen is dus gewenst. Indien op korte termijn niet kan worden voorzien in de behoefte aan grondgebonden voor senioren geschikte woningen kan de vraag verschuiven naar huurappartementen of de betreffende ouderen blijven in de huurgezinswoning wonen.

De grootste kwalitatieve tekorten betreffen grondgebonden koopwoningen. Doordat ouderen langer in hun gezinswoning blijven wonen, zal dat zich, ondanks de sterk krimpende groep doorstromers naar gezinswoningen, voorslagnog toch uiten in een vraag naar gezinswoningen. Vanuit strategisch oogpunt is het gewenst zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen en bij de locatiekeuze van plannen vooral te kijken of die voor senioren van de toekomst aantrekkelijk zijn. Kwalitatieve tekorten manifesteren zich vooral in de segmenten duurdere vrijstaande koopwoningen, twee-onder-één-kap woningen € 200.000,- - € 250.000,- en rijwoningen € 150.000,- - € 200.000,- .

Conclusions

Uit de analyse van de demografische ontwikkeling volgt dat er zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de planperiode van dit wijzigingsplan nog behoefte is aan twee-onder-1-kap woningen. Er zijn nog contingenten beschikbaar om 12 twee-onder-1-kap koopwoningen te realiseren. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de kwalitatieve tekorten die zich manifesteren in de segmenten duurdere vrijstaande koopwoningen, twee-onder-één-kap woningen € 200.000,- - € 250.000,- en rijwoningen € 150.000,- - € 200.000,-. Daarbij wordt opgemerkt dat de woningen levensloopbestendig zijn, aangezien de garage eenvoudig omgebouwd kan worden tot slaapkamer.

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er zowel kwantitatief als kwalitatief sprake is van een aantoonbare behoefte. Aan trede 1 wordt voldaan.

Trede 2:

In deze stap wordt onderzocht of binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien in de regionale behoefte, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

In voorliggend geval is sprake van een nieuwbouw op een inbreidingslocatie in de bebouwde kom, waar reeds stedelijke functies zijn toegestaan. De directe omgeving bestaat volledig uit woningen, waardoor de invulling van het gebied met woningbouw passend is in zowel de ruimtelijke als functionele structuur. De inbreiding op deze locatie is indachtig het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, door benutting van beschikbare gronden voor herstructurering. Aan trede 2 wordt voldaan.

² Op dit moment beschikt de woningstichting over 334 levensloopbestendige grondgebonden woningen en 473 appartementen voor 60-plussers. Daarnaast zijn er 140 appartementen van Habion en Patrizia, samen 947 woningen geschikt voor ouderen. Hierin wonen 523 75-plus huishoudens. Dus 55% van de gelabelde woningen wordt bewoond door 75-plussers. De groep 75-plussers groeit de komende 15 jaar met 40%. Bij onveranderde omstandigheden zou de behoefte aan gelabelde woningen voor deze groep nog met circa 200 groeien. De verwachting is dat dit aanzienlijk minder zal zijn omdat ouderen langer thuis blijven wonen in de woning waarin ze nu wonen. Toch kan de eerstkomende jaren nog een forse instroom vanuit de huidige groep huurders 60-74 jaar worden verwacht.

Trede 3:

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

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

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR. Hiervoor is ook aangetoond dat er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.3.1 Algemeen

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.2 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

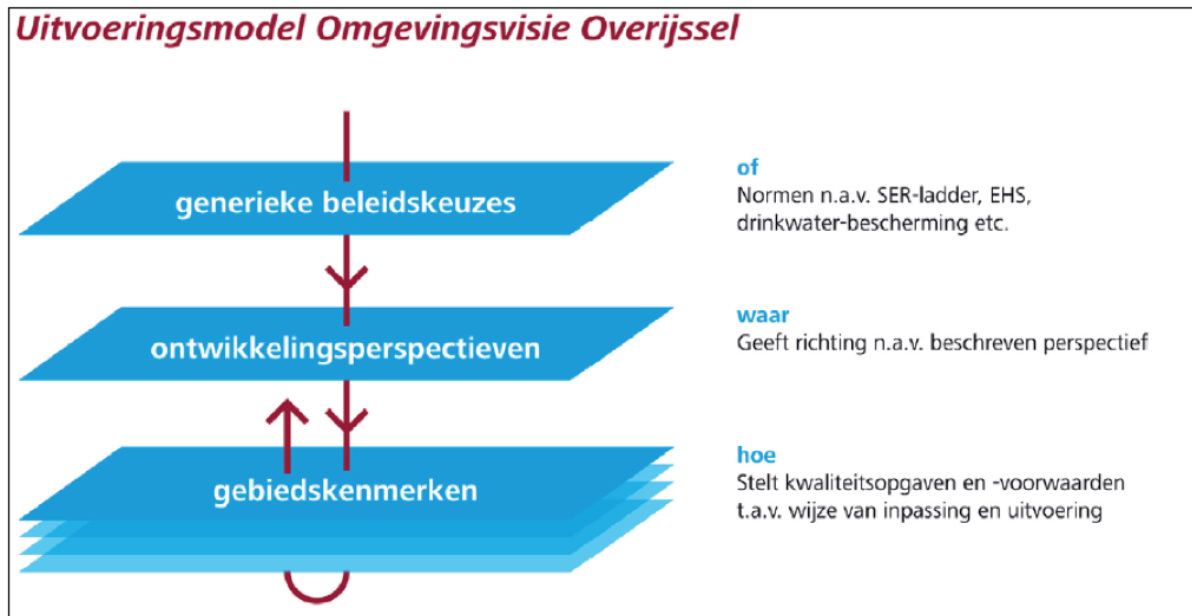
4.2.3.3 Ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.4 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 4.2. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn de artikelen 2.1.3 en 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna worden ingegaan.

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving (Artikel 2.1.3)

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel zijn de begrippen nader gedefinieerd:

- ‘groene omgeving’: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied;*
- ‘bestaand bebouwd gebied’: *de gronden 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 vooroverleg.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De in dit plan besloten ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende 'Ontwikkelingsperspectief' en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de ontwikkeling wordt de inbreidingslocatie herontwikkeld met een passende functie waar behoefte aan is. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende wijzigingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Nieuwe woningbouwlocaties (Artikel 2.2.2)

1. *Bestemmingsplannen en 'projectbesluiten' voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

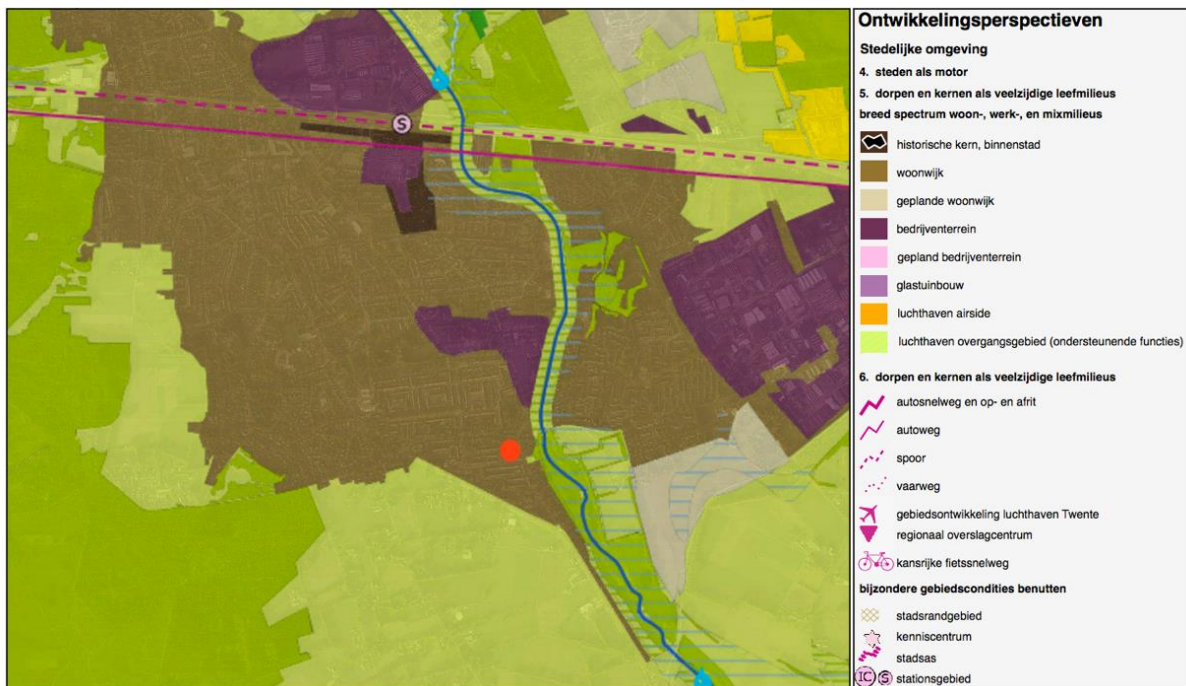
De prestatieafspraken 'Wonen 2010-2015' tussen Provincie Overijssel en Gemeente Hellendoorn zijn geactualiseerd. Op 28 juni 2012 zijn deze afspraken gezamenlijk ondertekend. Deze afspraken zijn gemaakt op basis van de 'Woonvisie gemeente Hellendoorn 2012'. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid.

In paragraaf 4.3.2. wordt de ontwikkeling getoetst aan de geldende woonvisie. Hier wordt gesteld dat de ontwikkeling voldoet aan de beleidsuitgangspunten opgenomen in de gemeentelijke woonvisie. Daarnaast is de behoefte nader onderbouwd in de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus – breed spectrum woon-, werk- en mixmilieus" met de nadere aanduiding "Woonwijk". In figuur 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

“Woonwijk”

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als “Woonwijk” is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelperspectief”

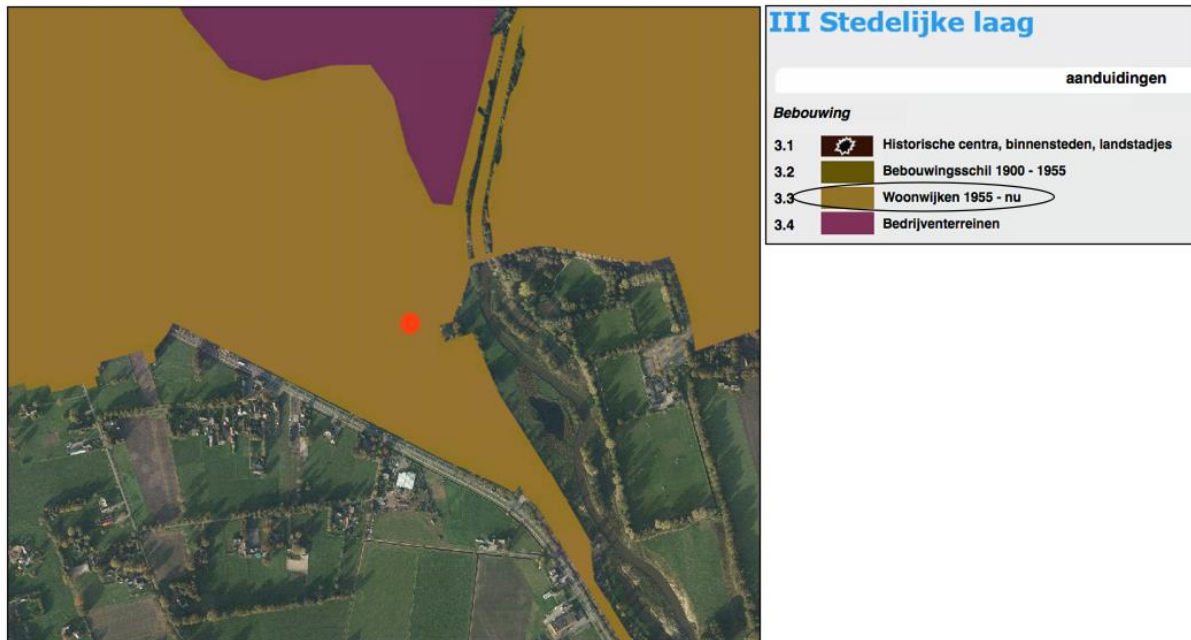
De herontwikkeling van de locatie tot een woongebied past binnen het ontwikkelingsperspectief “Woonwijk”. Door de invulling van de inbreidingslocatie als woongebied, wordt het plangebied omgevormd tot aantrekkelijk woonmilieu. Zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt is er sprake van een aanvaardbare ontwikkeling. De ontwikkeling past daarmee binnen het ontwikkelingsperspectief en belemmert geen andere aanwezige functies in de omgeving. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5 waarin de milieu- en omgevingsaspecten nader behandeld worden. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met het beoogde ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. 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 “Lust- en leisurelaag” buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

De “Stedelijke laag”

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



Figuur 4.4 De Stedelijke laag: “Woonwijken 1955 - nu” (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijken 1955 - nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

Geconcludeerd wordt dat de woonfunctie goed past binnen de gebiedskenmerken. Met de nieuwe stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten op het stedenbouwkundige karakter (maat, schaal en ritmiek) van de rest van de omgeving. Door het voornemen wordt de huidige open plek op een stedenbouwkundig aanvaardbare wijze ingevuld. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de “Stedelijke laag”.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Structuurvisie “Ruimte voor de mensen van morgen”

4.3.1.1 Algemeen

In de structuurvisie 'Ruimte voor de mensen van morgen', die dateert van 1999, heeft het gemeentebestuur vastgelegd hoe de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente eruit moet komen te zien. Hierbij is een uitsplitsing gemaakt in een aantal thema's. De meest relevante daarvan, wordt hieronder kort uiteengezet. Overigens is in 2012 gestart met de procedure voor een nieuwe Structuurvisie.

4.3.1.2 Wonen

Ten aanzien van woningbouw streeft de gemeente ernaar zowel kwalitatief als kwantitatief te kunnen voorzien in de opvang van de woningbehoefte van eigen inwoners en de sociaaleconomisch gebonden. Toekomstige woningbouwlocaties dienen zo te worden gekozen dat deze de grootst mogelijke ruimtelijke en functionele meerwaarde opleveren. Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden legt de gemeente een grote nadruk op duurzaam bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat het milieu zoveel mogelijk wordt gespaard en het energieverbruik wordt beperkt. Het integreren van watersystemen in woon- en werkgebieden is daarvan onderdeel.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie

De herontwikkeling van het plangebied zorgt voor een passende functie, waarbij de woningen aansluiten bij de wensen en eisen van de hedendaagse gebruiker. Er is sprake van duurzaam bouwen. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, zoals besproken in de navolgende paragraaf. Derhalve is het initiatief passend binnen de beleidskaders van de structuurvisie 'Ruimte voor de mensen van morgen'.

4.3.2 Woonvisie gemeente Hellendoorn 2012

4.3.2.1 Algemeen

De 'Woonvisie gemeente Hellendoorn 2012' is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 mei 2012. In de woonvisie wordt het beleid vanaf 2003 geëvalueerd en is de woningmarktsituatie in kaart gebracht en doorvertaald naar een visie tot 2020. De rode draad in de woonvisie is het op peil brengen en houden van een hoog kwaliteitsniveau in de bestaande woningvoorraad. Daarbij dienen grenzen aan de inbreiding te worden gesteld om te veel verdichting en verstening te voorkomen. Tevens dienen de uitlegebieden van de kernen en dorpen ruimtelijk afgerond worden.

4.3.2.2 Kwaliteit boven kwantiteit

De rode draad van de visie is het op peil brengen en houden van een hoog kwaliteitsniveau in de bestaande voorraad: leefbare, duurzame en toekomstbestendige wijken met goede voorzieningen op het gebied van welzijn/leefbaarheid, zorg en recreatie.

4.3.2.3 Toevoeging aan de voorraad strategisch inzetten

De benodigde uitbreiding van de voorraad (circa 660 woningen 2010-2019) is een fractie (4%) van de bestaande voorraad (14.021 woningen op 1-1-2010) en zal na 2020 onder invloed van ontgroening en vergrijzing geleidelijk aan afnemen³. Vooralsnog gaat de gemeente uit van een uitbreidingsbehoefte van circa 300-400 woningen in de periode 2020-2029. Het is dus raadzaam de toevoeging strategisch in te zetten en te richten op het terugdringen van kwalitatieve woningtekorten op de langere termijn. De bouw mogelijkheden in de komende decennia worden gebruikt om de voorraad verder aan te passen aan de veranderende bevolkingssamenstelling, lees: behoefte van gezinnen met oudere kinderen/emptynesters (duurdere koop) en met name ouderen (levensloopbestendig en verzorgd wonen). Deze benadering leidt onder normale marktomstandigheden tot voldoende doorstromingsaanbod in het segment (goedkopere) starters- en gezinswoningen voor de (krimpende groep) jongere huishoudens.

4.3.2.4 Kwalitatieve uitgangspunten

Voor de periode 2010-2019 wordt ingezet op stabilisatie van de voorraad sociale huurwoningen. De uitbreiding van het aanbod levensloopbestendige woningen (behoefte circa 100-150 woningen) en verzorgd wonen (behoefte circa 100 woningen) wordt gekoppeld aan verkoop en verdunning van de voorraad (minder terugbouwen dan slopen). Hierbij wordt het aantal gezinswoningen in de huursector teruggedrongen en tegelijkertijd het aanbod goedkope koopwoningen vergroot. In de koopsector is in de periode 2010-2019 strategisch gezien vooral behoefte aan middeldure en dure grondgebonden woningen (75%) en 25% appartementen. De behoefte aan appartementen is in 2010-2011 al grotendeels gerealiseerd.

4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie gemeente Hellendoorn 2012

Onderhavig wijzigingsplan levert een bescheiden bijdrage aan de kwantitatieve woningbehoefte. In de koopsector is in de periode 2010-2019 strategisch gezien vooral behoefte is aan middeldure en dure grondgebonden woningen (75%). Voorliggend plan voorziet in een bijdrage aan deze kwalitatieve behoefte. Verwezen wordt naar de toetsing aan de ladder in hoofdstuk 3. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Woonvisie gemeente Hellendoorn 2012.

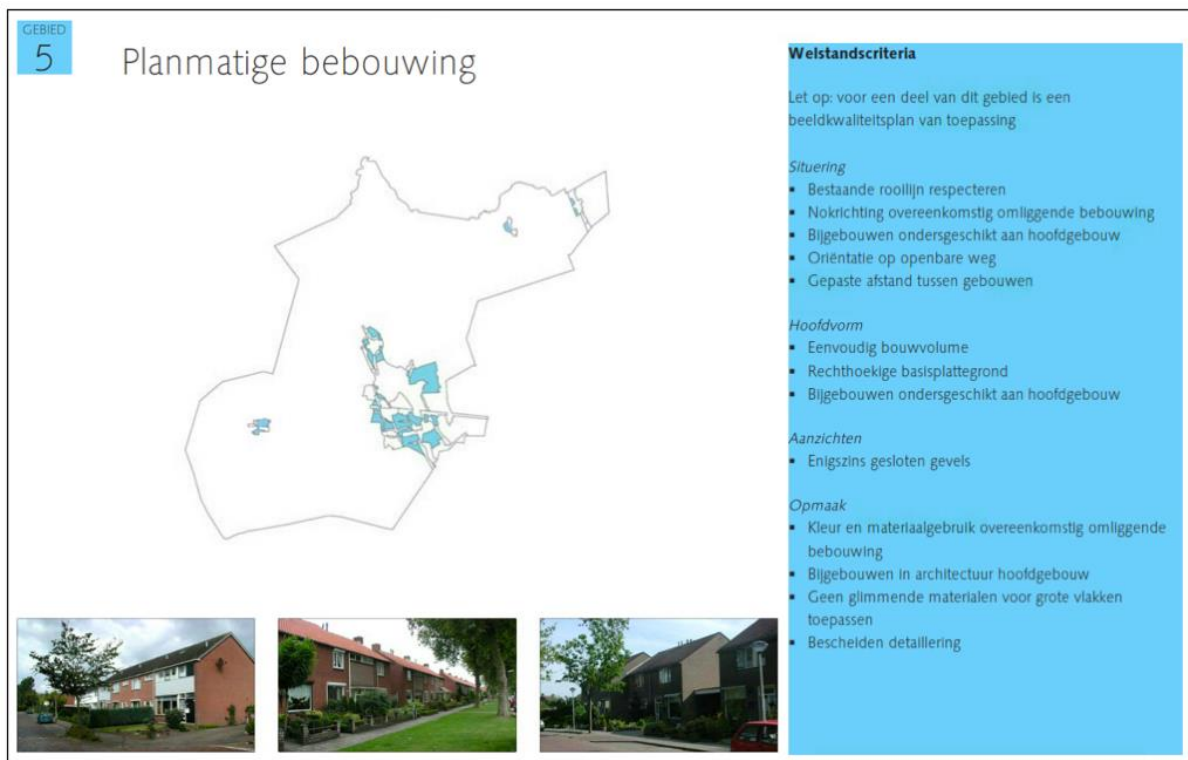
4.3.3 Welstandsnota

4.3.3.1 Inleiding

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

³ De ramingen voor 2020-2029 lopen sterk uiteen en fluctueren de laatste jaren sterk. CBS 2010 gaat uit van een groei van 285 huishoudens, Primos 2011 van 514 huishoudens (waarvan 301 in 2020-2024 en 213 in 2025-2029). Primos 2009 ging nog uit van een krimp van 72 huishoudens in 2020-2029. Vooralsnog lijkt het verstandig indicatief uit te gaan van een bandbreedte van 300-400 woningen voor 2020-2029.

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



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

4.3.3.2 Welstandsgebied 5: Planmatige bebouwing

Algemeen

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

Waardering

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

Beleidsintensies

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

Welstandscriteria

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

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de “Welstandsnota”

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

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

5.1.2.1 Algemeen

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Om te beoordelen wat de geluidsbelasting als gevolg van omliggende wegen op de gevels van de beoogde woningen bedraagt, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 2. Hierna wordt ingegaan op de conclusies van dit onderzoek.

5.1.2.2 Situatie plangebied

Uit het onderzoek naar de geluidsbelasting blijkt:

- de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Bergleidingweg is op alle woningen lager dan de voorkeursgrenswaarde;

- De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de P.C. Stamstraat is op 6 woningen hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Dit betreffen de woningen met de voorgevels aan de P.C. Stamstraat. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 58 dB. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden.

5.1.2.3 Conclusie

Voor de 6 woningen waarvoor een hogere geluidsbelasting geldt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt een procedure hogere grenswaarde gevolgd. Deze procedure wordt tegelijk met het wijzigingsplan gevolgd.

5.1.3 Industrielawaai en railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai kan in dit geval buiten beschouwing worden gelaten aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg op ruime afstand van het plangebied is gelegen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen industriële inrichtingen of gezondeerde industrieterrinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied.

5.1.4 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Binnen het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit dit bodemonderzoek zijn hieronder opgenomen. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Zintuiglijk zijn in de bodemlaag vanaf maaiveld tot 0,6 m-mv zwakke bijmengingen met baksteenpuin waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen. In de bovengrond zijn overwegend geen tot licht verhoogde gehalten aan kwik, PAK en/of PCB's aangetoond. De verhoogd aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Analytisch is in de geroerde bodem geen asbest aangetoond.

Analytisch zijn in het grondwater, met uitzondering van matig verhoogde gehalten aan barium en nikkel en een licht verhoogd gehalte aan zink, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. In de omgeving van de onderzoekslocatie worden vaker matig verhoogde gehalten aan barium en/of nikkel aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en betreffen naar verwachting van nature verhoogde achtergrondwaarden.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen herinrichting en nieuwbouw op de locatie.

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 (PM_{2,5} & 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, PM_{2,5} 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 wijzigingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 12 woningen. Een project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

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

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

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 ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen en moet 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 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

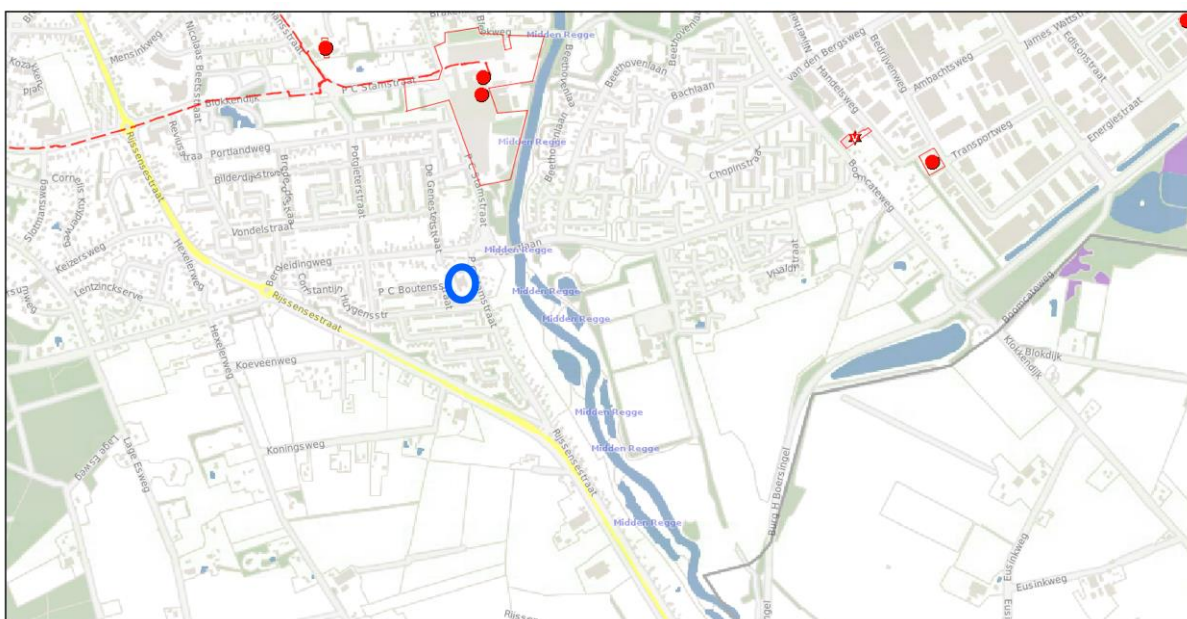
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

5.4.2 Situatie plangebied

5.4.2.1 Algemeen

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



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen⁴.

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:

⁴ De bewuste leidingen hebben een werkdruk van 66 bar en een diameter van 48 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens (aandachtsgebied groepsrisico) op 540 meter. De werkelijke afstand bedraagt 580 meter.

- 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 sprake van een rustig omgevingstype.

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

5.5.3 Onderzoekresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);

2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

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

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

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied wordt een milieugevoelige functie (wonen) gerealiseerd.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen, die geen milieubelasting met zich meebrengen. De enige milieubelastende functie betreft apotheek De Vries, direct grenzend aan het plangebied. Dit betreft een functie met een zeer geringe milieubelasting, vergelijkbaar met een categorie 1 inrichting. Voor dergelijke inrichtingen geldt een richtafstand van 10 meter. Alleen ter plaatse van kavel 7 wordt niet voldaan deze richtafstand. De zijgevel van de woning bevindt zich op 3-4 meter afstand ten opzichte van de maatschappelijke bestemming. De gevels van de overige woningen bevinden zich allemaal op meer dan 10 meter afstand. Indien niet voldaan wordt aan de richtafstand, kan gemotiveerd worden afgeweken. De richtafstand van 10 meter geldt voor het milieu-aspect 'geluid'. In voorliggend geval is sprake van een apotheek, te onderscheiden als een categorie 1 functie. Een dergelijke functie brengt nauwelijks milieubelasting met zich mee en is goed inpasbaar direct naast of in de nabijheid van gevoelige functies. De aanwezigheid van deze functie staat de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet in de weg.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), onderdeel uitmakend van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

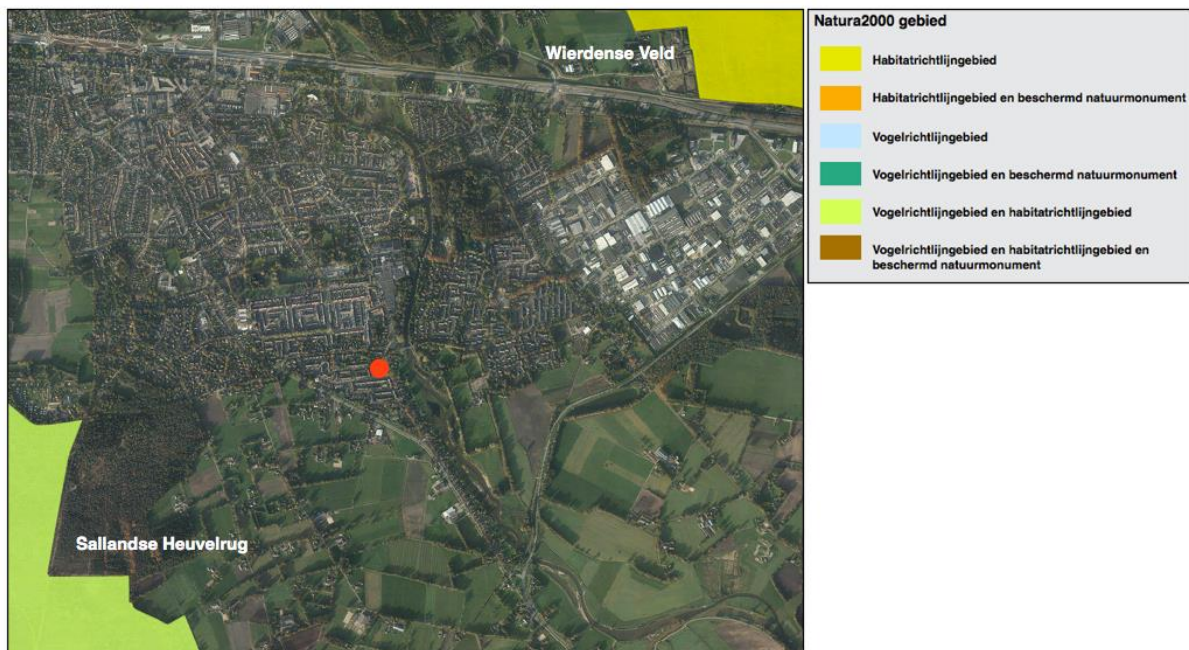
Otte Groenadvies uit Nijverdal heeft het plangebied onderzocht met betrekking tot gebieds- en soortenbescherming. In de volgende subparagrafen worden de resultaten uit dit onderzoek behandeld. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door

de Minister van EZ. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de “Sallandse Heuvelrug” en is gelegen op een afstand van circa 1.500 meter. Gezien de afstand van het plangebied tot aan dit Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natura 2000-gebied.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



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

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. De EHS is gelegen op een afstand van circa 500 meter. Gezien de afstand van het plangebied tot de EHS, de invulling van het tussenliggende gebied en de aard van de ingreep wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

5.6.2.1 Situatie plangebied

Op de planlocatie zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Op grond van de aangetroffen aanwezige culturele en stikstofminnende soorten en het grondgebruik zijn het voorkomen van strikter beschermde plantensoorten uit te sluiten.

Bouw van de woningen kan een negatief effect hebben op tabel 1-soorten uit de groepen zoogdieren en amfibieën in de vorm van sterfte en verlies van verblijfplaatsen en leefgebied. Bij soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen.

Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt afgeraden de werkzaamheden tussen 15 maart en 15 juli te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.

Geadviseerd wordt om nader onderzoek uit te voeren op verblijfplaatsen van huismussen. Voor onderzoek naar huismussen is de periode half maart - half augustus geschikt met het optimum in de maand april.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt – met inachtneming van het aanvullende onderzoek naar huismussen - geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Hellendoorn kent geen archeologische verwachtingskaart. Ook is het plangebied op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel ongekarteerd / onbekend. Gelet op de relatief beperkte omvang het plangebied en het gegeven dat een groot deel al verstoord is door de voorheen aanwezige bebouwing kan worden gesteld dat archeologisch onderzoek in het kader van dit wijzigingsplan niet noodzakelijk is.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart, in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In en in de omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Hiermee is er voor wat betreft cultuurhistorische waarden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

5.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Tevens wordt gesteld dat er geen cultuurhistorische waarden in of nabij het plangebied aanwezig zijn.

5.8 Besluit m.e.r.

5.8.1 Kader

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 (betreft de m.e.r.-beoordeling) 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 elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, 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 of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.8.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van herontwikkeling van een aantal woningen. De ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"*.

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 12 nieuwe woningen en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen.

Daarmee wordt de ontwikkeling niet gezien als een m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteit. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Tevens is gebleken dat er geen sprake is van negatieve effecten op deze gebieden. Gelet op de kenmerken van het project, de verhouding van de ontwikkeling tot de drempelwaarde en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander wordt tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

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

5.8.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Waterparagraaf

6.1.1 Algemeen

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

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

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

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

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

- Veiligheid - Waarborgen veiligheidsniveau;
- Wateroverlast – Voorkomen en/of reduceren van wateroverlast. Vergroten veerkracht watersysteem;
- Verwerking hemelwater - Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Riolerings – 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 signaleerd maar niet geregeld worden. Dit houdt in dat als iets met een specifiek instrument geregeld kan worden, het niet met een ruimtelijk plan geregeld mag worden. Belangrijke regel stellende instrumenten zijn, de Keur van het waterschap, Activiteitenbesluit, peilbesluit, gemeentelijke verordening etc.

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

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

6.1.2 Voorkeursvolgorde

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

6.1.3 Uit-Inbreiding woongebied

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

6.1.4 Dimensioneringsgrondslagen uitbreidingen woongebied

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

6.1.5 Waterhuishouding

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

6.2 Watertoets

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e 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'. Hieronder wordt één en ander nader toegelicht. De watertoets is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.2.3.1 Huidige situatie

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het plangebied in de huidige situatie grotendeels onverhard. Daar waar vroeger het schoolplein aanwezig was, is nu de bestrating nog aanwezig. Er bevindt zich binnen de begrenzing van het plangebied geen waterloop / oppervlaktewater.

6.2.3.2 Afvalwater

Het afvalwater van de woningen wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van een gescheiden rioolstelsel. De RWZI biedt voldoende capaciteit voor de toename van twaalf woningen in het plangebied.

6.2.3.3 Hemelwater

Schoon hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zowel particulier als openbaar, wordt in het plangebied in de bodem geïnfiltreerd tot een neerslaghoeveelheid van 20 mm. De hiervoor benodigde voorzieningen worden per kavel gerealiseerd (dus per kavel 20 mm berging). Indien de neerslag hoeveelheid groter is dan genoemde 20 mm mag het meerdere worden geloosd op het buiten de plangrens aanwezige gemengd rioolstelsel. Eén en ander is vastgelegd in de overeenkomst tussen de ontwikkelaar en gemeente Hellendoorn.

6.2.3.4 Grondwater

Voor wat betreft grondwater wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het waterschap, zoals genoemd in de uitgangspuntennotitie:

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
- Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

6.2.3.5 Oppervlakte

In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. 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 wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen; in nader genoemde gevallen kunnen Burgemeester en wethouders eisen stellen aan de plaats van bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: ten behoeve van flexibiliteit kan het bevoegd gezag afwijken van de bouwregels;
- Afwijken van de gebruiksregels: ten behoeve van flexibiliteit kan het bevoegd gezag afwijken van de bestemmingsomschrijving;
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
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 8)*
In dit artikel zijn het strijdige gebruik als seksinrichting en bepalingen ten aanzien van ruimte tussen bouwwerken opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

Groen (artikel 3)

Aan het openbaar groen is de bestemming “Groen” toegekend. De gronden met de bestemming “Groen” zijn bedoeld voor plantsoenen, gazon, groenstroken, sport- en speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, langsparkeren en water. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een bouwhoogte van 10 meter. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van de gronden als parkeervoorzieningen tot maximaal 5% van het bestemmingsvlak.

Verkeer - Verblijf (artikel 4)

Aan de erfontsluitingswegen en parkeervoorzieningen is de bestemming “Verkeer - Verblijf” toegekend. De gronden met de bestemming “Verkeer - Verblijf” zijn bedoeld voor wegen, fiets- /voetpad, verblijfsgebied, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, water en doeleinden van openbaar nut. Het aantal rijstroken van de wegen mag daarbij ten hoogste twee bedragen.

Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een bouwhoogte van 10 meter.

Wonen - 2 (artikel 5)

De gronden met de bestemming “Wonen - 2” zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen, water en voet- en fietspaden. Woningen binnen deze bestemming worden aaneen gebouwd. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het maximum aantal woningen is aangegeven middels de aanduidingen op de verbeelding.

Voor hoofdgebouwen bedraagt de maximale goothoogte 3,5 m. De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt 9,5 meter. De minimale en maximale dakhellingen bedragen 35° en 60°.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 m en 6 m. De maximale dakhelling bedraagt 60°. De gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m². Daarnaast zijn bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Ten aanzien van een aantal ondergeschikte punten kan afgeweken worden van de bouw- en gebruiksregels.

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

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

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

Een eventuele reactie van de provincie Overijssel wordt opgenomen in deze paragraaf.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Een eventuele reactie van het waterschap wordt opgenomen in deze paragraaf.

9.2 Inspraak

In voorliggend geval wordt het plan direct als ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd. Van een voorontwerp wordt afgezien, mede gelet op het feit dat omwonenden op twee info-avonden (27 oktober en 24 november 2015) op de hoogte zijn gebracht van de plannen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Parkeeronderzoek
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna onderzoek
Bijlage 5	Watertoets