



Bestemmingsplan
Wilhelminastraat 58
Nijverdal

Bestemmingsplan “Wilhelminastraat 58 Nijverdal”

Plannaam: Wilhelminastraat 58 Nijverdal
IMRO-code: NL.IMRO.063.BPNDWILHELSTR58
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: September 2021
Opsteller: M. Sollie, omgevingsrecht Zuidema

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging van het plangebied.....	6
1.3 Huidig planologisch regiem	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
2.1 Historische ontwikkeling van Nijverdal	8
2.2 Het plangebied en omgeving	9
2.3 Gewenste ontwikkeling	10
Hoofdstuk 3 Beleid	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	12
3.1.2 Conclusie rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.2.1 Omgevingsverordening Overijssel	13
3.2.2 Omgevingsvisie Overijssel.....	13
3.2.3 Overwegingen provinciaal beleid	14
3.2.4 Conclusie provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	14
3.3.1 Regionale Woonvisie Twente 2015 – 2025.....	14
3.3.2 conclusie regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.4.1 Structuurvisie.....	15
3.4.2 Woonvisie.....	16
3.4.3 Welstandsnota.....	16
3.4.4 Overwegingen gemeentelijk beleid	17
3.2.4 Conclusie gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	18
4.1 Milieuzonering.....	18
4.2 Bodem	20
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.4 Geluid	21
4.5 Externe veiligheid.....	22
4.6 Cultuurhistorie en Archeologie	22
4.7 Water	23

4.8 Ecologie	24
4.9 Verkeer en parkeren	25
4.10 Milieu effect rapportage.....	26
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	28
5.1 Juridische vormgeving	28
5.2 Opzet van de regels.....	28
5.3 Uitleg van de bestemmingen.....	28
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	29
Bijlagen	
Bijlage 1 Verkennend Natuurwaardenonderzoek	
Bijlage 2 Standaard Waterparagraaf	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Wilhelminastraat 58 te Nijverdal. Het plangebied betreft voormalig café Big Bull.

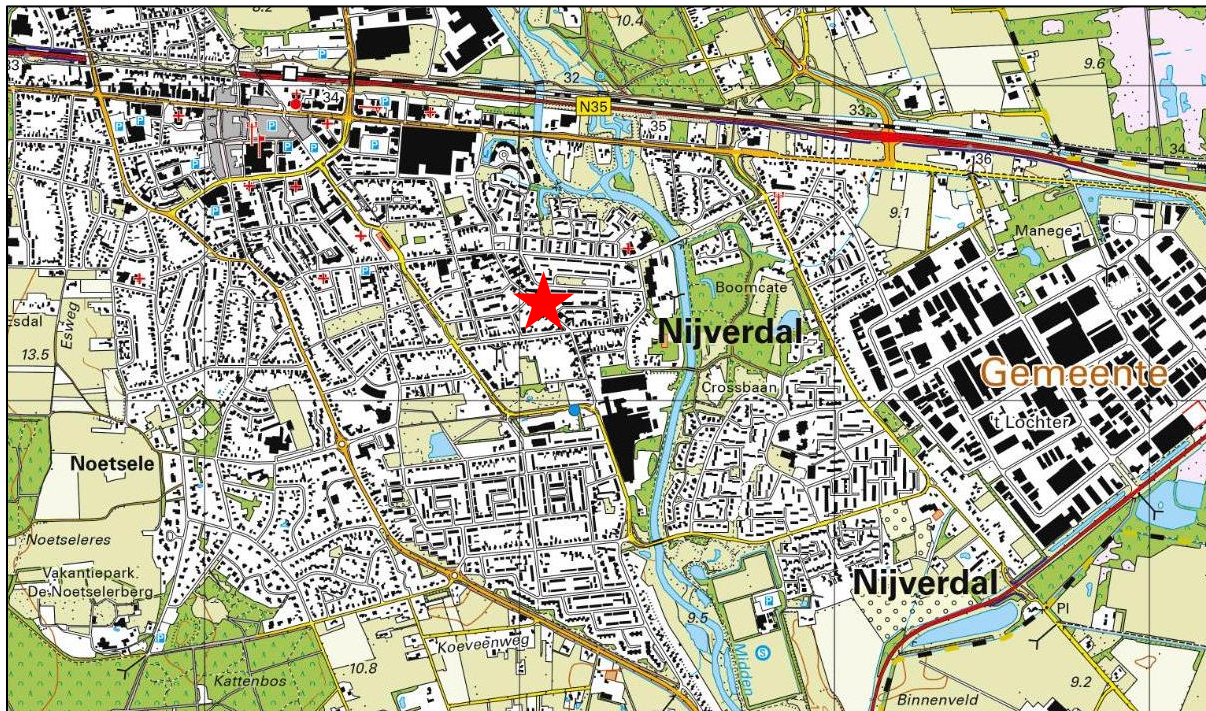
Initiatiefnemer is voornemens het voormalig café te verbouwen tot twee woningen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn heeft op 15 december 2020 besloten mee te werken onder de volgende voorwaarden:

1. De karakteristieke details van het pand blijven behouden.
2. Er wordt op eigen terrein voorzien in parkeerbehoefte.
3. Horecabestemming categorie 2 komt te vervallen.
4. De initiatiefnemer levert ter beoordeling van de gemeente een verkennend natuurwaardenonderzoek aan.
5. Er wordt een planschadeovereenkomst ondertekend door initiatiefnemer.

De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Hierin zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden en uit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

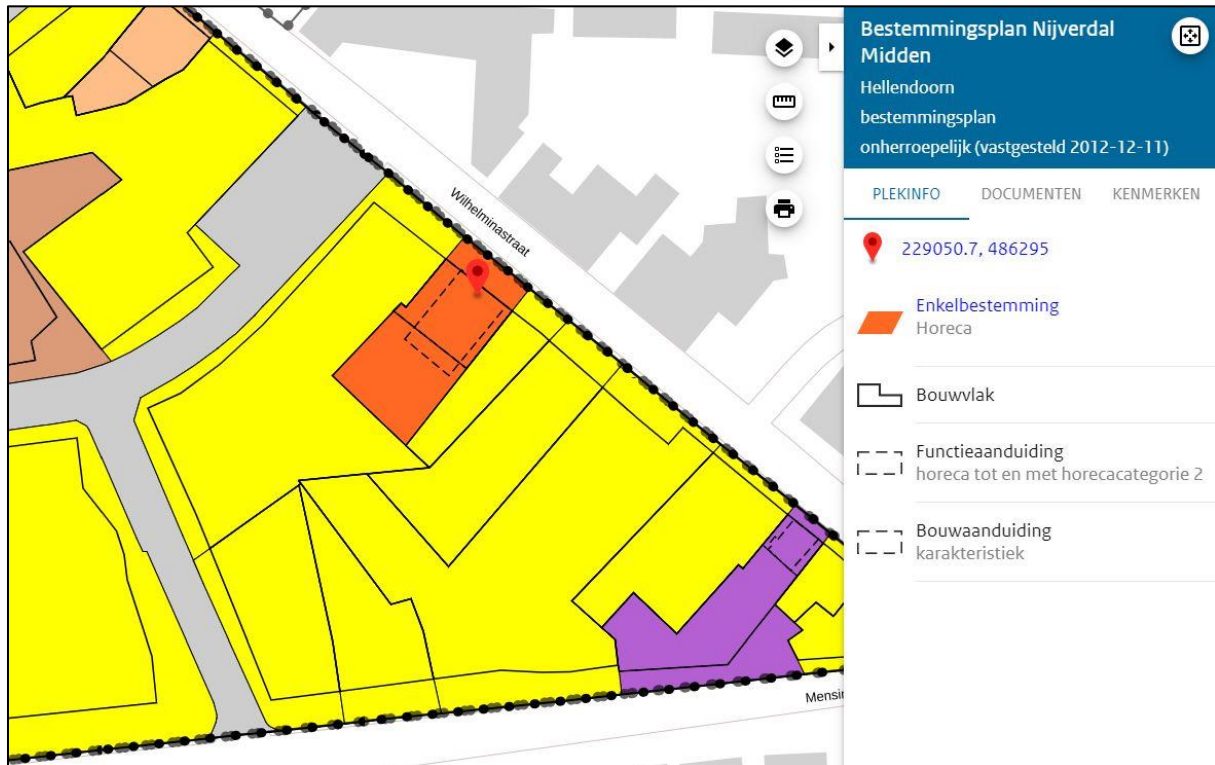
Het plangebied ligt aan de westkant van de Midden Regge, de rivier die dwars door Nijverdal stroomt. Afbeelding 1.1 toont de ligging van het plangebied in Nijverdal, aangeduid met een rode ster.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied. Bron: www.topotijdreis.nl

1.3 Huidig planologisch regiem

De locatie is gelegen binnen de grenzen van bestemmingsplan 'Nijverdal Midden' (vastgesteld 2012-12-11). Afbeelding 1.2 toont een uitsnede van de bestemmingsplankaart.



Afbeelding 1.2 uitsnede bestemmingsplankaart Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Horeca' en is voorzien van een bouwvlak. Daarnaast is het plangebied voorzien van de bouwaanduiding 'karakteristiek' en functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2'.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het realiseren van twee woningen niet mogelijk, omdat het plangebied geen woonbestemming heeft en de (ver)bouwmogelijkheden ervoor ontbreken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juridisch planologisch kader op basis waarvan de gewenste ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een historische beschrijving van het plangebied alsmede een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied. Tenslotte behandelt hoofdstuk 2 de gewenste ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Hellendoorn in relatie tot het plan beschreven. Hoofdstuk 4 behandelt alle relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten en de planverantwoording. Hoofdstuk 6 behandelt de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Historische ontwikkeling van Nijverdal

Nijverdal ligt op de kruising van de rivier de Regge en de Rijksstraatweg 20 van Almelo naar Zwolle die in 1829 werd aangelegd. Nijverdal ligt aan de voet van de Sallandse Heuvelrug en op de grens van Twente en Salland. Van oudsher is Nijverdal een fabrieksarbeidersdorp gesticht door de Nederlandsche Handel-Maatschappij die er een weverij, een spinnerij en een modelweverij oprichtten.

Het gebied bestond vooral uit zanderige belten afgewisseld met moerassige gronden tussen de rivier en de heuvelrug. Op de es bedreef men landbouw. De textielnijverheid heeft de plaats gedurende meer dan honderd jaar gedomineerd.

Begin 1900 maakte de gemeente Hellendoorn als één van de eerste gemeenten gebruik van de mogelijkheid om van de rijksoverheid voorschotten te krijgen voor aankoop van grond en de bouw van huizen. In de Eerste Wereldoorlog kwam de woningbouw grotendeels stil te liggen. Pas in 1920 werd zes hectare grond aangekocht ten noorden van de spoorlijn Zwolle-Almelo, wat de aanzet was tot de bouw van de 'Wilhelminawijk'. Met de groei van de fabriek en daarmee het dorp ontwikkelt zich ook de middenstand. De Wilhelminastraat wordt de eerste winkelstraat van Nijverdal.

Na de oorlog werd de ontwikkeling van Nijverdal planmatig aangepakt. De uitbreiding van Nijverdal heeft na 1950 vooral aan de zuidkant plaatsgevonden, nadat vele open plekken waren opgevuld. Ook aan de zuidoostkant en aan de overzijde van de Regge hebben forse woonuitbreidingen plaatsgevonden. Eén van de laatste ontwikkelingen is de Kruidenwijk, een omvangrijke nieuwbouwwijk los van de bestaande kern.



Afbeelding 2.1 Nijverdal links 1900, rechts 1930 Bron: topotijdreis.nl

Het pand aan de Wilhelminastraat 58 is gebouwd in 1910. Het was een dorpscafé van Marjanus de Jong. In 1921 werd er in het linkerdeel van het café 'een salon voor scheren en haarsnijden' geopend. In 1926 werd dit kappersbedrijf verplaatst naar Magazijn de Vliet, eveneens aan de Wilhelminastraat. Afbeelding 2.2 toont een foto van het pand in vroegere tijden.



Afbeelding 2.2 het pand aan de Wilhelminastraat 58. Bron: historische kring Nijverdal.

2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Wilhelminastraat in Nijverdal. De Wilhelminastraat behoort tot de Prinsessenwijk in Nijverdal Oost. Het is een echte woonbuurt, waar deze horecabestemming ligt ingebed tussen woonbestemmingen. De woonbuurt waartoe het plangebied behoort ligt in een driehoek begrensd door de Wilhelminastraat, de Mensinkweg, de Irenestraat en de Koninginnestraat.



Afbeelding 2.3 uitsnede BAG-viewer. Bron: BAG Viewer.

Het bebouwingsbeeld van de Wilhelminastraat kenmerkt zich door vrijstaande grondgebonden woningen. De woningen zijn verschillend van stijl, maar rode dakpannen overheersen het straatbeeld. Binnen het plangebied bevindt zich het voormalig café met een aanbouw.

Afbeelding 2.4 toont een luchtfoto van het plangebied. Afbeelding 2.5 toont een straatbeeld van de huidige situatie.



Afbeelding 2.4 Luchtfoto plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl



Afbeelding 2.5 Straatbeeld Wilhelminastraat 58. Bron: google.com

2.3 Gewenste ontwikkeling

Het voornemen betreft de realisatie van twee woningen. De woningen worden gerealiseerd door verbouw van het karakteristieke pand en herbouw van de daaraan gebouwde schuur. De aangebouwde schuur wordt met de beoogde herbouw meer in lijn met het bestaande karakteristieke pand gebracht.

De bestaande uitweg kan met dit voornemen behouden blijven. Daarbij blijft er voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

De karakteristieke waarde van het voorste deel van het pand zal met deze plannen behouden blijven. De voorgevel blijft nagenoeg gelijk. In het voorste dakvlak worden enkel twee dakramen toegevoegd.

Het bestaande achterste aangebouwde deel zal geheel worden gesloopt en op het grondvlak herbouwd worden. De nadere uitwerking van de bouwplannen zal met een afzonderlijke procedure aan het bevoegd gezag worden voorgelegd.

Wat betreft de bouwplannen is aangesloten bij de mogelijkheden en maatvoeringseisen voor karakteristieke woningen zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Nijverdal midden". Hierdoor zal het verbouwde pand zich goed voegen in de omgeving wat betreft maat en vormgeving. Afbeelding 2.6 toont de oude en de nieuwe situatie op tekening.



Afbeelding 2.6 bestaande en nieuwe situatie Bron: Willem Hersevoort bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen 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 en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen worden juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vervolgens vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Ondanks het bestaan van deze definities is het niet altijd duidelijk of een bepaalde ontwikkeling onder het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' valt en of de Ladder dus van toepassing is. In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder dit begrip vallen.

Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16-09-2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

3.1.2 Conclusie rijksbeleid

Voor dit plan zijn in de SVIR dan wel de Barro geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur (vastgesteld 12 april 2017) bevat samen met de Omgevingsverordening (vastgesteld 12 april 2017) het ruimtelijke beleid van de provincie Overijssel. De visie en verordening is daarna een aantal malen geactualiseerd.

3.2.1 Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening is een juridisch instrument dat zorgt dat het provinciale beleid van de Omgevingsvisie doorwerkt in plannen van andere overheden.

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

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

3.2.2 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst-vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel zijn opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie 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, namelijk:

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken

Generieke beleidskeuzes

Wat betreft de eisen die horen bij de generieke beleidskeuzes (integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven) regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) wordt hieraan voldaan. Wat betreft woonbeleid is regionale afstemming gezocht binnen Twente en de transformatie van dit pand brengt geen nieuw ruimtebeslag met zich mee.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied valt in ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elke met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

Gebiedskenmerken

De natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstype

"beekdalen en natte laagtes". Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied is ligt in het 'maten en flierenlandschap'.

3.2.3 Overwegingen provinciaal beleid

Met deze ontwikkeling worden, in een voormalig horecapand, twee woningen gerealiseerd. Deze transformatie draagt daarmee bij aan de toekomstbestendigheid van het woningaanbod in Nijverdal.

Door de beoogde nieuwe gebruiksfunctie wordt leegstand van dit horecapand tegen gegaan. Tevens wordt met deze ontwikkeling het bestaande karakteristiek pand verbouwd en de aangebouwd schuur passend bij deze karakteristiek herbouwd. Daarmee draagt deze ontwikkeling bij aan het vitaal en aantrekkelijk houden van de omgeving.

Met deze transformatie is sprake van een bestaand bebouwd perceel. Vanwege de ligging in stedelijk gebied zijn de kenmerken van dit gebied niet meer terug te vinden. Daarmee is geen sprake van aantasting van de nog aanwezige waarden en kenmerken het gebied alsmede het 'maten en flierenlandschap'.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Dit plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Twente 2015 – 2025

De regionale woonvisie is opgesteld samen met alle 14 gemeenten in Twente, en schept voor een groot deel het kader waarbinnen de gemeentelijke woonvisie vorm krijgt. In Twente neemt de huishoudensgroei op (middel) lange termijn nog maar beperkt toe.

Hierdoor is de uitbreidingsopgave van woningen nog maar beperkt. De kwalitatieve opgave zal zich grotendeels voordoen in de bestaande woningvoorraad. De Regionale Woonvisie Twente richt zich daarom op toekomstbestendigheid van bestaande woningen, dorpen en steden. Dit leidt tot de volgende speerpunten:

1. Wonen voor iedereen: op regionaal niveau is er differentiatie in woonmilieus

- Voldoende en gevarieerd aanbod: we zetten op regionaal niveau in op differentiatie in woonmilieus, waarbij gemeenten bouwen voor lokale behoefte conform de natuurlijke huishoudensgroei.
- Huisvesten van aandachtsgroepen: we willen dat iedereen passend en betaalbaar kan wonen, maar dit is niet voor iedereen vanzelfsprekend. De verdeling van sociale woonruimte blijft een aandachtspunt.

2. Elke woning moet raak zijn: nieuwbouw als aanvulling op de bestaande voorraad

- Kwaliteit boven kwantiteit: we behouden een hoog kwaliteitsniveau in de bestaande voorraad: leefbare, duurzame en toekomstbestendige wijken met goede voorzieningen (wonen, welzijn en zorg).
- De kwaliteit van de bestaande voorraad is de grote opgave: door de dalende huishoudensontwikkeling hoeven er nog slechts beperkt woningen aan de woningvoorraad toegevoegd te worden om te voorzien in de lokale behoefte conform de huishoudensontwikkeling.
- Duurzaamheid en levensloopgeschiktheid: steeds meer woningen staan er al 50 jaar of langer, hier zijn duurzaamheidsmaatregelen nodig. De vergrijzing vraagt om 'passende' woningen en extra inzet op het gebied van welzijn en zorg, omdat mensen met een zorgvraag langer thuis blijven wonen.

3. Elke woonlocatie moet raak zijn: vernieuwing en inbreiding zijn de norm

- Vernieuwing en vervanging van verouderde woningen en woongebieden staan hoog op de agenda. Buitengebieden en landschappelijke waarden moeten behouden blijven. Gemeenten in Twente zoeken vooral naar een goede afronding van bestaande uitbreidingslocaties. Nieuwe uitbreidingslocaties zijn de komende decennia nauwelijks meer aan de orde.

Naar aanleiding van de regionale woonvisie hebben de gemeenten in Twente (en West-Overijssel) samen met de provincie Overijssel concrete woonafspraken gemaakt. De bandbreedte voor de gemeente Hellendoorn is 340 tot 420 woningen, voor de periode 2017-2027. In paragraaf 3.4.2 wordt de gemeentelijke woonvisie nader behandeld.

3.3.2 conclusie regionaal beleid

Dit plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie

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

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

Identiteit – Sterke kernen

Het plangebied valt in de laag identiteit in de categorie 'sterke kernen'. Ondanks demografische veranderingen spant de gemeente zich in om in alle dorpen, kleine kernen en buurtschappen een duurzaam samengestelde samenleving in stand te houden, met een voorzieningenniveau dat daarbij hoort. Passende woon-, leef- en zorgmogelijkheden voor alle leeftijdscategorieën vormen daarbij het uitgangspunt. Dat betekent dat gekozen wordt voor vraaggerichte nieuwbouw voor speciale doelgroepen met de nadruk op combinaties van wonen, welzijn en zorg. Het gaat erom mensen in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen en zelfredzaam te blijven.

Context – Woongebied, te beheren

Het plangebied valt in de laag context in de categorie 'woongebied, te beheren'. Dit betekent dat het woongebied waarin het plangebied gelegen is in algemene zin goed functioneert. Op

gemeentelijk niveau zijn er geen opgaven deze woongebieden volledig te transformeren. Uiteraard zal er blijvend moeten worden geïnvesteerd in de kwaliteit van openbare ruimte, de nabijheid van voorzieningen en de sociale veiligheid.

Kernvisie

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

3.4.2 Woonvisie

Gemeente Hellendoorn heeft een woonvisie opgesteld “Woonvisie – een opgave voor gemeente Hellendoorn 2020-2025”. In de woonvisie staan een aantal uitgangspunten centraal:

- Vergrijzing en ontgroening, maar de gemeente groeit op korte en middellange termijn door.
- Bestaande woningvoorraad is leidend in ontwikkelingen.
- Nieuwbouw wordt ingezet als aanvulling op bestaande woningvoorraad.
- Programmering voorkomt overschot, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- Levensloopbestendig maken van en verduurzamen van bestaande woningen.

Om te voldoen aan eisen van duurzaamheid en zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk principe in de woonvisie: inbreiding voor uitbreiding. Nieuwe woningbouwplannen dienen in principe binnen bestaand stedelijk gebied ontwikkeld te worden. Enkel wanneer aangetoond kan worden dat binnen bestaand stedelijk gebied niet in de behoefte voorzien kan worden, mag de ontwikkeling hierbuiten plaatsvinden.

Op gemeenteniveau groeit het aantal huishoudens in Hellendoorn de komende tien jaar nog met zo’n 1%, maar op kernniveau varieert de groei meer. In de grotere kernen, Nijverdal en Hellendoorn, wordt het leeuwendeel van de huishoudensgroei verwacht, hier ligt nog een uitbreidingsopgave (groei).

Twee doelgroepen verdienen speciale aandacht: (jonge) startende huishoudens en ouderen. Op korte termijn zijn betaalbare woningen voor starters een knelpunt. Op de middellange termijn is de beschikbaarheid van levensloopbestendige woningen voor ouderen onvoldoende zal zijn.

Nieuwbouw wordt gefaciliteerd op structuurversterkende plekken: transformatie, sloop-nieuwbouw en inbreiding gaat voor uitbreiding. Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, dus toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde het grootst is. Een belangrijk onderdeel hierin is transformatie en renovatie van bestaande woningen. Woningtypen waar op termijn minder behoefte aan is, zoals grondgebonden koopwoningen, kunnen verbouwd worden tot levensloopbestendige concepten. Een andere mogelijkheid is de sloop van incurante woningen, in ruil voor toevoeging van gewenste concepten, al dan niet op een andere locatie in de gemeente.

3.4.3 Welstandsnota

De welstandsnota (2019) doet uitspraken over de uitstraling en kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Hellendoorn. Het gaat 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 en in hun omgeving.

De welstandsnota maakt onderscheidt tussen verschillende gebieden. Het plangebied valt in ‘Gebied 3, bebouwing langs historische wegenstructuur’. Rond 1900 bestond de uitbreiding

van de dorpskernen vooral uit bebouwing langs reeds bestaande uitvalswegen. Er ontstond veel lintbebouwing langs de wegen die van de Sallandse Heuvelrug naar de Regge liepen. Deze kruisen de noord-zuid gerichte wegen, waardoor met name in het westen van Nijverdal een interessant persoon van lintvormige bebouwing is ontstaan.

Voor dit gebied is kenmerkend de nokrichting haaks op de weg, een eenvoudige hoofdvorm met traditionele kapvorm aansluitend bij omliggende bebouwing, aan- en bijgebouwen afgestemd op architectuur hoofdgebouw. Het beleid is erop gericht de bestaande bebouwing te respecteren. Bij vervangende nieuwbouw dient te worden teruggegrepen op de karakteristiek van de oorspronkelijke woningbouw.

3.4.4 Overwegingen gemeentelijk beleid

Dit voornemen omvat een transformatie van een voormalig horecapand. Door de beoogde woonfunctie wordt leegstand voorkomen en vindt geen inbreuk plaats op het goed functioneren van deze woonwijk.

Deze locatie geldt als inbreidingslocatie, waarmee dit plan voldoet aan de doelstelling van het woonbeleid om inbreiding voor uitbreiding te realiseren.

De doelgroep waarop gericht wordt met dit plan is de doelgroep 'jonge gezinnen'. Jonge startende huishoudens is een doelgroep die speciale aandacht verdient volgens het woonbeleid en dit plan komt daaraan tegemoet.

De toevoeging van de beoogde twee woningen is passend binnen het woonbeleid. De nadere uitwerking van de bouwplannen zal met een afzonderlijke procedure aan het bevoegd gezag worden voorgelegd. Daarbij zal een welstandsoordeel worden gevraagd.

3.2.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Dit plan is in overeenstemming met het voornoemde gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden gezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het plan dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

4.1 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt 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.

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 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.

Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In dit geval zijn, zoals beschreven in hoofdstuk 2, in de omgeving van het plangebied voornamelijk woningen en infrastructuur aanwezig. Dit betekent dat uitgegaan dient te worden van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar gezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie. Het vormt dan ook geen belasting voor omliggende functies. In feite verbeterd de situatie met voorgenomen plannen juist, omdat de nu geldende horecabestemming categorie 2 waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie

doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op openbare orde met zich meebrengt, gewijzigd wordt in wonen.

Interne werking

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

In een straal van 150 meter rondom het plangebied zijn een tweetal bedrijfsbestemmingen, een maatschappelijke bestemming en twee gemengde bestemmingen gelegen. Ze zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Adres (bestemming)	Toegestane milieucategorie	Grootste richtafstand	Afstand bestemmingsvlak tot plangebied
Mensinkweg 79a (bedrijf)	Categorie 2	30m	53m
Wilhelminastraat nst 20 (Bedrijf)	Categorie 2	30m	138m
Koninginnestraat 20 (Maatschappelijk)	??	30m	46m
Wilhelminastraat 40 (Gemengd)	Categorie 1	10m	70m
Wilhelminastraat 47 (Gemengd)	Categorie 1	10m	15m

Tabel 4.1 Functies binnen 150m rondom plangebied

Er is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van de percelen, ongeacht de werkelijke situatie. Hieronder worden de planologische mogelijkheden van de voornoemde bestemmingen aangegeven.

Bestemming Bedrijf

De bedrijfsbestemmingen zijn gekoppeld aan een Staat van Bedrijven waarin de maximaal toegestane mogelijkheden genoemd staan. In dit geval geldt dat er bedrijven zijn toegestaan tot Categorie 2 waarvoor een maximale hinderrichtafstand geldt van maximaal 30 meter, voor geluid, geur en/of gevaar.

Blijkens de voorstaande tabel wordt voldaan aan de geldende richtafstand.

Bestemming Maatschappelijk

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor onderwijs en educatieve voorzieningen, sociaal/medische voorzieningen, culturele voorzieningen en levensbeschouwelijke doeleinden. Dit is een breed scala van bedrijfsactiviteiten welke in hoofdzaak zijn aangemerkt als categorie 1.

Gezien voorstaande gaan we in dezen specifiek in op de feitelijke situatie. Op dit moment is de wijkvereniging op het perceel aan de Koninginnestraat gehuisvest. In geval van buurt en clubhuizen (Sbi 2008 94991a) is tevens sprake van een categorie 1 activiteit. De grootste hinderrichtafstand in dit geval is 30 meter voor geluid. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Bestemming Gemengd (Wilhelminastraat 40)

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: dienstverlening met hoofdzakelijk een baliefunctie die in de regel in winkelpanden wordt uitgeoefend, zoals een kappersbedrijf, een schoonheidssalon, een reisbureau, een bank en een videotheek, kantoren en horeca, categorie 1. Horeca categorie 1 wordt in het bestemmingsplan omschreven als een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en de openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

Deze mogelijkheden sluiten aan bij de volgende activiteiten allen aangeduid als categorie 1:

- sbi 2008 code 561 voor restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons en viskramen.
- sbi 2008 47a detailhandel voor zover n.e.g.;
- sbi 2008 9609 B Persoonlijke dienstverlening n.e.g..

Blijkens de voorstaande tabel wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter geldend voor activiteiten van categorie 1.

Bestemming Gemengd (Wilhelminastraat 47)

Het perceel Wilhelminastraat 47 valt een ander bestemmingsplan te weten 'Nijverdal Oost 2016' en heeft ook bestemming 'gemengd'. In dit bestemmingsplan zijn de voor 'gemengd' aangewezen gronden bestemd voor dienstverlening met hoofdzakelijk een baliefunctie die in de regel in winkelpanden wordt uitgeoefend, zoals een kappersbedrijf, een schoonheidssalon, een reisbureau, een bank en een videotheek en horeca tot en met categorie 1. Er is aangesloten bij dezelfde sbi codes als Wilhelminastraat 40. Ook hier wordt voldaan aan de richtafstanden.

In alle gevallen wordt voldaan aan de richtafstanden.

Conclusie:

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Bodem

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en er moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het onderhavige plan behelst de transformatie van een horecapand tot twee woningen. Het grondvlak blijft gelijk. Wel zal er met de sloop en herbouw van de aangebouwde schuur zeer beperkt sprake zijn van bodemingrepen, waarbij sprake is van een gesloten grondbalans. In dezen is het bodemloket nagezien er zijn geen verontreinigingen etc. bekend. Op voorhand wordt verwacht dat de bodemkwaliteit passend is bij de woonbestemming.

In het kader van de afzonderlijke procedure omgevingsvergunning voor het bouwen zal, zover nodig, voorzien worden in een rapportage van onderzoek naar de bodemkwaliteit.

Conclusie:

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Luchtkwaliteit

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.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- o woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- o infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- o kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Met dit plan worden twee woningen mogelijk gemaakt. Daarmee is er sprake van een NIBM-plan.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus 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.

In het voorliggende plan worden, vanuit planologisch oogpunt, nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd.

Wegverkeerslawaai

Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg gelegen zijn.

In de Wilhelminastraat geldt een 30 km/u regime. Dergelijke wegen kennen geen wettelijke geluidszone. Dit betekent dat akoestisch onderzoek in beginsel achterwege kan blijven.

Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien spoorwegen zijn gelegen op grote afstand van het plangebied.

Industrielawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluid gezoneerde bedrijventerreinen gelegen.

Goed woon- en leefklimaat

Ondanks voornoemde dient te worden voorzien in een goed woon- en leefklimaat. De beoogde woningen zullen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit waarbij is voorzien in (geluids)isolatie eisen alsmede een bepaald binnenklimaat. Met deze bouwkundige eisen zal een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd worden. De daadwerkelijke toets aan deze bouwkundige eisen zal plaats vinden in de procedure omgevingsvergunning.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Met dit plan zijn twee woningen voorzien. Daarmee worden twee gevoelige functies toegevoegd. Door de toevoeging van twee woningen neemt theoretisch het aantal personen toe. De risicokaart Nederland is nagezien op mogelijke externe veiligheidsrisico's. Rondom het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en/of buisleidingen gelegen die een risico kunnen vormen.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Cultuurhistorie en Archeologie

Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten 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.

De bodem zal met de transformatie van dit horecapand tot twee woningen niet verstoord worden. De aanbouw wordt gesloopt en weer opgebouwd op hetzelfde grondvlak wat reeds geroerd is door de bouw van de huidige aanbouw.

Tevens is er geen archeologische dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan voor het plangebied.

Cultuurhistorie

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

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

Nijverdal ligt in cultuurhistorisch deelgebied 'Beneden-Regge'. Het plangebied maakt deel uit van de historische dorpskern uit 1900. Het voorste deel van het horecapand, waar geen werkzaamheden aan zijn voorzien, is karakteristiek en blijft met dit plan behouden.

Overigens is het pand geen monument en in het plangebied zijn daarmee geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten gelegen.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie en archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Water

In het kader van dit plan is een watertoets uitgevoerd. Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw.

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

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

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft op 18 februari 2021 het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. Dit houdt in dat de planvorming direct doorgang kan hebben onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast. De standaard waterparagraaf is van toepassing en is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

Planoverwegingen

In het plangebied wordt het hemelwater gescheiden behandeld van het afvalwater en via een gescheiden stelsel afgevoerd naar een hemelwaterriool.

De aanbevelingen betreffende de aanleghoogte zullen zover mogelijk in acht worden genomen bij de nadere uitwerking van het bouwplan.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

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

Gebiedsbescherming

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

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

Er worden geen effecten verwacht op bovengenoemde gebieden.

Soortbescherming

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

Door Bureau Biota is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. Het onderzoek is verwoord in rapport van 10 maart 2021 met nummer 2021-004. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 1. In het rapport wordt het volgende geconcludeerd: *"Voor de voorgenomen ingreep is er geen noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming, want er worden naar verwachting geen verbodsbepalingen uit de bovengenoemde wet overtreden."*

Om te voorkomen dat dieren zich toch gaan vestigen in het plangebied, is het belangrijk de onderdelen welke gaan verdwijnen (schuur, garage, bomen) volledig ongeschikt te maken. Dit houdt in dat de bomen zo snel mogelijk, maar zeker voor aanvang van het broedseizoen (half maart) verwijderd dienen te worden. Daarnaast wordt aangeraden het rooster dat toegang biedt tot de kelder onder het hoofdgebouw hermetisch af te sluiten. Hetzelfde geldt min of meer voor de garage. Het is verstandig de open stootvoegen af te dichten. Voor wat betreft de schuur is het aan te raden deze zo snel mogelijk te ontmantelen om spontane vestiging van dieren te voorkomen.

Voor alle in het Nederland in het wild voorkomende soorten geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat in het plangebied aanwezige dieren altijd een veilige vluchtroute moet worden geboden en dat soorten niet onnodig te leiden hebben onder de voorgenomen werkzaamheden. Ervoor zorgen dat dieren zich er niet kunnen gaan vestigen is hierbij een preventief middel om aan de zorgplicht te kunnen voldoen.

We raden aan de bovengenoemde werkzaamheden onder begeleiding van een ter zake kundige uit te voeren zodat gewaarborgd kan worden dat aan de zorgplicht wordt voldaan en dat gevolgen voor in het wild voorkomende soorten tot een minimum wordt beperkt."

De bovenstaande aanbevelingen worden door initiatiefnemer ter harte genomen.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Parkeren

De voorgenoemde CROW-kencijfers zijn vertaald in de gemeentelijke Nota Parkeernormen.

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt de realisatie van in totaal twee woningen mogelijk gemaakt. Op basis van de Nota Parkeernormen geldt voor het gebied 'overige deel van Nijverdal' voor het woningtype 'twee onder 1 kap, een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning (incl. bezoek).

In voorliggend geval zijn er in de nieuwe situatie twee woningen onder 1 kap aanwezig. Dit betekent een parkeerbehoefte van in totaal 4,2 parkeerplaatsen (2x 2,1). De inrichting van het plangebied voorziet op dit moment in de realisatie van in totaal 4 parkeerplaatsen op eigen terrein (2 per kavel).

In de bestaande situatie is sprake van een horecabestemming. Volgens de Nota Parkeernormen geldt voor het gebied 'overige deel van Nijverdal' voor 'café, bar, cafetaria' een parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak.

Het bestaande pand heeft een bedrijfsvloeroppervlak van ca 170 m². Daarmee is er in de bestaande situatie sprake van een parkeerdruk van (1.7 x 5 =) 8,5 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie is sprake van een afname van de parkeerdruk met $(8.5 - 4.2 =) 4.3$ parkeerplaatsen. Zoals aangegeven voorziet het plan in ruimte voor twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

Gelet op het vorenstaande is met de gewenste ontwikkeling sprake van een afname van de parkeerdruk.

Verkeersgeneratie

Het herbestemmen van het plangebied naar in totaal twee woonfuncties zorgt niet voor een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen, die de capaciteit van de weg en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten. Daarnaast is in het geldende bestemmingsplan een horecabestemming aanwezig met sterk verkeers-aantrekkende werking. Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal substantieel afnemen.

De woningen ontsluiten op de Wilhelminastraat. De bestaande inrit blijft gehandhaafd en zorgt niet voor verkeersonveilige situaties.

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

Conclusie

Het aspect 'Verkeer en parkeren' vormt dit plan geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.10 Milieu effect rapportage

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd

gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Overweging

Het gehele plangebied wordt voorzien van directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan overschrijdt deze drempelwaarden niet, daarom is er voor dit bestemmingsplan geen sprake van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen dat activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

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

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van twee woningen binnen de bebouwde kom van de kern Nijverdal binnen een bestaand pand, wat deels verbouwd wordt. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 5 dat dit wijzigingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Het aspect 'Besluit milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Juridische vormgeving

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd. Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

5.2 Opzet van de regels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

De opzet van de bestemmingsregels zijn gebaseerd op het bronbestand van de gemeente Hellendoorn. Daarbij zijn de niet van toepassing zijnde begrippen en bepalingen niet opgenomen in dit plan.

Tevens zijn ten behoeve van dit plan de bestaande bepalingen op maat aangepast. Hieronder de bedoelde maatwerkaanpassingen

5.3 Uitleg van de bestemmingen

Het plan voorziet in een bestemmingsplanherziening waarbij het bestaande bestemmingsvlak 'Horeca' met aanduiding 'karakteristiek' wordt herzien tot bestemming 'Wonen - Karakteristiek'. Het voorhuis is voorzien van aanduiding 'karakteristiek'.

Wonen Karakteristiek (artikel 3)

De gronden met de bestemming 'Wonen – Karakteristiek' zijn bedoeld voor onder meer wonen, aan huis verbonden beroepen, parkeren en water. Bepaald is dat hoofdgebouwen en bijgebouwen binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak moeten worden gebouwd. Daarbij is bepaald dat ter plaatse de woningen aaneen gebouwd zijn. Op de verbeelding is voorzien in de aanduiding dat twee woningen zijn toegestaan.

Daarnaast zijn maatvoeringsvoorschriften ten aanzien van hoofdgebouwen, aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde uit het gemeentelijke bronbestand overgenomen. Er is een toevoeging gedaan voor nieuw te bouwen hoofdgebouwen, die moeten een karakteristieke uitstraling hebben conform het bouwplan van Wilhelminastraat 58, opgenomen in de bijlage bij de regels.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemer garant staat voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Eventuele planschadekosten en aan dit plan verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het college heeft de bevoegdheid te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangezien onderhavig plangebied gering van omvang is en de ruimtelijke consequenties beperkt zijn, is overeenkomstig het besluit van het college geen gelegenheid tot inspraak geboden.

Door de initiatiefnemer zijn de eigenaren respectievelijk bewoners van de aangrenzende gronden geïnformeerd over dit ruimtelijke voornemen. Daarbij zijn geen negatieve reacties ontvangen.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zal door het college het ontwerpbestemmingsplan worden toegezonden aan de provincie en het waterschap.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen gedurende de periode van 6 weken te weten van 1 mei 2021 tot en met 12 juni 2021. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen op het plan ingediend.

Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 2 Standaard Waterparagraaf