

wijzigingsplan

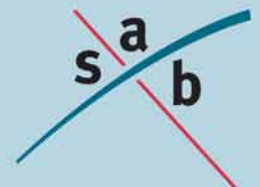
Daarlerveen-Zuid

Gemeente Hellendoorn

Datum: 25 februari 2011

Projectnummer: 80109.01

NL.IMRO.0163.0000BPDLVZUIDFASE1-VG01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	Bestaande situatie	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	8
3	Beleidskader	10
3.1	Gemeentelijk beleid	10
3.2	Overig beleid	11
3.3	Conclusie	15
4	Planbeschrijving	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	16
4.3	Functioneel programma	18
4.4	Beeldkwaliteit	19
4.5	Verkeer en parkeren	19
5	Onderzoek/verantwoording	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Geluidhinder	21
5.3	Bedrijven en milieuzonering	22
5.4	Bodem	23
5.5	Archeologische waarden	24
5.6	Flora en fauna	25
5.7	Luchtkwaliteit	27
5.8	Externe veiligheid	28
5.9	Water	31
6	Wijze van bestemmen	33
6.1	Algemeen	33
6.2	Toetsing wijzigingsbepalingen	33
7	Economische uitvoerbaarheid	38
8	Overleg en inspraak	39

Bijlagen

1. **Bestemmingsplan Daarlerveen**
Relevante voorschriften uit Vigerende bestemmingsplan Daarlerveen
2. **Akoestisch onderzoek**
Akoestisch onderzoek, Gozem Gritterstraat Daarlerveen, Gemeente Hellendoorn, 14 oktober 2009, projectnummer: 80109.01, SAB Arnhem
3. **Verkennd bodemonderzoek**
Verkennd bodemonderzoek Gerhard Nijlandstraat Daarlerveen, Adviesbureau Van der Poel, kenmerk 1.901.012, februari 2009
4. **Archeologisch advies**
Archeologisch advies uitbreiding Daarlerveen-Zuid (Gozem Gritterstraat) te Daarlerveen, gemeente Hellendoorn, Oversticht, kenmerk 2.617.07/mn
5. **Quick scan flora en fauna**
Quick scan flora en fauna, Gozem Gritterstraat Daarlerveen, gemeente Hellendoorn, 11 februari 2009, projectnummer: 80109_01, SAB Arnhem
6. **Luchtkwaliteitonderzoek**
Luchtkwaliteitonderzoek, Gozem Gritterstraat Daarlerveen, gemeente Hellendoorn, 17 september 2009, SAB Arnhem
7. **Geohydrologische studie**
Geohydrologische studie, Uitbreiding Gozem Gritterstraat te Daarlerveen, kenmerk 08.0992, 21 januari 2009, Koops & Romeijn grondmechanica
8. **Beeldkwaliteitsplan**
Beeldkwaliteitsplan Daarlerveen Zuid, Daarlerveen, 4 mei 2010, SAB Arnhem B.V.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

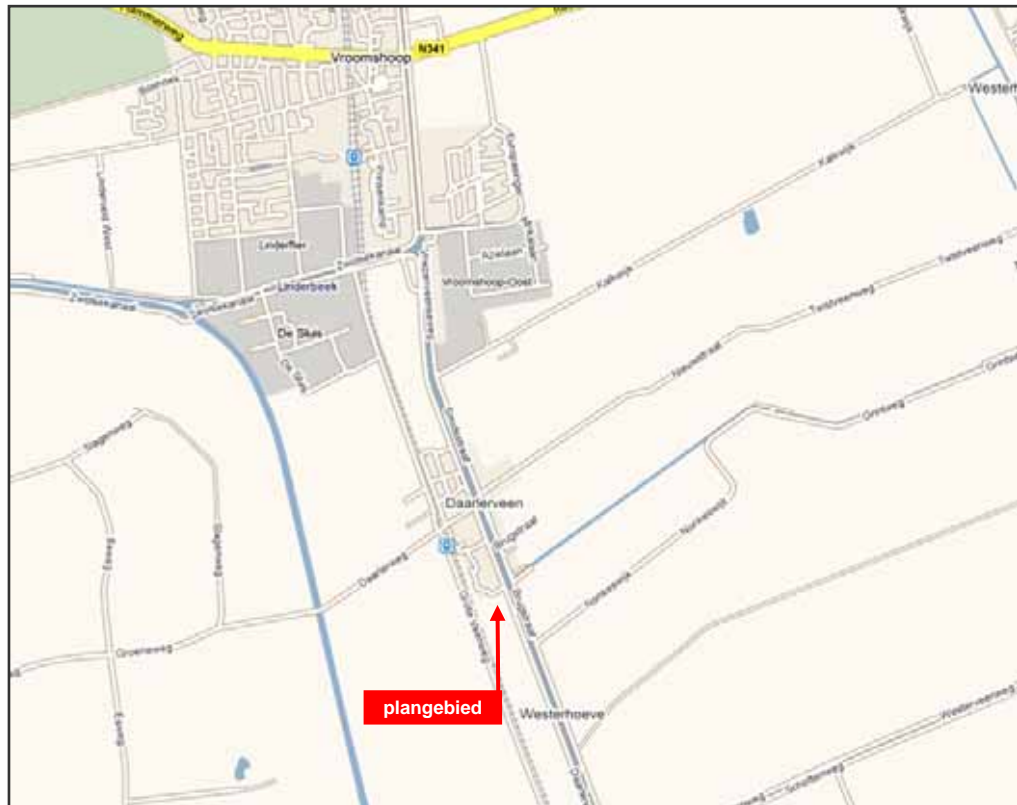
Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hellendoorn is voornemens om op de locatie Daarlerveen-Zuid (Gozem Gritterstraat) in de kern Daarlerveen een woonontwikkeling te laten plaatsvinden. Deze ontwikkeling is niet direct mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Wel zijn in het vigerende bestemmingsplan Daarlerveen voor de locatie twee wijzigingsbevoegdheden voor woningbouw opgenomen. Onderhavige ontwikkeling kan met gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheden gerealiseerd worden. Hiervoor is onderhavig wijzigingsplan opgesteld. Conform artikel 9.1.5 lid 2 Uitvoeringswet Wro is het mogelijk om dit wijzigingsplan nog op basis van de oude WRO in procedure te brengen.

In deze toelichting komt het wijzigingsplan “Daarlerveen-Zuid” aan de orde. Dit bestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkelingen mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidflank van de bebouwde kom van de kern Daarlerveen, in de gemeente Hellendoorn. Het plangebied sluit direct aan op de bestaande uitbreidingswijk van Daarlerveen. Het plangebied is momenteel onbebouwd en in agrarisch gebruik.

Op onderstaande kaart staat de locatie aangeduid.





Aanduiding projectlocatie op luchtfoto



Aanduiding projectlocatie op topografische kaart (ingezoomd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Daarlerveen". Dit bestemmingsplan is (gewijzigd) vastgesteld door de gemeenteraad van Hellendoorn d.d. 25 juli 2007 (besluit nummer 07INT05207) en goedgekeurd door G.S. d.d. 14 september 2007.

Op grond van dit bestemmingsplan rust op de betreffende gronden de bestemming 'agrarische doeleinden'. Tevens valt het plangebied deels binnen de wijzigingsbevoegdheid woningbouw I en deels binnen de wijzigingsbevoegdheid woningbouw II.



Uitsnede uit plankaart vigerend bestemmingsplan Daarlerveen

De wijzigingsbevoegdheden zijn in de voorschriften opgenomen in artikel 16, lid B, sub I en II. De bepalingen zijn hieronder integraal opgenomen:

Woningbouw I

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarische doeleinden, gelegen binnen de op de plankaart met "wijzigingsbevoegdheid woningbouw" aangegeven lijn, nader aangeduid met "I" te wijzigen in Woondoeleinden, Verkeer en verblijf en Groenvoorzieningen ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen, met dien verstande dat:

- 1 ten hoogste **23 woningen**, in de vorm van vrijstaande of maximaal vijf aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- 2 de plankaart en voorschriften van het wijzigingsplan zoveel mogelijk aansluiten bij de regels, gesteld in artikel 3, 8 en 9 van deze voorschriften;
- 3 in verband met *geluidhinder* ten gevolge van het wegverkeer de woningen moeten worden gebouwd op een afstand van ten minste 65 m uit het hart van de Brugstraat. In afwijking hiervan de woningen op een kleinere afstand uit het hart van de Brugstraat mogen worden gebouwd, mits door het nemen van geluidbe-

- perkende maatregelen, in de vorm van zogenaamde dove gevels, wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder;
- 4 de realisering van woningen pas mag plaatsvinden nadat dit uit *milieuhygiënisch oogpunt* verantwoord is;
 - 5 de kwaliteit van de *bodem* is onderzocht en er is aangetoond dat er, al dan niet door het nemen van saneringsmaatregelen, geen risico's bestaan voor de volksgezondheid;
 - 6 bij de voorbereiding rekening zal worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten op grond van de *Flora- en fauna-wet* en eventuele negatieve effecten die kunnen optreden voor de in het aangegeven Vogelrichtlijngebied voorkomende vogelsoorten en hun habitatten. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet is verkregen.

Woningbouw II

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarische doeleinden, gelegen binnen de op de plankaart met "wijzigingsbevoegdheid woningbouw" aangegeven lijn, nader aangeduid met "II", te wijzigen in Woondoeleinden, Verkeer en verblijf en Groenvoorzieningen ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen, met dien verstande dat:

1. ten hoogste **12 woningen**, in de vorm van vrijstaande of maximaal twee aaneen gebouwde woningen worden gebouwd;
2. de plankaart en voorschriften van het wijzigingsplan zoveel mogelijk aansluiten bij de regels, gesteld in artikel 3, 8 en 9 van deze voorschriften;
3. in verband met *geluidhinder* ten gevolge van het spoorwegverkeer de woningen moeten worden gebouwd op een afstand van ten minste 28 m uit het hart van de spoorlijn Vroomshoop-Almelo;
4. de realisering van woningen pas mag plaatsvinden nadat dit uit *milieuhygiënisch oogpunt* verantwoord is;
5. de realisering van woningen pas mag plaatsvinden nadat de milieuhygiënische belemmeringen van het nabijgelegen *agrarische bedrijf aan de Grote Veenweg 2* zijn opgeheven;
6. de kwaliteit van de *bodem* is onderzocht en er is aangetoond dat er, al dan niet door het nemen van saneringsmaatregelen, geen risico's bestaan voor de volksgezondheid;
7. bij de voorbereiding rekening zal worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen plantenen diersoorten op grond van de *Flora- en fauna-wet* en eventuele negatieve effecten die kunnen optreden voor de in het aangegeven Vogelrichtlijngebied voorkomende vogelsoorten en hun habitatten. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet is verkregen;
8. alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid, de woningbehoefte wordt aangetoond en het aantal te bouwen woningen in overeenstemming dient te zijn met het *provinciale beleid*.

Toetsing

Onderhavig plan kan voldoen aan alle voorwaarden die in het bestemmingsplan worden gesteld aan gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid. De nadere argumentatie is opgenomen in hoofdstuk 6. Er kan dus gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheden. Dit wordt middels onderhavig wijzigingsplan gedaan.

1.4 Leeswijzer

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting.

De toelichting is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de planbeschrijving aan de orde komt. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieuaspecten, geluid, bedrijvigheid, bodem, archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 ten slotte gaat in op de resultaten van overleg en inspraak.

2 Bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de huidige ruimtelijke structuur, de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden voor de locatie als op de toekomstige situatie van het plangebied.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Daarlerveen

Daarlerveen ligt aan het Overijssels kanaal in het noordoostelijke gedeelte van de gemeente Hellendoorn, direct aansluitend aan de kern Vroomshoop, die is gelegen binnen de gemeente Twenterand. Daarlerveen is in feite een uitloper van het noordelijk aansluitende dorpsgebied van Vroomshoop.

Daarlerveen is ontstaan als een veenkoloniale nederzetting in een lintbebouwingsstructuur langs het kanaal. Loodrecht daarop is een lint ontstaan aan de Nieuwstraat en op een minder intensieve manier aan de Kalkwijk en de Nonkeswijk. De historische wordingsgeschiedenis is duidelijk zichtbaar in de strakke, grootschalige verkavelingsstructuur, die wordt beheerst door de rechte lijnvormige elementen van het kanaal, de spoorlijn (die parallel langs het kanaal is aangelegd) en de belangrijkste wegen. De topografische kaarten van circa 1900 geeft een duidelijk beeld van de cultuurhistorische ontwikkeling van Daarlerveen. Door de verdichting van de lintbebouwing is geleidelijk de dorpskern van Daarlerveen ontstaan. Na 1950 heeft zich een zekere kernvorming voorgedaan in het gebied tussen het kanaal en de spoorlijn, eerst ten noorden van de Spoorstraat, later aan de zuidzijde. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen. In het noordelijke gedeelte is sprake van tamelijk gesloten bebouwing; de strak opgezette structuur sluit aan op het veenkoloniale karakter. In het zuidelijke deel ligt, afgezien van een complex bejaardenwoningen, de nadruk op meer open bebouwing; bij deze recente uitbreiding is gekozen voor een opzet die afwijkend is van de veenkoloniale sfeer.



Historische kaart Daarlerveen

Onderhavig plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de zuidflank van de meest recente dorpsuitbreiding en kan gezien worden als een voortzetting van deze woonuitbreiding in zuidelijke richting. Momenteel is het plangebied in agrarisch gebruik en is het onbebouwd. De locatie heeft een oppervlakte van circa 13.560 m². Het betreft het kadastrale perceel gemeente Hellendoorn, sectie O, nummer 400.

Ten noorden grenst het plangebied aan de bestaande woonwijk Gozem Gritterstraat van Daarlerveen. Aan de westelijke zijde grenst het plangebied aan de spoorlijn. Aan de oostelijke zijde grenst het plangebied aan de Gerard Nijlandstraat, het Overijssels kanaal en de Brugstraat aan de overzijde van het kanaal. Aan de zuidelijke zijde grenst het plangebied aan het buitengebied. In de zuidwesthoek grenst het plangebied aan twee bestaande woningen.

Hieronder zijn enkele foto's van het plangebied opgenomen.



Spoorlijn aan westzijde plangebied



Plangebied



Plangebied



Gerard Nijlandstraat aan oostzijde



Plangebied vanaf Gozem Gritterstraat



Gozem Gritterstraat

3 Beleidskader

3.1 Gemeentelijk beleid

Ruimte voor de mensen van morgen

In de structuurvisie "Ruimte voor de mensen van morgen" vormt de natuur de drager voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het spanningsveld dat daarbij optreedt, is dat de zogenaamde "kroonjuwelen" (landschap en cultuurhistorie) enerzijds het wervende woonmilieu en recreatieve potenties bepalen en anderzijds beperkingen stellen aan de verdere ontwikkeling op het gebied van wonen, werken en mobiliteit. Door te kiezen voor kwalitatieve groei (beheerst en duurzaam) wordt getracht dit dilemma te ondervangen. De gemeente gaat daarbij uit van organische ontwikkeling die voortbouwt op het bestaande, de reeds aanwezige infrastructuur optimaal benut en eventuele tekortkomingen corrigeert.

Voor de kleinere kernen staat de leefbaarheid onder druk. Deze leefbaarheid heeft te maken met de sociale infrastructuur, veiligheid, voorzieningen en werkgelegenheid, maar ook met woningbouwmogelijkheden.

De gemeente streeft ernaar door woningbouw zowel kwalitatief als kwantitatief te kunnen voorzien in de opvang van de woningbehoefte van eigen inwoners en de sociaal-economisch gebondenen. De locaties voor toekomstige woningbouw worden zo gekozen dat deze de grootst mogelijke ruimtelijke en functionele meerwaarde opleveren. Bij het ontwikkelen van nieuwe woongebieden legt de gemeente een sterke nadruk op duurzaam bouwen. Uitgangspunt is dat het milieu zoveel mogelijk wordt gespaard en het energieverbruik wordt beperkt. Het integreren van watersystemen in woon- en werkgebieden is daarvan een onderdeel.

In Daarlerveen kunnen kansen worden benut tussen de spoorlijn en het kanaal, in zuidelijke richting, waarbij rekening moet worden gehouden met de aanwezige milieucirkels.

Actieprogramma wonen

In het Actieprogramma wonen (februari 2006) is het woningbouwprogramma voor het plangebied uitgewerkt. In het actieprogramma wordt genoemd welke aantallen woningen er kunnen worden gebouwd. Deze aantallen zijn mede gebaseerd op de resultaten van een in november 2006 door plaatselijk belang Daarlerveen uitgevoerd aanvullend onderzoek onder 375 inwoners. Uit dit deze aanvullende enquête is gebleken dat er naast de behoefte die hierboven is geschetst, ook een nadrukkelijke behoefte is aan woningen in de middendure prijsklasse (twee-onder-een-kapwoningen).

Behalve de in het actieprogramma opgenomen aantallen woningen, kunnen zogenaamde zorgwoningen en starterswoningen worden gebouwd.

In het onderhavig plangebied kunnen middels de wijzigingsbevoegdheden binnen het vigerende bestemmingsplan, maximaal 35 woningen worden gerealiseerd. Het uiteindelijke verkavelingsplan kent 34 woningen.

In de eerste fase tot 2020 zullen 24 woningen worden gebouwd, waarvan 1 vervangende woning voor G. Nijlandstraat 18/19 (oorspronkelijk perceel G Nijlandstraat komt een vrijstaande terug). De 24 woningen worden gebouwd in een gedifferentieerd aanbod van 5 vrijstaande-, 11 starters- en 8 twee-onder-een-kap-woningen. Van de 24

woningen zullen de eerste 14 tot 2015 worden gerealiseerd en de laatste 10 in de periode 2015 tot 2020.

Prestatieafspraken

De provincie Overijssel maakt met elke gemeente specifieke prestatieafspraken ten aanzien van het wonen en geeft hiermee samen met de gemeenten invulling en uitvoering aan het woonbeleid in Overijssel.

Met de afspraken tussen de provincie en gemeenten werken provincie en gemeenten samen aan de hoofddoelstelling van het Overijssels woonbeleid: Voldoende woningen voor iedereen in de juiste kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Er worden in ieder geval afspraken gemaakt over de (kwalitatieve) woningbouwopgave voor de periode 2010-2015. Uitgangspunten voor de prestatieafspraken vinden hun basis in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

De provincie Overijssel en de gemeente Hellendoorn hebben inmiddels een akkoord afgesloten over prestatieafspraken wonen voor de periode 2010-2015. Het akkoord legt op diverse onderdelen vast wat voor prestaties de provincie en gemeente willen leveren in de periode tot 2015 op het gebied van onder meer duurzaamheid en woonkwaliteit, woonservicegebieden, ruimtelijke kwaliteit en woningbouw.

De gemeente heeft op basis van een eigen onderzoek naar woningbehoefte aangetoond dat de behoefte aan woningen groter is dan de provincie in eerste instantie had berekend voor de periode 2010-2015 (op basis van Primos cijfers).

In de prestatieafspraken is als gevolg daarvan en na overleg tussen provincie en gemeente opgenomen dat er in de gemeente Hellendoorn 405 woningen mogen worden toegevoegd voor lokale woonbehoefte in de periode 2010-2015. Dit is exclusief het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen (definitie: Daar waar het geen zelfstandige wooneenheid conform CBS betreft, kan het bijzondere doelgroepen betreffen.) en 125 vervangende nieuwbouwwoningen. Door de provincie zal jaarlijks worden nagegaan of de nieuwbouw daadwerkelijk met de lokale woonbehoefte wordt ingevuld. Wanneer daartoe aanleiding bestaat kan vanuit de provincie bijstelling van de aantallen plaatsvinden. Dit kan zowel een opwaartse als een neerwaartse bijstelling zijn.

Gesteld kan worden dat onderhavig plan met 24 woningen is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning, waarvan er 14 woningen (waarvan 1 vervanging) kunnen worden gerealiseerd in de periode 2010-2015 en 10 woningen in de periode 2015-2020.

3.2 Overig beleid

Omgevingsvisie Overijssel, juli 2009

Algemeen

In de Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. De provincie geeft aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe deze doelstellingen gerealiseerd moeten worden.

De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale ruimtelijke visie en heeft onder meer de status van structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening.

Ambitie

De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

De centrale opgave luidt: een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden. Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn bij de provinciale opgave centrale begrippen.

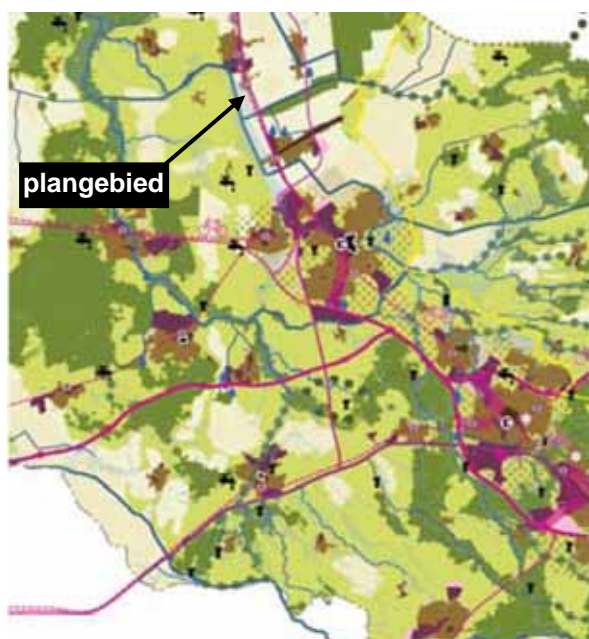
Provinciaal belang

In de Omgevingsvisie wordt afgebakend wat van provinciaal belang geacht wordt en welke rol de provincie daarbinnen voor zichzelf ziet. Eén van de provinciale belangen is de woningmarkt. De provincie vindt dat er op (boven)regionaal niveau regie nodig om vraag en aanbod met elkaar in overeenstemming te houden. De aanwezigheid van aantrekkelijke woonmilieus voor diverse woonbehoeften is daarom van provinciaal belang.

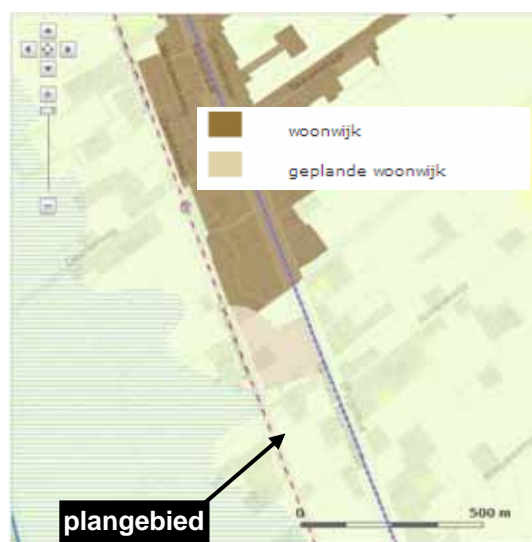
Wonen

Wat betreft de woonomgeving is de doelstelling aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, te creëren die voorzien in woonvraag. De woonmilieus moeten nu en in de toekomst voldoende ruimte bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Dit stelt een duidelijke opgave zowel aan nieuwbouw als aan herstructurering. Hiervoor is een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming onmisbaar.

In Overijssel is tot 2030 nog vraag naar circa 60.000 woningen bovenop de bestaande voorraad van 2005 (circa 40.000 in West-Overijssel en 20.000 in Twente). Van deze 60.000 woningen zijn er sinds 2005 al 10.000 gebouwd. De harde plancapaciteit (volgens opgaven van gemeenten) voorziet met 28.300 woningen voldoende in het restant van de behoefte tot 2015 (20.400).



Uitsnede uit ontwikkelingsperspectievenkaart omgevingsvisie Overijssel



Print van kaartviewer ontwikkelingsperspectieven Daarlerveen met aanduiding plangebied

Bij het realiseren van de woningbouwopgave moet de ruimte zuinig en zorgvuldig benut worden. Hiervoor wordt de zogeheten SER-ladder gehanteerd. Dit houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden.

Ontwikkelingsperspectieven

Eén van de ontwikkelingsperspectieven bij het stedelijke gebied is dat dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus moeten worden versterkt. De eigenheid kan versterkt worden door de karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken. Gesteld wordt dat de actuele praktijk van de monofunctionele en monotone dorpsuitleg (die wijken en terreinen oplevert die 'overall' zouden kunnen liggen) verschuift. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Zoals uit de kaarten zoals opgenomen op de vorige pagina, blijkt is onderhavig plan aangeduid als geplande woonwijk. Dit betekent dat het plangebied reeds bekend staat als toekomstige woonwijk.

Ruimtelijke kwaliteit en gebiedskenmerken

De provincie beoogt ruimtelijke kwaliteit niet alleen te bereiken door bescherming, maar vooral door in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. In de 'Catalogus Gebiedskenmerken', die als bijlage bij de omgevingsvisie is gevoegd, wordt het provinciaal belang van alle gebiedstypen en -kenmerken beschreven en worden hieraan een ambitie en sturing toegevoegd. Hieronder volgt een globale toetsing van onderhavig plan aan de voor dit plangebied relevante gebiedskenmerken.

- Natuurlijke laag. Het plangebied valt binnen de hoogveengebieden. De waterkwaliteit en -kwantiteit zijn essentieel voor de veenvorming en de natuurkwaliteit in dit gebied. Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan moeten deze bijdragen aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen.

Toetsing

Er is een geohydrologisch onderzoek verricht, waarin de waterhuishoudkundige uitgangspunten zijn uitgewerkt. Binnen het plangebied worden maatregelen genomen voor de infiltratie van regenwater. Hiermee zijn er buiten het plangebied geen negatieve effecten in betekenende mate op de waterhuishouding. De aanleg van de woonwijk heeft dus geen of een zeer beperkt effect en tast de natuurwaarden en waterkwantiteit en kwaliteit in de hoogveengebieden dus niet onevenredig aan.

- Agrarische cultuurlandschap. Het plangebied valt binnen het veenkoloniaal landschap een grootschalig open landschap met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Onder meer wordt gesteld dat de kwaliteit en identiteit vermindert door onder meer dorpsuitbreidingen die zich niet voegen naar het landschap. Als ontwikkelingen plaats vinden in het veenkoloniaal landschap, dan

moeten deze bijdragen aan behoud en versterking van onder meer de linten door het landschap en de open ruimtes.

Toetsing

Onderhavig plan vormt een voortzetting van de bestaande uitbreiding van Daarlerveen. De uitbreiding is landschappelijk ingebed tussen het kanaal aan de oostelijke zijde en de spoorlijn aan de westelijke zijde. Aan de zijde van het kanaal wordt het karakter van het lint versterkt door de realisatie van lintbebouwing (vrijstaande woningen) die uitkijken op het kanaal. Het woongebied hier achter is lager gelegen en heeft, ook omdat het ruimtelijk heel sterk is ingekaderd door spoorlijn, bestaande woonwijk en kanaal, een beperkte landschappelijke impact. Wat betreft ruimtelijke opzet van de wijk wordt met name aangesloten op de structuur van de bestaande woonwijk.

Gesteld kan worden dat de gekozen ruimtelijke vormgeving door de zo goed mogelijke inpassing van het nieuwe woongebied in de omgeving acceptabel is aangezien het cultuurlandschap hiermee aan de zijde van het kanaal wordt versterkt. Voor wat betreft het achterliggende gebied is met name aansluiting gezocht bij de bestaande woonwijk en is hier 'logisch' op voortgebouwd.

- Stedelijke laag. Het plangebied ligt bij een bestaand dorp. Gesteld wordt dat dorpsuitbreidingen vaak andere gedaante hebben gekregen dan de oorspronkelijke dorpen (intern gerichte structuur, grote mate van gelijkvormigheid). Onderhavig plangebied ligt bij een kanaaldorp en moet hier qua karakter op aansluiten (lineair karakter, oriëntatie op kanaal). Dit betekent dat de ontwikkelingen moeten bijdragen aan behoud en versterking van de oriëntatie op kanaal als dragende structuur.

Toetsing

Het nieuwe wijkje hierachter sluit voornamelijk op een organische manier aan op de bestaande woonwijk. Bij onderhavig plan is het karakter van het kanaaldorp deels gebruikt in het stedenbouwkundige plan. Langs het kanaal (aan de Gerhard Nijlandstraat) worden vrijstaande woningen gerealiseerd die uitkijken over het kanaal en passen in de lintbouwingsstructuur.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig wijzigingsplan gebruik maakt van een wijzigingsbevoegdheid die in het vigerende bestemmingsplan 'Daarlerveen' is opgenomen. Dit bestemmingsplan is tot stand gekomen en getoetst aan het (inmiddels niet meer van kracht zijnde) streekplan en is onder dit regime vastgesteld.

Inmiddels is de omgevingsvisie Overijssel van kracht. Gesteld kan worden dat onderhavig plan in deze omgevingsvisie reeds staat aangeduid als geplande woonwijk.

Hiermee kan worden gesteld dat onderhavig plan in principe past binnen het provinciale beleid (de 'of' vraag en de 'waar' vraag zijn positief beantwoord). Wel moet volgens de omgevingsvisie het plan dan nog worden getoetst aan de gebiedskenmerken die van provinciaal belang zijn. Deze gebiedskenmerken sturen de manier waarop de ontwikkeling moet plaatsvinden: welke kenmerken en kwaliteiten moeten behouden, versterkt en ontwikkeld worden. In bovenstaande paragraaf is onderhavig plan getoetst aan de relevante gebiedskenmerken. Gesteld kan worden dat het plan hierbinnen passend is. Hiermee is het wijzigingsplan vormgegeven en uitgewerkt in de lijn van de geldende omgevingsvisie.

3.3 Conclusie

Gemeentelijk beleid

Concluderend kan gesteld worden dat het plan goed past binnen het gemeentelijke beleid. De notitie 'Ruimte voor de mensen van morgen' was tijdens het uitwerken van de plannen voor onderhavig inrichtingsplan leidend en is als belangrijkste kader gebruikt. Gesteld wordt in deze notitie dat voldoende woningbouw moet worden gerealiseerd om te kunnen voorzien in de opvang van de woningbehoefte van eigen inwoners en de sociaal-economisch gebondenen. Onderhavig plan draagt hieraan bij. Hiernaast wordt onderhavig plan gerealiseerd conform de eisen van het duurzaam bouwen. Ook wordt in de notitie gesteld dat kansen moeten worden benut tussen de spoorlijn en het kanaal in zuidelijke richting, waarbij rekening moet worden gehouden met de aanwezige milieucirkels. Met onderhavig plan wordt deze doelstelling verwezenlijkt. In het 'Actieprogramma Wonen' wordt het onderhavige plangebied specifiek genoemd en wordt gesteld dat op deze locatie, het gebied Daarlerveen-Zuid (ten zuiden van de Gozem Gritterstraat), maximaal 23 woningen kunnen worden gebouwd, waarvan 10 starterswoningen. Met onderhavig plan wordt deze doelstelling verwezenlijkt. Wel is sprake van één vervangende woning (24 woningen) die binnen onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Ook past het plan binnen de prestatieafspraken zoals die tussen de gemeente Hellen-doorn en de provincie zijn gemaakt.

Provinciaal beleid

Het plan past goed past binnen het bovenlokale beleid. De wijzigingsbevoegdheid waar in onderhavig wijzigingsplan gebruik van wordt gemaakt, is reeds opgenomen in het bestemmingsplan 'Daarlerveen', dat binnen de rigueur van het oude streekplan tot stand gekomen is. In de omgevingsvisie die nu van kracht is, is onderhavig nieuw woongebied reeds bekend als een geplande uitbreiding. Hiernaast biedt onderhavig woongebied door het brede aanbod aan woningtypes een aantrekkelijk en gevarieerd woonmilieu voor verschillende doelgroepen, waarmee naar verwachting kan worden voorzien in een belangrijk deel van de woonvraag in Daarlerveen. Ook in die zin is onderhavig plan binnen de omgevingsvisie passend en wenselijk. Ten slotte kan gesteld worden dat de nieuwe woningen in onderhavig plan deels gericht zijn op het kanaal en hiermee de bestaande bebouwingsstructuur versterken. Het achterliggende woongebiedje hier achter sluit niet aan op het veenkoloniale karakter van Daarlerveen, maar vormt een logische voortzetting van de stedenbouwkundige vormgeving van de bestaande aangrenzende woonwijk. Aangezien onderhavig woongebied goed is ingebed in bestaande structuren, wordt de karakteristiek van dorp en landschap niet aangetast.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Onderhavig wijzigingsplan maakt de realisatie mogelijk van een deel van het beoogde nieuwe woonwijk aan de zuidrand van Daarlerveen. Hieronder is een tekening opgenomen van het gehele stedenbouwkundige plan, waar onderhavig wijzigingsplan een deel van vormt. Hieronder worden de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gehele woongebied besproken.



Situatietekening project

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Ontwikkelingskader

Voor het plangebied is door de gemeente een integraal ontwikkelingskader opgesteld¹, waarin onder andere een visie op basis van een vlekkenplan is weergegeven. Ook worden in het stuk de inrichtings- c.q. ontwerpvoorwaarden en de te verrichten onderzoeken benoemd. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- het verkavelingsplan moet passen binnen het geschetste ruimtelijke beeld;
- de bebouwing wordt gesitueerd rondom een centraal groengebied met speelplek;

¹ Ontwikkelingskader uitbreidingsgebied "Daarlerveen-Zuid (G. Gritterstraat)", gemeente Hellevoortlied

- er dient voldoende ruimte te worden gecreëerd voor het bergen en infiltreren van hemelwater;
- er dienen 42 parkeerplaatsen in het openbare gebied te worden gerealiseerd;
- de woningen aan de Gerard Nijlandstraat dienen te voldoen aan de Wet Geluidshinder;
- het woningbouw is gedifferentieerd en wordt in een exploitatieovereenkomst vastgelegd;
- het plan wordt gefaseerd gerealiseerd, waarbij de eerste fase de komende tien jaar wordt gerealiseerd;

Het inrichtingsplan is conform de eisen van het ontwikkelingskader uitgewerkt.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het woongebied wordt in hoofdzaak ruimtelijk verbonden aan de bestaande uitbreidingswijk van Daarlerveen en vormt hiervan een logische voortzetting. De interne ontsluitingsstructuur omsluit een centrale groene ruimte. Aan de zuidkant wordt het mogelijk gemaakt om op twee plaatsen de woonstraat verder in zuidelijke richting door te trekken, ten behoeve van een eventuele volgende uitbreiding van de woonwijk op de middellange of lange termijn. De dorpsrand wordt hiernaast hier zorgvuldig vormgegeven.

In het binnengebied (aan of in de nabijheid van het groene plein) worden in totaal 11 rijwoningen gerealiseerd. Hiernaast is ruimte voor 18 tweekappers.

Er worden ten slotte 5 vrijstaande woningen gerealiseerd aan de Gerhard Nijlandstraat. Deze vrijstaande woningen worden ingepast binnen de bestaande bebouwingskarakteristiek van het historische lint bebouwing aan het kanaal. Het karakter van Daarlerveen als 'kanaaldorp' wordt hiermee versterkt.

4.3 Functioneel programma

Onderhavig wijzigingsplan maakt de realisatie van een deel van het hiervoor genoemde stedenbouwkundige plan mogelijk. Onderstaande afbeelding geeft weer welke fasering aangehouden wordt.



Tekening fasering stedenbouwkundig plan

Zoals uit het kaartbeeld blijkt worden in onderhavig wijzigingsplan (fase 1) de volgende woningen gerealiseerd:

- 11 rijwoningen (starterswoningen);
- 8 twee-onder-een-kap woningen (4 blokjes);
- 5 vrijstaande woningen.

In totaal worden er in fase 1 dus 24 woningen gerealiseerd. Het betreft één vervangende woning aan de Gerard Nijlandstraat vermeerderd van het programma van 23 woningen).

Voor de goede orde: alleen fase 1 wordt binnen dit wijzigingsplan direct mogelijk gemaakt. In fase 2 worden hierna nog eens 4 vrijstaande woningen gerealiseerd en 6 twee-onder-een-kap woningen (3 blokjes). In totaal worden er in het hele plan dus 34 woningen gerealiseerd.

Fasering

De genoemde 11 starterswoningen worden in de eerste fase over de eerste 10 jaar gerealiseerd. Van de 24 resterende woningen zullen de eerste 14 tot 2015 gerealiseerd worden en zijn de overige gefaseerd tussen 2015 en 2020.

4.4 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van het gehele stedenbouwkundige plan (waarvan onderhavig wijzigingsplan een deel mogelijk maakt) is een beeldkwaliteitplan opgesteld. De hoofdpunten zijn hieronder kort samengevat. Voor het overige wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan gaat uit van twee deelgebieden, de woningen langs de Gerard Nijlandstraat en de woningen aan het woonerf.

Gerard Nijlandstraat

Voor de woningen langs de Gerard Nijlandstraat geldt dat deze deel uit gaan maken van het historisch gegroeide bebouwingslint langs het Overijssels kanaal. Hierbinnen moet de nieuwe bebouwing passend zijn. Specifiek betekent dit ondermeer:

- vrijstaande woningen met allen een eigen, individuele, vormgeving;
- robuuste architectuur;
- noklijn staat loodrecht op het kanaal;
- rooilijn van de bestaande woningen worden gerespecteerd.

Woonerf

De woningen die achter het lint gebouwd gaan worden sluiten aan bij de (woonerf)sfeer van de bestaande wijk aan de Gozem Gritterstraat. Dit betekent ondermeer:

- traditionele architectuur met een enkelvoudige hoofdmassa;
- variatie door verschillende kapvormen (zadel, samengesteld zadeldak),
- eigentijdse, dorpse architectuur;
- Oriëntatie op het centrale woonerf.

Landschappelijke inpassing

Door onderhavig plan zal een nieuwe zuidelijke dorpsrand ontstaan van Daarlerveen. Deze rand wordt zorgvuldig vormgegeven met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt enerzijds gedaan door de toepassing van groene en ruimtelijk passende erfafscheidingen van de woonpercelen aan de zuidrand van het plan. Ook de twee aan de zuidrand doodlopende takken van de woonstraten worden zoveel mogelijk groen vormgegeven.

Ten slotte wordt de bestaande bomenrij juist ten zuiden van het plangebied gehandhaafd en wordt er nog een stukje verder naar het zuiden een nieuwe bomenrij aangeplant. Dit laatste wordt mede gedaan in het kader van de flora en fauna (zie hiervoor ook het volgende hoofdstuk). Door deze twee bomenrijen aan de zuidrand van het plangebied wordt de overgang van het dorp naar het landschap verzacht.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied zal worden aangesloten op en worden ontsloten via de bestaande Gozem Gritterstraat. Deze sluit op haar beurt aan op de Gerard Nijlandstraat.

Het gehele stedenbouwkundige plan betreft de realisatie van 34 woningen. Dit leidt (uitgaande van 6 verkeersbewegingen per woning per dag) tot een toename van de verkeersdruk van circa 200 verkeersbewegingen per etmaal. De verwachting is dat deze toename van de verkeersdruk goed is in te passen binnen het huidige verkeersbeeld van de Gozem Gritterstraat en de Gerhard Nijlandstraat.

Parkeren

Voor wat betreft het parkeren geldt de gemeentelijke parkeernorm. Deze parkeernorm gaat uit van het aantal parkeerplaatsen dat in het openbare gebied moet worden gerealiseerd, uitgaande van het woningtype en de mogelijkheden bij dit woningtype om op eigen terrein te parkeren. De parkeernorm van de gemeente Hellendoorn is bepaald voor het gehele stedenbouwkundige plan en luidt als volgt:

Woningtype	Aantal	Norm	Aantal P-plaatsen
Rijen en tussenwoningen (géén parkeermogelijkheden op eigen terrein)	11	1,7	18,7
Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen met garage en oprit van 5 m op meer (één parkeermogelijkheid op eigen terrein)	23	1	23
Totaal			41,7

Concluderend kan gesteld worden dat afgerond 42 parkeerplaatsen in het openbaar gebied moeten worden gerealiseerd. Aangezien in onderhavig inrichtingsplan sprake is van dit aantal openbare parkeerplaatsen, kan worden gesteld dat het plan passend is bij de parkeerbalans en past binnen de parkeernorm.

5 Onderzoek/verantwoording

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De volgende aspecten komen hierbij aan bod:

- Geluidhinder
- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Archeologische waarden
- Flora en fauna
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Water

5.2 Geluidhinder

Inleiding

Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen dient te worden getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Om deze reden is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidhinder ten gevolge van wegverkeer en railverkeer². Dit onderhavige onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hieronder worden de onderzoeksresultaten van het onderzoek kort besproken.

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Spoorlijn Mariënberg-Almelo

Uit onderzoek blijkt dat alle woningen in het plangebied buiten de 55 dB-contouren, vrije-veldsituatie, liggen van de spoorlijn Mariënberg-Almelo. De geluidsbelastingen zullen daardoor 55 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, ex artikel 4.9 lid 1 van het BGH. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd ten opzichte van de spoorlijn.

Brugstraat (N750)

Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat bij geen van de woningen op de niet-dove gevels de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Op de dove oostgevels van de woningen 1 t/m 5 wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden. De hoogst geluidsbelasting bedraagt op deze dove gevels 51 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding.

De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen op de niet dove gevels. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex arti-

² Akoestisch onderzoek, Gozem Gritterstraat Daarlerveen, Gemeente Hellendoorn, 14 oktober 2009, projectnummer: 80109.01, SAB Arnhem

kel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd ten opzichte van de Brugstraat.

Omdat op geen van de (niet dove) gevels de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ten gevolge van het railverkeer op de spoorlijn Mariëberg-Almelo en wegverkeer op de Brugstraat (750) zijn er geen nadere acties noodzakelijk in het kader van de Wgh voor de realisatie van de woningen in het plangebied.

Bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij vijf woningen (1 t/m 5) gebeurt alleen op de dove oostgevel door de Brugstraat. Op de overige gevels wordt geen voorkeursgrenswaarde overschreden. Omdat bij deze vijf woningen maar één weg zorgt voor de overschrijding, hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

De hoogste geluidsbelasting op de dove gevel van de woningen bedraagt 51 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De hoogste geluidsbelasting bedraagt daardoor 56 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(56-33=)$ 23 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden van de woningen als gevolg van rail- of wegverkeerslawaai. De woningen aan de Burgstraat zijn voorzien van een dove gevel en zijn hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd ten opzichte van deze weg. Er worden dus geen belemmeringen geconstateerd. Ook hoeft er geen nader onderzoek te worden verricht of een hogere grenswaardenprocedure te worden doorlopen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

ad 1

Hierbij gaat het om de vraag of de realisatie van de woning leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. Hiervan is bij onderhavig project geen sprake aangezien het project alleen de realisatie van een aantal nieuwe woningen inhoudt. Een woonfunctie is niet-hindergevend voor de omgeving.

ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de nabije omgeving is één voormalig agrarisch bedrijf gelegen aan de Grote Veenweg 2. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is de agrarische bestemming van deze locatie gehaald. Ook is de Wet milieubeheer vergunning van het bedrijf Grote Veenweg 2 inmiddels ingetrokken. Om deze redenen is er geen sprake meer van een belemmering. Voor het overige zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen hinderlijke functies gelegen. Ten noorden grenst het plangebied aan de bestaande woonwijk, ten zuiden bevinden zich op enige afstand nog twee burgerwoningen in het buitengebied. Aan de Brugstraat bevinden zich nog wel enkele bedrijven, maar deze zijn gelegen op ruime afstand (100 m of meer), zodat kan worden verwacht dat ook hier geen belemmeringen uit voortvloeien.

5.4 Bodem

Bodemonderzoek

Een recent bodemonderzoek heeft voor het plangebied plaatsgevonden in 2009³. Het onderzoek heeft plaatsgevonden conform de richtlijnen uit de NEN-5740, waarbij de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) is gehanteerd.

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,5 m-mv opgebouwd uit zand. De bovenlaag (0-0,4m-mv) is sterk humeus en er zijn brokken veen aangetroffen. In de ondergrond zijn roest en plantenresten waargenomen, Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich variërend op een diepte van circa 0,8 tot 1,1 m-mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.
- In het grondwater van beide peilbuizen overschrijdt het bariumgehalte de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de achtergrondwaarden / streefwaarden en / of detectiegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.

Concluderend wordt gesteld dat de aangetoonde gehalten geen belemmering vormen voor de voortzetting van het gebruik c.q. de voorgenomen planontwikkeling. Aanvullende gegevens c.q. een nader onderzoek wordt niet nodig geacht. Wel dient bij de uitvoering van grondwerken en eventuele afvoer van grond rekening te worden gehouden met de algemene kwaliteitseisen voor toepassing elders.

Besluit Bodemkwaliteit

Bij de uitvoering van werkzaamheden waarbij grond en zand worden aangevoerd voor toepassingen binnen het plan of worden afgevoerd voor toepassingen buiten het plan,

³ Verkennend bodemonderzoek Gerhard Nijlandstraat Daarlerveen, Adviesbureau Van der Poel, kenmerk 1.901.012, februari 2009

moet het vanaf 1 juli 2008 van kracht geworden Besluit Bodemkwaliteit in acht worden genomen.

Wanneer meer dan 50 m³ grond of zand wordt aangevoerd vanaf een locatie elders, of meer dan 50 m³ grond of zand wordt afgevoerd vanuit het plangebied naar elders, dient tenminste 5 dagen voordat wordt aangevoerd een digitale melding via het landelijke meldpunt www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl worden gedaan. Deze melding heeft betrekking op de feitelijke toepassing binnen het plangebied. Bij deze melding moet een afschrift van het rapport van bodemonderzoek en/of partijkeuring worden gevoegd.

Bij de uitvoering van grondwerken en eventuele aanvoer/afvoer van grond dient daarbij rekening te worden gehouden met de kwaliteitseisen voor toepassing binnen de gemeente Hellendoorn conform het voor de gehele gemeente Hellendoorn geldende Generieke Beleid.

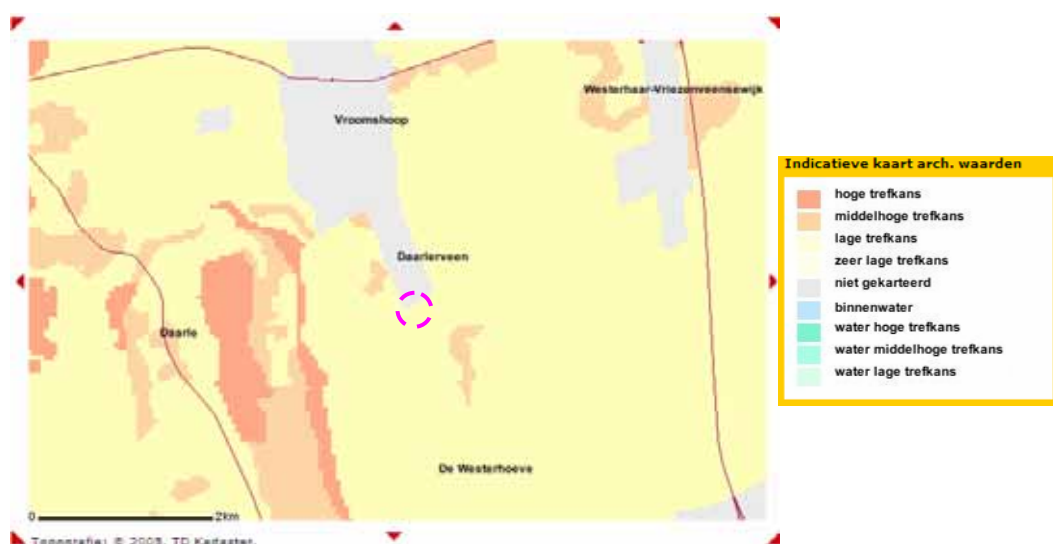
5.5 Archeologische waarden

Algemeen

In geval van nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het bodemarchief. Nederland heeft zich hier middels het ondertekenen van het Verdrag van Malta toe verplicht. Van de hieronder opgenomen Kaart archeologische waarden is af te lezen dat verreweg het grootste deel van het plangebied niet gekarteerd is.

Op advies van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek dient de meest dichtbijgelegen verwachtingswaarde te worden doorgetrokken. Het betreft in het plangebied een lage trefkans.

In het grootste deel van het plangebied is de bodem reeds geroerd. Hier zullen zich dan ook geen waardevolle resten meer bevinden. Op plaatsen waar het bodemprofiel echter nog niet is verstoord (meestal plaatsen waar nog niet is gebouwd) zal bij geplande ontwikkelingen die diepe grondbewerkingen met zich meebrengen, vooraf eventuele archeologische waarden worden veiliggesteld.



Uitsnede uit de indicatieve archeologische waardenkaart (bron: www.kich.nl) met aanduiding plangebied

Toetsing onderhavig plangebied

Het Oversticht, die de gemeente Hellendoorn adviseert over archeologische aspecten, heeft specifiek voor de onderhavige locatie een archeologisch advies uitgebracht⁴. Hieronder zijn de bevindingen en conclusies uit dit advies integraal overgenomen.

“De locatie is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Uit de omgeving van de locatie zijn geen waarnemingen bekend en de ontwikkelingslocatie is niet gelegen in of op een archeologisch monument. Op grond van bovenstaande bevindingen kunnen wij u mededelen dat er geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.”

Conclusie

Concluderend hoeven archeologische waarden niet te worden verwacht. Een archeologisch onderzoek is niet benodigd.

5.6 Flora en fauna

Ten behoeve van het project is een Flora en Faunatoets uitgevoerd⁵. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten van het onderzoek opgenomen.

Flora en faunaonderzoek

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is er getoetst of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Directe en negatieve effecten van onderhavig plan op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied “Engbertsdijksveenen”, dat op ruim 5 km is gelegen, is niet te verwachten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur, de Veeneleiding, ligt op ongeveer 800 meter afstand. Gezien de afstand en tussenliggende elementen zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op de EHS niet te verwachten.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet is nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. Door de sloop, de groundbewerking en de nieuwbouw, zullen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zijn de tuinen waarschijnlijk ook geschikt als leefgebied.

- *Algemeen voorkomende soorten:* Voor deze licht beschermde soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

⁴ Archeologisch advies uitbreiding Daarlerveen-Zuid (Gozem Gritterstraat) te Daarlerveen, gemeente Hellendoorn, Oversticht, kenmerk 2.617.07/mn

⁵ Quick scan flora en fauna, Gozem Gritterstraat Daarlerveen, gemeente Hellendoorn, 11 februari 2009, projectnummer: 80109_01, SAB Arnhem

- *Strikt beschermde soorten*: een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Soorten uit de soortgroep vleermuizen zijn niet uit te sluiten binnen het plangebied. Tevens kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

Consequenties

- Negatieve effecten op strikt beschermde soorten zijn niet te verwachten als het watervoerend element ten westen niet wordt aangetast, vergraven, verlegd of gedempt en als minimaal 10 meter afstand tussen de toekomstige bebouwing en ten zuiden gelegen bomenrij gehandhaafd wordt. In dit onderzoek is uitgegaan van het feit dat dit watervoerende element niet wordt aangetast.
- Indien geen 10 meter afstand gehouden kan worden, dan dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar vliegroutes van vleermuizen. Door middel van nader onderzoek kan het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is.
- Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing: ten eerste mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) niet worden verwijderd. Ten tweede dient, op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet, bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Aanbevolen wordt om het terrein niet langer dan strikt noodzakelijk braak te laten liggen om kolonisatie door de rugstreppad te voorkomen.

Aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet worden in het rapport ten slotte ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen gedaan ten aanzien van de inrichting van het plangebied. Hiervoor wordt verwezen naar het rapport.

Omgang met vleermuizen

Sinds de afronding van de quick scan flora en fauna is de regelgeving omtrent de omgang met vleermuizen veranderd. Het is nu niet meer mogelijk om ontheffing van de Flora en Faunawet aan te vragen voor vleermuizen. Dit komt omdat de ontheffingsgrond 'ruimtelijke ontwikkeling', die altijd werd gebruikt voor bouwplannen, niet meer mag worden gebruikt. Hierdoor resteert alleen nog de ontheffingsgrond 'groot openbaar belang'. Dit kan bij dit plan echter niet aangetoond worden.

Om die reden moet er nu voor worden gezorgd dat de Flora en faunawet niet wordt overschreden. Dit kan door het uitvoeren van verzachtende (mitigerende) of compenserende maatregelen.



Kaartbeeld nieuwe vliegroute

Bij onderhavig plan is ervoor gekozen compenserende maatregelen te nemen door de realisatie van een nieuwe vliegroute. Op bovenstaand kaartbeeld staat aangeduid op welke plaats een nieuwe vervangende bomenrij zal worden aangeplant. Hiermee wordt een nieuwe vliegroute voor vleermuizen gecreëerd en is geen sprake meer van negatieve effecten op de bomenrij / groene rand die momenteel mogelijkwjs door vleermuizen wordt gebruikt.

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Ten behoeve van onderhavig plan is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd⁶. Dit onderzoek is een uitwerking van de vereisten die de Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) stelt ten aanzien van ruimtelijke projecten. Daarnaast heeft vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de afweging plaats gevonden of het aanvaardbaar is om het initiatief op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het initiatief zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Onderzoekresultaten

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het project betreft geen ‘gevoelige bestemming’ binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg;
- Het project leidt ‘niet in betekenende mate’ tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentra-

⁶ Luchtkwaliteitonderzoek, Gozem Gritterstraat Daarlerveen, gemeente Hellendoorn, 17 september 2009, SAB Arnhem

ties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

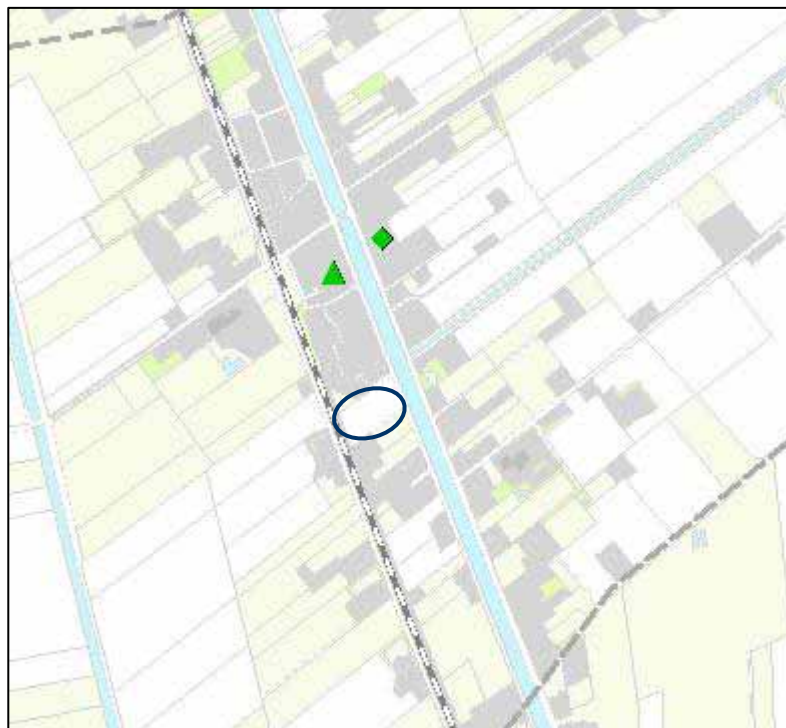
De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen, kinderopvang- en dagverblijven en kantoren met een oppervlakte groter dan 1.500 m². Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Onderhavig plan maakt de vestiging van kwetsbare objecten, namelijk woningen, mogelijk.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Stationaire bronnen

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Overijssel is gebleken dat er zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of functies bevinden die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Een overeenkomstige conclusie kan worden getrokken op basis van gegevens van de gemeente Hellendoorn. Een uitsnede van de provinciale risicokaart is op de navolgende afbeelding opgenomen.



Fragment risicokaart provincie Overijssel

www.risicokaart.nl

Mobiele bronnen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). De circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

- identificatie van risico's;
- normstelling en toetsing aan normen;
- indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen. Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'CO-EV/Anker', (2006). Omdat er thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd.

Rondom het plangebied bevinden zich geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen en een overschrijding van de normen voor het

plaatsgebonden risico en groepsrisico tot gevolg hebben. Over de omliggende wegen (Grote Veenweg) vindt wel beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (bestemmingsverkeer).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien er op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen er problemen spelen met externe veiligheid. Dit blijkt ook uit de inventarisatiestudie 'CO-EV/Anker' van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (februari 2006). In de risicoatlas is, nabij het plangebied geen knelpunt geïnventariseerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans geen veiligheidsknelpunten op.

In dit kader is het goed om het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen te noemen. In de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2006) die is toegezonden aan de Tweede Kamer, wordt het basisnet aangekondigd, waarin voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor wordt bepaald welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte erom heen kan worden gebruikt. Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingssassen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. Bestuurders, bedrijfsleven, omwonenden, en hulpverleners en rampenbestrijding weten zo waar ze aan toe zijn. De conceptresultaten voor het 'basisnet weg' zijn in maart 2008 gerapporteerd. Voor de geïnventariseerde wegen, blijkt dat zelfs over wegen waar veel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het veiligheidsrisico gering te zijn. Het is dan ook niet te verwachten dat de lokale wegen rondom het plangebied knelpunten opleveren wanneer deze worden beschouwd conform de nieuwe systematiek van het basisnet.

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Het plangebied ligt in de nabijheid van spoorwegen en bevaarbaar water. Aan de westelijke plangrens grenst het spoortracé Almelo-Hardenberg. Over dit traject worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd dat dit in het kader van de externe veiligheid een belemmering vormt. Ten oosten van het plangebied is op een afstand van circa 10 meter het Overijssels kanaal gelegen. Over deze vaarweg worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Op een afstand van circa 500 meter is het tracé van de bovengrondse hoogspanningsleiding Tubbergen-Vroomshoop gelegen. De indicatieve zone van 50 meter, gemeten vanuit het hart van het tracé, is hiermee gelegen buiten de grenzen van het plangebied. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden. In of in de directe omgeving van het plangebied blijkt bovendien geen hoge druk aardgasleiding aanwezig te zijn. Het risico naar dit type leidingen hoeft dan ook niet verder te worden onderzocht.

Conclusie

Ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen van de externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid legt dus geen beperkingen op voor realisatie van het plan.

5.9 Water

5.9.1 Vigerend beleid

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal.

Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+

In het waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+ wordt algemeen erkend dat, meer dan in het verleden, bij activiteiten rekening gehouden moet worden met het water. Water moet een meer sturende rol vervullen. Dit is des te meer van belang in het licht van klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling. In het algemeen is het nodig watersystemen te herstellen, kwalitatief en kwantitatief, zowel internationaal, nationaal, regionaal als lokaal.

Bij de locatiekeuze van nieuwe functies/activiteiten en bij het herinrichten van bestaande gebieden moet het water nadrukkelijk betrokken worden. Aanvullende inrichtingsmaatregelen zullen aan de orde zijn om eventuele negatieve gevolgen te voorkomen en positieve effecten te bewerkstelligen. Vergroting van de wateroppervlakte en het langer vasthouden van water zijn daarbij van belang. In de groene omgeving gaat het vooral om ruimte creëren voor het watersysteem. Daarnaast gaat het zowel in de bebouwde omgeving, als in de groene ruimte om het terugdringen van de belasting van het watersysteem met schadelijke stoffen. Meer rekening houden met de eigenschappen van het watersysteem levert een bijdrage aan het voorkomen van problemen zoals wateroverlast, geeft minder nadelige milieueffecten en bespaart kosten.

Waterbeheerplan Regge en Dinkel

Het creëren van ruimte voor water staat centraal in het beleid van Waterschap Regge en Dinkel. Daarnaast streeft ze naar een betere water(bodem)kwaliteit en een optimale afstemming binnen de waterketen. Men tracht verschillende vormen van retentie (waterberging) zoveel mogelijk in combinatie met de functies natuur, landbouw, wonen en recreëren te ontwikkelen. Leidraad is dat het schone water direct weer ten goede komt aan het watersysteem en een verbeterde werking van de rioolwaterzuiveringen wordt bereikt.

5.9.2 Waterparagraaf

Geohydrologisch rapport

Ten behoeve van onderhavig plan is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd⁷. Het rapport bevat de resultaten van het onderzoek en een beschrijving van de bestaande geohydrologische situatie. Daarnaast worden geadviseerd met betrekking tot het niet aankoppelen van de hemelwaterafvoer van openbaar gebied en woningen.

Afwatering

De bestaande watergangen aan de westzijde en zuidzijde blijven gehandhaafd en worden ten opzichte van de huidige breedte verbreed en verdiept. In het plangebied zijn door het Waterschap van Regge en Dinkel geen peilwijzigingen voorzien. De bestaande afwatering verloopt voornamelijk via deze beide watergangen in zuidelijke richting.

Ontwatering en drooglegging

Teneinde het plangebied te ontwikkelen worden eisen gesteld aan de ontwatering en de drooglegging van het gebied. In de huidige ligging voldoet het terrein niet aan de te stellen eisen aan ontwatering: het grondwater komt in het algemeen te dicht bij het bestaande maaiveld. Om die reden dient de locatie te worden verhoogd. De bedoeling is dat deze een zodanige terreinhoogte krijgt, dat aansluiting wordt verkregen op de bestaande hoogte van de Gozem Gritterstraat aan de noordzijde.

Waterberging

Het infiltreren van hemelwater is gelet op de doorlaatfactor van de bodem mogelijk. Wel komen in de huidige situatie gemiddeld hoogste grondwaterstanden relatief dicht bij het maaiveld voor, waardoor berging in de ondergrond vrijwel niet mogelijk zal zijn. Mogelijkheden om hemelwater in de bodem te infiltreren zijn het toepassen van wadi's of het toepassen van waterdoorlatende bestrating.

In het rapport is een keuze gemaakt voor de toepassing van twee wadi's. Daarbij wordt alle opgevangen neerslag van zowel woningen als verhard openbaar gebied opgevangen en naar de centrale wadi geleid. Als deze vol is kan het water via een overloopleiding naar de wadi aan de noord westzijde worden geleid. Vanuit die wadi is een overloop mogelijk op de watergang aan de westzijde.

De hoeveelheid hemelwater die tot afvoer komt bij de genoemde uitgangspunten tot afvoer komt zijn in het rapport berekend. Hieruit blijkt dat de beoogde wadi's voldoende capaciteit hebben.

⁷ Geohydrologische studie, Uitbreiding Gozem Gritterstraat te Daarlerveen, kenmerk 08.0992, 21 januari 2009, Koops & Romeijn grondmechanica

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan is opgesteld conform het 'moederplan' bestemmingsplan Daarlerveen. Het is gericht op het mogelijk maken van fase 1 van het hiervoor besproken inrichtingsplan. Fase 2 zal te zijner tijd met een aparte procedure (een apart wijzigingsplan) moeten worden mogelijk gemaakt.

De regels (voorschriften) beperken zich door een verwijzing naar het moederplan, waarbij wel op ondergeschikte details afwijkende bepalingen van toepassingen zijn. Het betreft dan met name de naamgeving van het plan. Ook is een aanduiding toegevoegd, dit wordt in paragraaf 6.2. nader toegelicht.

Voor een nadere toelichting op de regeling kan worden verwezen naar het bestemmingsplan Daarlerveen. Hiervan zijn de belangrijkste bestemmingen die ook voor dit bestemmingsplan gelden, als bijlage bijgevoegd (Woondoeleinden, Groenvoorzieningen en Verkeer-verblijf).

In navolgende paragraaf 6.2. wordt nader ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten wat betreft de regeling en de afwijkingen op het 'moederplan'. In paragraaf 6.3 wordt hierna specifiek getoetst aan de wijzigingsregels uit het moederplan Daarlerveen.

6.2 Toelichting regeling

Bestemmingsplan Daarlerveen

Wat betreft de regeling kan worden gesteld dat voor het grootste deel wordt aangesloten. Enkele belangrijke uitgangspunten in deze regeling worden hieronder kort toegelicht:

Bouwklassen

Er is gekozen voor een systematiek van bouwklassen die op de plankaart worden aangegeven. Dit betekent dat de goot- en bouwhoogtes dus niet individueel bepaald zijn, maar altijd in samenhang met elkaar en de omgeving.

Bouwvlakken

Binnen de bestemming Woondoeleinden is eenduidig gekozen voor bouwvlakken waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd en daarnaast "te bebouwen erven" waarbinnen overige (lagere gebouwen) mogen worden geplaatst. Niet ieder gebouw krijgt een eigen bouwvlak, maar de stroken worden aangegeven. Daar waar dat vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst is, kan ook worden gekozen voor een bouwvlak per afzonderlijke woning in plaats van deze te plaatsen in een strook.

Bouwdiepte

De diepte van de bouwstroken hangt samen met het woningtype en de diepte en breedte van het bouwperceel. Voor de diepte van de bouwstroken gelden daarom de volgende uitgangspunten:

- de bouwstroken voor rijtjeswoningen zijn 10 m diep;
- de bouwstroken voor twee aaneen gebouwde woningen zijn 12 m diep;

- de bouwstroken voor vrijstaande woningen zijn 12 m diep;

Afwijkingen op bestemmingsplan Daarlerveen

Onderhavig wijzigingsplan wijkt op één aspect af van het ‘moederplan’, namelijk dat er een aanduiding ‘geluidszone weg’ is toegevoegd waar geen woningen mogen worden gerealiseerd voordat is aangetoond middels akoestisch onderzoek dat er een voldoende binnenwaarde conform het bouwbesluit te bereiken is.

6.3 Toetsing wijzigingsbepalingen

In deze paragraaf wordt dieper ingegaan op de randvoorwaarden die in het bestemmingsplan Daarlerveen zijn geformuleerd als men gebruik wil maken van de wijzigingsbevoegdheden.



Tekening toetsing voorliggend wijzigingsplan aan wijzigingsvoorwaarden

	Fase 1	Fase 2
Wijzigingsgebied I	5 vrijstaand 6 twee o/e kap 8 aaneengesloten	4 twee o/e kap
Wijzigingsgebied II	2 twee o/e kap 3 aaneengesloten	6 twee o/e kap

Tabel: ligging van woningen in de fases en wijzigingsgebieden

Woningbouw I (Wijzigingsgebied I)

- 1 ten hoogste 23 woningen, in de vorm van vrijstaande of maximaal vijf aaneen gebouwde woningen worden gebouwd;
Aan deze randvoorwaarde wordt binnen onderhavig wijzigingsplan (fase 1) voldaan, aangezien het programma bestaat uit 5 vrijstaande en 6 twee-onder-een-

kapwoningen. Hiernaast bevinden zich 8 aaneengebouwde woningen in dit wijzigingsgebied (hierbij vallen de woningen die op de rand liggen van de twee wijzigingsgebieden in beide gevallen in wijzigingsgebied I). Deze zijn voor maximaal 4 woningen aaneengebouwd, hetgeen eveneens binnen de voorwaarden blijft. Het totale aantal woningen komt op 19, hetgeen ruim onder het maximale aantal woningen van 23 valt.

Fase 2 bevat nog eens 4 twee-onder-een-kap woningen. Ook deze zijn, ook na realisatie van fase 1, mogelijk binnen deze wijzigingsvoorwaarde.

- 2 *de plankaart en voorschriften van het wijzigingsplan zoveel mogelijk aansluiten bij de regels, gesteld in artikel 3, 8 en 9 van deze voorschriften;*
Aan deze randvoorwaarde wordt voldaan, aangezien de voorschriften van dit wijzigingsplan verwijzen naar het moederplan. De bestemmingsplankaart is eveneens opgezet conform de systematiek van het moederplan.
- 3 *in verband met geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer de woningen moeten worden gebouwd op een afstand van ten minste 65 m uit het hart van de Brugstraat. In afwijking hiervan de woningen op een kleinere afstand uit het hart van de Brugstraat mogen worden gebouwd, mits door het nemen van geluidbeperkende maatregelen, in de vorm van zogenaamde dove gevels, wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder;*
Er is voor gekozen de woningen dicht bij de Brugstraat te realiseren, maar uit te voeren met dove gevels. Er heeft een nader akoestisch onderzoek plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de beoogde woningen akoestisch gunstig geprojecteerd zijn en op voldoende afstand zijn gelegen van de Brugstraat.
- 4 *de realisering van woningen pas mag plaatsvinden nadat dit uit milieuhygiënisch oogpunt verantwoord is;*
Er heeft een milieutechnische bodemonderzoek plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de milieutechnische bodemkwaliteit de nieuwe functie niet belemmert. Hiernaast is getoetst of de nieuwe woningen worden gehinderd door naburige bedrijven. Hiervan blijkt geen sprake te zijn. Ten slotte zijn er ook voor wat betreft de aspecten luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid geen belemmeringen geconstateerd.
- 5 *de kwaliteit van de bodem is onderzocht en er is aangetoond dat er, al dan niet door het nemen van saneringsmaatregelen, geen risico's bestaan voor de volksgezondheid;*
Uit het uitgevoerde milieutechnische bodemonderzoek blijkt dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen die een belemmeringen vormen voor de beoogde nieuwe functie.
- 6 *bij de voorbereiding rekening zal worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet en eventuele negatieve effecten die kunnen optreden voor de in het aangegeven Vogelrichtlijngebied voorkomende vogelsoorten en hun habitatten. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet is verkregen.*
Ten behoeve van de plannen is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen aanwezig zijn. Wel zal er hierbij ter miti-

gatie van de effecten op vlermuizen een nieuwe bomenrij ten zuiden van het plangebied dienen te worden aangelegd/aangeplant.

Woningbouw II (Wijzigingsgebied II)

- 1 *ten hoogste 12 woningen, in de vorm van vrijstaande of maximaal twee aaneen gebouwde woningen worden gebouwd;*
In onderhavig wijzigingsplan (fase 1) worden in totaal 2 twee-onder-een-kap woningen en 3 aaneengebouwde woningen gerealiseerd (waarbij de woningen die op de grens vallen van beide wijzigingsgebieden zoals gesteld in beide gevallen in wijzigingsgebied I vallen). Het aantal woningen blijkt met 5 ruim onder het maximale aantal van 12.
In fase 2 worden nog eens 6 twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. Deze zijn, ook na realisatie van fase 1, mogelijk, aangezien het totale aantal woningen hiermee 11 bedraagt, 1 minder dan maximaal is toegestaan.
- 2 *de plankaart en voorschriften van het wijzigingsplan zoveel mogelijk aansluiten bij de regels, gesteld in artikel 3, 8 en 9 van deze voorschriften;*
Aan deze randvoorwaarde wordt voldaan, aangezien de voorschriften van dit wijzigingsplan verwijzen naar het moederplan. De bestemmingsplankaart is eveneens opgezet conform de systematiek van het moederplan.
- 3 *in verband met geluidhinder ten gevolge van het spoorwegverkeer de woningen moeten worden gebouwd op een afstand van ten minste 28 m uit het hart van de spoorlijn Vroomshoop-Almelo;*
Aan deze randvoorwaarde wordt voldaan. Er heeft een nader akoestisch onderzoek plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de beoogde woningen op voldoende afstand zijn gelegen van de spoorlijn en dat geen sprake is van geluidshinder.
- 4 *de realisering van woningen pas mag plaatsvinden nadat dit uit milieuhygiënisch oogpunt verantwoord is;*
Er heeft een milieutechnische bodemonderzoek plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de milieutechnische bodemkwaliteit de nieuwe functie niet belemmert. Hiernaast is getoetst of de nieuwe woningen worden gehinderd door naburige bedrijven. Hiervan blijkt geen sprake te zijn.
- 5 *de realisering van woningen pas mag plaatsvinden nadat de milieuhygiënische belemmeringen van het nabijgelegen agrarische bedrijf aan de Grote Veenweg 2 zijn opgeheven;*
In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is de agrarische bestemming van deze locatie gehaald. Hiermee is hier juridisch-planologisch vastgelegd dat hier geen agrarisch bedrijf meer mogelijk is en zijn de belemmeringen opgeheven.
- 6 *de kwaliteit van de bodem is onderzocht en er is aangetoond dat er, al dan niet door het nemen van saneringsmaatregelen, geen risico's bestaan voor de volksgezondheid;*
Uit het uitgevoerde milieutechnische bodemonderzoek blijkt dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen die een belemmeringen vormen voor de beoogde

nieuwe functie.

- 7 *bij de voorbereiding rekening zal worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen plantenen diersoorten op grond van de Flora- en faunawet en eventuele negatieve effecten die kunnen optreden voor de in het aangegeven Vogelrichtlijng gebied voorkomende vogelsoorten en hun habitatten. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet is verkregen;*

Ten behoeve van de plannen is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen aanwezig zijn. Wel zal er hierbij ter mitigatie van de effecten op vleermuizen een nieuwe bomerij ten zuiden van het plangebied dienen te worden aangelegd/aangeplant.

- 8 *alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid, de woningbehoefte wordt aangetoond en het aantal te bouwen woningen in overeenstemming dient te zijn met het provinciale beleid.*

Het project is getoetst aan de provinciale omgevingsvisie en is hiermee passend bevonden. Ook past het plan binnen de prestatieafspraken, zoals die zijn gemaakt met de provincie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat fase 1 passend is binnen de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in bestemmingsplan Daarlerveen.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt ontwikkeld door een particuliere initiatiefnemer. Het kostenverhaal en de fasering worden middels een privaatrechterlijke overeenkomst geborgen. Voor de gemeente verloopt het project hiermee kostenneutraal.

8 Overleg en inspraak

De gemeente Hellendoorn heeft het vooroverleg gevoerd met de betreffende instanties. De instanties hebben geen aanleiding gezien een inhoudelijke reactie te geven. Het ontwerp-wijzigingsplan heeft hiernaast vanaf 23 oktober 2010 voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.