

Bestemmingsplan Hellendoorn-Noord

Hellendoorn, Gemeente Hellendoorn

Gemeente Hellendoorn

29 augustus 2006

Vaststelling

9R7204.A0



ROYAL HASKONING

thinking in
all dimensions

Colosseum 3
Postbus 26
7500 AA Enschede
+31 (0)53 483 01 20 Telefoon
+31 (0)53 432 27 85 Fax
info@enschede.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel Bestemmingsplan Hellendoorn-Noord
Hellendoorn, Gemeente Hellendoorn
Verkorte documenttitel Bestemmingsplan Hellendoorn-Noord
Status Vaststelling
Datum 29 augustus 2006
Projectnaam Bestemmingsplan Hellendoorn-Noord
Projectnummer 9R7204.A0
Opdrachtgever Gemeente Hellendoorn
Referentie 9R7204.A0/R004/MPIG/RAKLE/Ensc

Auteur(s) ir. M. Meijer, ir. B.A.M. van den Berg,
ir. C.A.M. te Cate, ing. M.F.L. Pigge
Collegiale toets ir. B.A.M. van den Berg
Datum/paraaf
Vrijgegeven door ing. M.F.L. Pigge
Datum/paraaf

INHOUDSOPGAVE

A. TOELICHTING		Blz.
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding tot het plan	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
2	BELEIDSKADER	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	5
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
3.1	(Cultuur)historie en archeologie	7
3.2	Bodemopbouw en geohydrologie	7
3.3	Ruimtelijke en landschappelijke structuur	8
3.4	Bebouwing en functies	9
3.5	Flora en fauna en ecologie	9
3.6	Kabels en leidingen	14
4	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	15
4.1	Algemeen	15
4.2	De randweg	15
4.3	Structuurschets Hellendoorn-Noord	15
4.3.1	Het programma en de fasering	15
4.3.2	Het beeld: wonen aan en achter het lint	18
4.3.3	De hoofdstructuren	18
4.4	Stedenbouwkundig plan 1 ^e fase	20
4.4.1	Het plan	20
4.4.2	De structuren	21
4.4.3	De beeldkwaliteit	23
5	MILIEUASPECTEN	25
5.1	Wegverkeersgeluid	25
5.2	Bedrijven en milieuzonering	26
5.3	Bodemkwaliteit	28
5.4	Waterhuishouding	29
5.5	Luchtkwaliteit	31
5.6	Externe Veiligheid	32
5.7	Duurzaamheid	33
6	TOELICHTING OP HET JURIDISCHE PLANGEDEELTE	35
6.1	Algemeen	35
6.2	Plankaart	35
6.3	Voorschriften	35
6.3.1	Opbouw voorschriften	35
6.3.2	Uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheid	36

6.3.3	Toelichting op de bestemmingen	36
7	FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
8.1	Inspraak	41
8.2	Overleg met instanties (artikel 10 Bro)	55
Bijlage 1	Samenvatting en beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	
Bijlage 2	Raadsbesluit tot (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan	

B. VOORSCHRIFTEN

Bijlage 3	Staat van bedrijven	
-----------	---------------------	--

C. PLANKAART

Aparte bijlagen:

- 'Luchtkwaliteitsonderzoek Hellendoorn-Noord', Royal Haskoning, augustus 2006;
- 'Bestemmingsplan Hellendoorn-Noord, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', Royal Haskoning, mei 2006;
- 'Flora en faunaonderzoek Hellendoorn-Noord', Eelerwoude, augustus 2006;
- Financieel-economische uitvoerbaarheid, gemeente Hellendoorn.

A. Toelichting

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot het plan

Het plangebied 'Hellendoorn-Noord' moet gaan voorzien in de woningbehoefte van de kern Hellendoorn voor de komende jaren. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in de mogelijkheid tot de aanleg van een randweg tussen de Schuilenburgerweg en Ommerweg. Doorgaand verkeer tussen Nijverdal en Ommen hoeft daardoor niet meer gebruik te maken van de route Schuilenburgweg-Ommerweg, door de bebouwde kom van Hellendoorn. Dit bestemmingsplan vormt de juridisch planologische regeling voor de ontwikkeling van Hellendoorn-Noord.

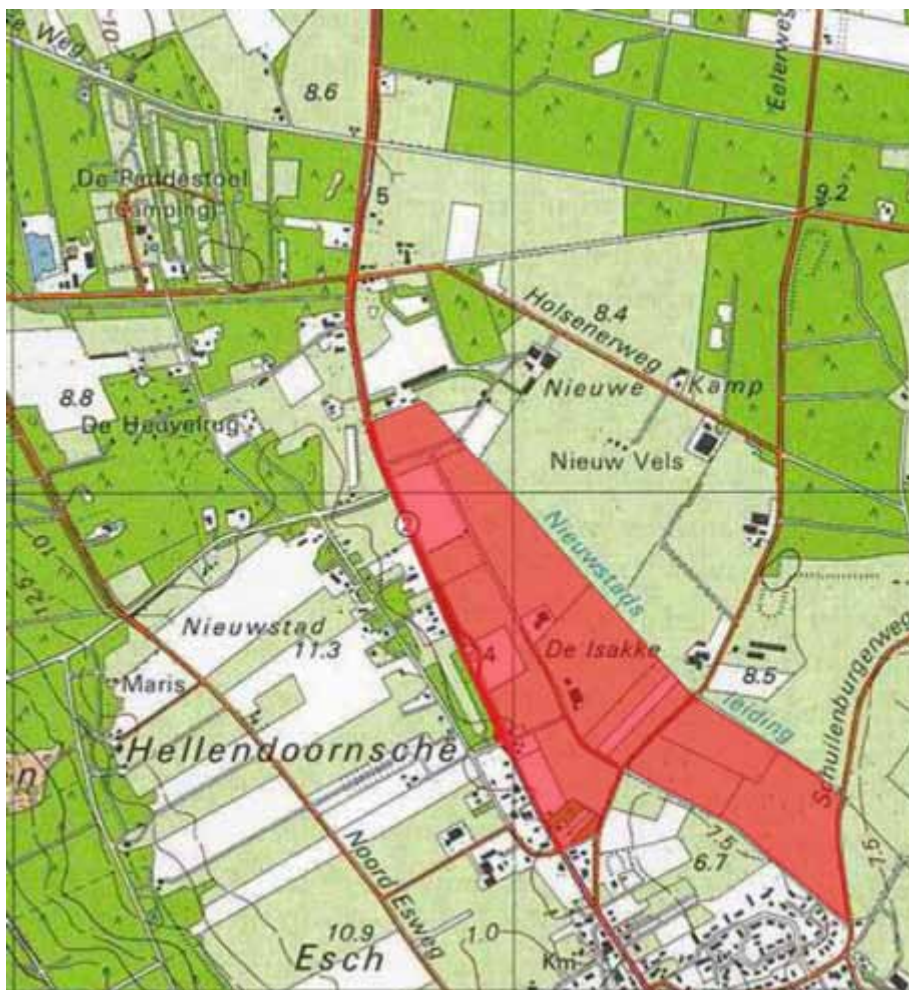
1.2 Ligging van het plangebied

Het gebied waar de nieuwe wijk Hellendoorn-Noord is gepland ligt tussen de bossen van de Sallandse Heuvelrug en het beekdal van de Regge, op de Hellendoornse esgronden. In het westen vormt de Ommerweg de begrenzing van het gebied, aan de zuidzijde de bestaande bebouwing en aan de oostkant de Nieuwstadsleiding (zie afbeelding 1).

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Buitengebied 1995 (rbs. 23 mei 1995, nr. 95-2808) (GS 19 december 1995, nr. RGP GS/1463);
- Bestemmingsplan 'Hellendoorn-Dorp' (rbs. 28 oktober 2003) (GS op 1 juni 2004) ter plaatse van de Höftediek. De Höftediek heeft hier de geldende bestemming 'groenvoorziening', met de aanduiding 'onverharde weg'.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat, onderverdeeld in vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

Voor verstedelijking gaat de Nota Ruimte uit van de bundelingsstrategie. Bundeling vereist een in onderlinge samenhang geplande optimale benutting van het bestaande bebouwde gebied en tegelijk nieuwe bebouwing daarbuiten. Een belangrijk uitgangspunt ook bij de ontwikkeling van ruimtelijk beleid is dat milieu- en veiligheidsaspecten naast andere belangen vroegtijdig, gebiedsgericht en geïntegreerd in de planvorming worden betrokken.

Nota Wonen

De Nota Wonen 'Mensen, wensen, wonen – Wonen in de 21^e eeuw' (november 2000) gaat over het woonbeleid voor de periode 2000-2010.

De vijf kernthema's van beleid, zoals deze in de nota zijn beschreven, luiden:

- Zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- Wonen en zorg op maat bevorderen;
- Stedelijke woonkwaliteit verbeteren;
- Groene woonwensen faciliteren.

Waterbeleid 21^e eeuw

De kern van 'Waterbeleid voor de 21e eeuw' (2003) is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan, als overloop in tijden van veel water maar ook als reserve voor tijden van droogte. Waterbeleid 21^e eeuw gaat uit van de strategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', waarbij water pas wordt afgevoerd als het echt niet anders kan.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Overijssel 2000+

Het Streekplan Overijssel (2000) geeft de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn aan voor de provincie Overijssel. De hoofdlijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van kernen als Hellendoorn worden op basis van economische potentie, verzorgingsfunctie en omgevingskwaliteit bepaald.

De hoofdlijn voor Zuid- en West-Twente is: een belangrijk accent op het bieden van ontwikkelingsruimte aan economische functies, met name in de stedenband en West-Twente. Vooral in het gebied zuidelijk van de stedenband ligt een belangrijk accent op natuurlijke omstandigheden als leidraad voor ontwikkeling.

Voor het plangebied geeft het streekplan enkele bijzondere omstandigheden aan:

- De kernen Nijverdal en Hellendoorn en de wijk Hulsen/Kruidenwijk kunnen als een samenhangend stedelijk gebied worden gezien;
- De ruimtelijke structuur legt voor de dubbelkern Nijverdal/Hellendoorn met de Kruidenwijk op langere termijn relatief veel beperkingen op ten aanzien van de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden;
- De belemmeringslijn ten noorden van de kern Hellendoorn biedt ruimte voor een afronding van de kern met bij het karakter van de kern passende stedelijke functies.

Waterhuishoudingsplan 2000+

Het waterhuishoudingsplan (2000) geeft de hoofdlijnen aan van het te voeren waterhuishoudkundig beleid in de provincie, waarbij de volgende zaken zijn te onderscheiden:

- Herstel veerkracht watersystemen (verdroging en veiligheid);
- Belevingswaarde van water;
- Kwalitatief goede drinkwatervoorziening;
- Water als productiemiddel (landbouw, varen, industrie, energie).

De hoofdlijn voor Zuid- en West-Twente is: voor de groene ruimte in Zuid- en West-Twente ligt een belangrijk accent op het gebied van ontwikkelingsruimte aan economische functies met name in de stedenband en West-Twente; vooral in het gebied zuidelijk van de stedenband ligt een belangrijk accent op natuurlijke omstandigheden als leidraad voor ontwikkeling.

Partiële herziening Wonen, Streekplan Overijssel 2000+

Met de partiële herziening Wonen van het Streekplan Overijssel 2000+ (maart 2005) wordt inhoud gegeven aan de nieuwe verhouding tussen provincie, gemeente en andere partners. In het verleden werd aan het provinciale woonbeleid vooral sturing gegeven op kwantitatieve aspecten (contingenten), nu zal gestuurd gaan worden op kwalitatieve criteria. Door de omslag van kwantitatieve naar kwalitatieve sturing zal het aanbod op de woningmarkt beter kunnen aansluiten op de vraag van de consument.

Hoofddoelstelling van het provinciale woonbeleid is:

Er zijn voor iedereen voldoende woningen in de juiste woningtypen. Deze staan, goed ingepast, op de juiste plek, in gedifferentieerde woonmilieus en in een aantrekkelijke en veilige woonomgeving, waarin mensen zich thuis voelen.

Plattelandgemeenten (buiten de stedelijke netwerken) richten zich primair op de woonbehoefte van de eigen bevolking. Het gaat vooral om huisvesting van starters, ouderen, mensen die zorg nodig hebben of door hun werk aan een bepaalde kern gebonden zijn. Uitbreiding van de woningvoorraad dient strategisch te worden ingezet en er zijn aanpasbare (levensloopbestendige) woningen nodig. Ook de bestaande voorraad moet hierbij betrokken worden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Hellendoorn

In de structuurvisie (1999) wordt een globale visie op de toekomstige structuur van de gemeente Hellendoorn gegeven.

De hoofddoelstelling van de gemeente Hellendoorn is:

Kwaliteit boven kwantiteit; kwaliteit als kenmerk op alle niveaus in alle geledingen.

Deze doelstelling is onderverdeeld in twee doelstellingen en wel:

- Kiezen voor kwaliteit van de samenleving; kwaliteit boven kwantiteit;
- Duurzaam omgaan met ruimte en energie.

De belemmeringslijn ten noorden van de kern Hellendoorn in het Streekplan, als beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor het dorp, maakt dat de doelstelling kwaliteit boven kwantiteit in dit geval samen moet gaan met zo optimaal mogelijk ruimtegebruik voor de woonfunctie.

Voor Hellendoorn liggen de mogelijkheden voor inbreiding vrij problematisch. Open plekken in het centrum invullen zou betekenen dat cultuurhistorische patronen volledig verloren gaan. Dit kan en mag niet de bedoeling zijn. Bij Hellendoorn kan wel aan de noord- en zuidzijde nog een geringe afronding plaatsvinden. Aan de noordzijde houdt het verband met de mogelijkheden die gaan ontstaan door de gewenste aanleg van een randweg. De locatie Hellendoorn-Noord wordt daarmee gezien als een ruimtelijke afronding van de buitenranden van de bestaande bebouwing en daarmee als inbreidingslocatie, binnen de contour van de nieuwe randweg. Aan de zuidzijde is in de buurt van het Reestpark een geringe uitbreiding denkbaar, rekening houdend met plaatselijke belangen.

Op het gebied van verkeer zij er in het gebied Nijverdal/Hellendoorn twee probleemmassen:

- De oost-westrelatie (N35 Almelo-Zwolle);
- De noord-zuidrelatie (A1-Nijverdal-Ommen).

Op deze assen is momenteel de verkeersdruk te hoog met bijbehorende negatieve effecten. Onder meer het realiseren van een randweg tussen de Schuilenburgerweg en de Ommerweg in Hellendoorn (maar ook door de aanleg van de Noord-zuidverbinding langs de Kruidenwijk) draagt bij aan de verbetering van de noord-zuid relatie.

Woonvisie

In september 2004 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Woonvisie voor de gemeente Hellendoorn. Doel van deze woonvisie is voldoende en kwalitatief goede huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Hellendoorn.

De gemeente Hellendoorn had op 1 januari 2004 36.105 inwoners. Op 1 januari 2005 was dit aantal met 67 gestegen naar 36.172 inwoners. Hiervan wonen er 24.385 in Nijverdal. Naar verwachting zal het aantal inwoners in de gemeente Hellendoorn tussen 2000 en 2010 toenemen met 565 personen. Na 2010 zal het inwonertal door de toenemende vergrijzing en de afnemende natuurlijke aanwas enigszins afnemen.

Door daling van de gemiddelde woningbezetting, wordt een uitbreiding van de woningvoorraad met 1215 woningen tussen 2000 en 2010 gewenst. De provincie heeft geconstateerd dat er in de gemeente Hellendoorn in 2000 een tekort van 140 woningen was. Dit houdt in dat het woningbestand tussen 2000 en 2010 met 1355 woningen moet uitbreiden. Tot en met 2004 mocht de gemeente 635 woningen bouwen. Dit betekent dat er in de periode van 2005 t/m 2010 een uitbreiding van 720 woningen is gewenst.

Omdat er in de periode 2000 t/m 2004 80 woningen te weinig zijn opgeleverd, is de taakstelling voor de periode 2005 t/m 2009 verhoogd tot minimaal 800 te bouwen woningen. Dit aantal is vastgelegd in de prestatieafspraken die met de provincie zijn gemaakt.

Aangezien er al langere tijd weinig gebouwd is in het dorp Hellendoorn, is een versnelling in woningbouwproductie wenselijk. Daarnaast is de uitbreidingswijk Kruidenwijk-Zuid bedoeld om in de woningbehoefte te voorzien van met name Nijverdal en Kruidenwijk/Hulsen.

De berekende woningbehoefte naar aanleiding van het woningbehoefteonderzoek loopt t/m het jaar 2009. Beide uitbreidingswijken hebben een langere doorlooptijd, waardoor het lastig is om een goede inschatting te maken van de fasering van de woningbouw in de jaren na 2010. Er wordt dan ook in beide plannen een aanname gedaan voor de fasering met de kanttekening dat als uit een volgend woningbehoefteonderzoek mocht blijken dat deze planning gewijzigd dient te worden in meer c.q. minder woningen per jaar, dit ook mogelijk is. Afhankelijk van de behoefte zal de invulling van het resterende plangebied plaatsvinden qua aantallen en differentiatie.

Welstandsnota

De Welstandsnota (juni 2004) van de gemeente Hellendoorn dient met name voor het duurzaam bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit. Voor toekomstige ontwikkelingen bepaalt de Welstandsnota dat het voor een adequate welstandbeoordeling van belang is dat er voor deze gebieden een stedenbouwkundig plan wordt gemaakt en daaruit voortvloeiend een beeldkwaliteitsplan. De beeldkwaliteitsplannen dienen in ieder geval voorwaarden te bevatten voor ieder van de vier hoofdgroepen waaruit ook de welstandscriteria zijn opgebouwd: plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak. Wanneer het betreffende (her)ontwikkelingsgebied is voltooid kan op basis van het beeldkwaliteitsplan op eenvoudige wijze dit als een nieuw (bebouwd) gebied aan de welstandsnota worden toegevoegd.

3 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

3.1 **(Cultuur)historie en archeologie**

Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta (1992) beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt te behouden. Het verdrag dwingt alle ondertekenaars (waaronder Nederland) om archeologische belangen in een vroegtijdig stadium mee te wegen in de besluitvorming rond ruimtelijke planvorming.

Historische ontwikkeling

De kern Hellendoorn kent een lange ontstaansgeschiedenis. Het dorp is voor het eerst genoemd in het jaar 1275. Landbouw is zeer lang de voornaamste bron van inkomsten geweest. Dit is terug te vinden in de ruimtelijke structuur van Hellendoorn. Het oorspronkelijke esdorp Hellendoorn was een keten van brinkjes of groepen van boerderijen gelegen tussen de heuvelrug en de langgerekte es in het westen en de Regge en de weiden in het oosten. De boerderijen stonden met name langs de huidige Dorpsstraat. Deze straat is een historische route tussen Ommen – Rijssen – Goor. In de omgeving van het dorp stonden enkele havezaten.

Na 1850 kwam er enige uitbreiding van het dorp langs de uitvalswegen naar Ommen (Ommerweg) en Nijverdal (Ninaberlaan). Na de Tweede Wereldoorlog heeft het dorp een snelle ontwikkeling doorgemaakt. Rondom de oude kern zijn woonbuurten tot stand gekomen.

Monumenten en cultuurhistorische waarden¹

Langs de Ommerweg bevindt zich een Joodse begraafplaats. Op de begraafplaats is een monument ter nagedachtenis geplaatst. In het plangebied zijn verder geen monumenten of cultuurhistorische waarden aanwezig.

Archeologie

Voor de hoge delen van het plangebied (de westzijde van het plangebied; de Hellendoornse esgronden) geldt volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW, ROB, 2001) een hoge trefkans voor archeologische resten uit alle perioden. Er zijn tijdens archeologisch verkennend onderzoek² door RAAP echter geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologisch waardevolle resten aangetroffen. Op grond hiervan is geen vervolgonderzoek nodig.

3.2 **Bodemopbouw en geohydrologie**

Voor Hellendoorn-Noord is een verkennend geohydrologisch onderzoek³ uitgevoerd. Het totale gebied dat onderzocht is in dit verkennend onderzoek is groter dan het uiteindelijke plangebied.

¹ Bron: Cultuurhistorische atlas Overijssel (www.atlas-cultuurhistorie.nl).

² Bron: 'Plangebieden Kruidenwijk-Zuid en Hellendoorn-Noord', RAAP, 20 januari 2005.

³ 'Verkennend geohydrologisch onderzoek Hellendoorn Noord', Royal Haskoning, 6 juli 2004.

Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+

Volgens het Waterhuishoudingplan (WHP) 2000+ dient de waterhuishouding in het Reggedal specifiek afgestemd te zijn op de natuur (wateraandachtsgebied Natuur). Het onderzoeksgebied bevindt zich net ten westen van deze zone en hiervoor gelden geen specifieke eisen vanuit het WHP.

Huidige situatie

Het onderzoeksgebied ligt in een ondiepe dalvormige laagte met daarin centraal gelegen de Nieuwstadsleiding (zijtak Regge). Geomorfologisch wordt de locatie getypeerd als een gordeldekzandwieling met een dalvormige laagte zonder veen. De hoogteligging van het maaiveld varieert tussen de 7,5 en 10,5 m +NAP.

De bodemtypen die op het onderzoeksgebied kunnen worden aangetroffen zijn podzol- en eerdgronden op de hogere delen en beekdalgronden in de lagere delen. Ten oosten van de Schuilenburgerweg komen moerige eerdgronden voor (moerige bovengrond op zand).

De grondwaterstroming is oost-noordoost gericht, richting Regge. Er is met name in het zuidoosten van de onderzoekslocatie en rondom de watergang mogelijk sprake van een opwaartse beweging van het grondwater (kwelsituatie). Recent uitgevoerd bodemkundig-hydrologisch onderzoek heeft dit echter niet kunnen aantonen. Buiten de directe omgeving van de watergang is sprake van wegzijging. De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied behorende bij een drinkwaterwinning. Er bevindt zich op een afstand van circa 750 m ten zuiden van het onderzoeksgebied een industriële onttrekking met een debiet van circa 70.000 m³/jaar (gegevens provincie Overijssel). Naar verwachting heeft deze onttrekking geen directe invloed op de grondwaterstroming ter plaatse van het onderzoeksgebied.

Conclusies ten aanzien van ruimtelijke inrichting

Op basis van het verkennend geohydrologisch onderzoek kunnen de volgende (harde) hydrologische uitgangspunten ten aanzien van de stedelijke inrichting van het gebied worden geformuleerd:

- Het gebied ten oosten van de Schuilenburgerweg is vanwege de kans op inundatie vanuit de Regge, de hoge grondwaterstanden en het voorkomen van kwel, en vanwege de inrichtingsopgave voor het Reggesysteem, ongeschikt voor stedelijke uitbreiding;
- Ten noordoosten van de Nieuwstadsleiding begint de provinciale ecologische hoofdstructuur. Bebouwing is hier niet mogelijk.

3.3 Ruimtelijke en landschappelijke structuur

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Ommerweg, aan de oostzijde door de Nieuwstadsleiding en aan de zuidzijde door woonwijk De Hófte. Het is een overgangsgebied tussen westelijk de Sallandse Heuvelrug en Hellendoornse Es en oostelijk een dalvormige laagte van de Regge. De Hellendoornse Es wordt omsloten door bos. Het gebied aan de oostzijde richting de Nieuwstadsleiding en Regge is daarentegen voornamelijk open. Het plangebied helt licht af in oostelijke richting en is overwegend in agrarisch gebruik. De verkaveling kent een oost-west structuur. Het gebied kenmerkt zich door kleinschaligheid, veel groen en ruimte. De Ommerweg en Elerweg zijn oude uitvalswegen. Langs de Ommerweg staan vrijstaande woningen in

een geringe dichtheid. In het overige deel van het plangebied staan verspreid enkele agrarische bedrijven. Parallel aan de Ommerweg lopen De Isakke/Höftediek, twee historische, merendeels onverharde, routes. Hier en daar staat oude laanbeplanting langs deze wegen.

3.4 **Bebouwing en functies**

Bestaande bebouwing

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich de bestaande woonwijk De Höfte. Deze wijk heeft een introvert karakter. Het wegenpatroon is kronkelig zonder duidelijke hoofdrichting en met veel woonerven. Het woningaanbod varieert van rijtjeswoningen tot vrijstaande bebouwing (vrije sector). Langs de Ommerweg staan verspreid vrijstaande woningen en een café. Een dierenkliniek en een – voormalige - kwekerij/tuinderij liggen eveneens aan de Ommerweg en maken deel uit van het plangebied. Langs de Isakke staan twee (voormalige) agrarische bedrijven inclusief woonbebouwing. Langs de Höftediek staan geen woningen. Woningen uit de wijk De Höfte grenzen met de achtertuinen echter aan dit zandpad. Aan de oostzijde van de Höftediek liggen landbouwgronden. Oostelijk van de Nieuwstadsleiding, langs de Elerweg, staan enkele agrarische bedrijven inclusief woonbebouwing.

Overige functies

De agrarische functie is de voornaamste in het plangebied. Daarnaast wordt er verspreid in het gebied gewoond. Een bijzondere plek neemt de te behouden Joodse begraafplaats in. Deze ligt aan de oostzijde langs de Ommerweg.

Verkeer

De Ommerweg vormt een uitvalsweg tussen Hellendoorn en Ommen. Ter hoogte van de dierenkliniek en verder noordwaarts ligt een vrijliggend fietspad aan de oostzijde van de Ommerweg. De Isakke en Höftediek zijn grotendeels onverharde routes door het plangebied. De Elerweg en Schuilenburgerweg zijn beide smalle landelijke wegen.

Hellendoorn wordt met de bus ontsloten door diverse lijnen. Hellendoorn is vanaf treinstation Nijverdalen en de stations Wierden en Almelo met de bus bereikbaar.

3.5 **Flora en fauna en ecologie**

Op het gebied van natuurbescherming zijn in Nederland de volgende wetten van kracht:

- *Flora- en faunawet*. De bescherming van in het wild levende planten- en diersoorten wordt in de Flora- en faunawet (1998) geregeld. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient uitdrukkelijk rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten, als ook met beschermde gebieden op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (resp. 1979 en 1992);



Afbeelding 2: Bebouwing en functies

- *Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn*⁴. Deze Europese richtlijnen regelen enerzijds de bescherming van bepaalde soorten en anderzijds de bescherming van bepaalde gebieden. De Sallandse Heuvelrug ten zuiden van de Almelose weg is aangewezen als Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn gebied;
- *Natuurbeschermingswet*. Deze wet regelt onder andere de bescherming van aangewezen natuurgebieden;
- *Ecologische Hoofdstructuur*. Het ruimtelijke beschermingsbeleid voor de EHS is gericht op het instandhouden van kenmerken en waarden die wezenlijk zijn voor behoud, herstel en ontwikkeling van de EHS-gebieden. De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur is met name vastgelegd in het rijksbeleid en in de provinciale omgevingsplannen: het Streekplan, Natuurbeleidsplan en Milieubeleidsplan. Ten westen en noorden van het plangebied ligt binnen de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur tevens een robuuste Ecologische Verbindingszone.

Ecoscan

Voor het plangebied Hellendoorn-Noord is een Ecoscan⁵ uitgevoerd. Het in de Ecoscan onderzochte gebied is groter dan het uiteindelijke plangebied. Op basis van deze Ecoscan zijn aanbevelingen en mitigerende maatregelen geformuleerd voor de inrichting van het gebied. De bevindingen uit de Ecoscan zijn gebruikt voor het ontwerpen van het stedenbouwkundig plan en vaststellen van de definitieve begrenzing van het plangebied.

Nader ecologisch onderzoek

Naar aanleiding van de Ecoscan heeft Eelerwoude in het kader van de Flora- en faunawet een nader flora- en faunaonderzoek uitgevoerd⁶ waarvan de resultaten hieronder worden toegelicht. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van onder de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden.

Flora

Beschermde soorten komen in beperkte mate in het gebied voor. Het gaat om vrij algemene soorten, met uitzondering van de steenanjer, welke in de Rode Lijst is opgenomen als 'kwetsbaar'. Alle vastgestelde soorten groeien in wegbermen waar niet of nauwelijks ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Het gaat dan vooral om de kap en aanplant van wegbeplanting, de bermen zelf blijven grotendeels gehandhaafd. Wel kan plaatselijk verrijking optreden door een toename van hondenpoep in wegbermen.

Vogels

De voorgenomen dorpsuitbreiding zal met name op de groep van weidevogels (kievit, scholekster) en broedvogels van een halfopen agrarisch cultuurlandschap (o.a. patrijs, steenuil en ringmus) leiden tot een verlies aan habitat en daarmee het verdwijnen van soorten. Weidevogels komen nu weliswaar slechts beperkt binnen het projectgebied

⁴ Op 1 oktober 2005 is inmiddels de nieuwe Natuurbeschermingswet in werking getreden, waarbij de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen volledig zijn verankerd in Nederlandse wetgeving. Het uitgevoerde onderzoek gaat nog uit van het feit dat deze wetgeving nog in werking moet treden. Dit heeft echter geen consequenties voor de resultaten.

⁵ 'Ecoscan Hellendoorn Noord', Royal Haskoning, juli 2004.

⁶ 'Flora- en faunaonderzoek Hellendoorn-Noord', Eelerwoude, augustus 2006.

voor, maar door de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk, zullen ook de weidevogels in het aangrenzende gebied, dat binnen de provinciale EHS ligt, moeten uitwijken naar andere broedgebieden. Bovendien zal er sprake zijn van (meer) verstoring, versnippering van nog resterende leefgebieden en een hogere sterftedans, onder andere door een toename van verkeer.

Naast het verdwijnen van soorten zullen met name broedvogels van erven, tuinen en bebouwing van de nieuwe situatie profiteren. Het huidige overwegend agrarische landschap heeft deze soorten nu maar weinig te bieden. Door de aanleg van tuinen en groenvoorzieningen nemen naar verwachting weinig kritische soorten als koolmees, pimpelmees, merel, vink en heggemus in aantal toe.

Zoogdieren

De aangetroffen vleermuissoorten komen vrij algemeen voor, ook in een stedelijke omgeving. Dit met uitzondering van de rosse vleermuis, die met name buiten het stedelijk gebied voorkomt. Afhankelijk van de uiteindelijke inrichting lijken de effecten op deze soortgroep daarom beperkt. Zeker wanneer, zoals voorgenomen, de belangrijkste lijnvormige beplantingen langs de Isakke en Eelerweg gehandhaafd blijven. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aangetroffen. Van een effect hierop is dan ook geen sprake.

Voor zoogdieren die gebonden zijn aan een open tot halfopen landschap, zoals haas en veldmuis, zullen de uitbreidingsplannen leiden tot een verkleining van hun leefgebied en het (nagenoeg) verdwijnen van deze soorten uit het plangebied. Andere soorten zoals huisspitsmuis, konijn en egel zullen zich kunnen handhaven, mits voldoende habitat aanwezig blijft in de vorm van bosjes, ruigten, tuinen en groenvoorzieningen. Wel zal hun aantal door een afname aan habitat, een toename van verstoring en meer sterfte door verkeer (vooral bij egel), flink afnemen. Bij muizen speelt mogelijk een toename van predatie door loslopende katten. Het ree zal moeten uitwijken naar andere voedselgebieden in de omgeving.

Amfibieën

De huidige poelen rond de woning langs de Ommerweg zullen verdwijnen. De aanwezige populaties van bruine kikker en kleine watersalamander zullen hierdoor verdwijnen. De tuinvijver bij de dierenkliniek aan de Ommerweg, waar gewone pad en bruine kikker zijn aangetroffen, blijft gehandhaafd. Met de herinrichting van de groene zones aan weerszijden van de randweg ontstaan echter ook nieuwe mogelijkheden.

Overige soorten

Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen dan wel te verwachten, dan hierboven beschreven. Van een effect op deze soorten is dan ook geen sprake.

Conclusies en nader advies

Wezenlijke effecten zijn te verwachten op fauna die leeft in een open en halfopen, overwegend agrarisch landschapstype. In dit geval gaat het om de soorten kievit, scholekster, patrijs, steenuil, ringmus, boerenzwaluw, haas en veldmuis. Met uitzondering van de steenuil gaat het om (vrij) algemeen voorkomende soorten. Van een effect op de gunstige staat van instandhouding van deze algemene soorten is daarom geen sprake. Anders ligt het voor de steenuil. Gelet op de zeldzaamheid van de soort kan dit effect hebben op de lokale populatie.

Mitigerende maatregelen

Om de effecten van de voorgenomen uitbreidingsplannen op beschermde flora en fauna te beperken, kunnen een aantal mitigerende maatregelen worden genomen.

- Indien de tuinvijvers rond de woning aan de Ommerweg gedempt moeten worden, is het wenselijk om vooraf de aanwezige amfibieën weg te vangen en in een (nieuwe) poel in de omgeving weer uit te zetten. Het dempen van de poel kan het beste plaatsvinden in de periode augustus-oktober.
- Het kappen van bomen en opgaande beplanting dient buiten het broedseizoen plaats te vinden. In verband met de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in boomholten, kan de kap het beste plaatsvinden in de periode oktober-februari. Grote, oude bomen met veel holten moeten voor de kap geïnspecteerd worden op de aanwezigheid van beschermde soorten zoals vleermuizen, marterachtigen en eekhoorns.
- Het is nu niet mogelijk aan te geven op welke locaties vleermuizen in gebouwen overwinteren. Het is belangrijk voorafgaand aan de sloop van gebouwen aandacht te hebben voor de mogelijke aanwezigheid van overwinterende vleermuizen in holten en nissen, achter houtbeschoot en op andere vorstvrije en van buiten bereikbare plaatsen. Indien een vleermuis wordt aangetroffen moet contact worden opgenomen met een vleermuispecialist en is waarschijnlijk een ontheffing noodzakelijk.

Compenserende maatregelen

Indien schade aan beschermde soorten niet kan worden voorkomen en niet kan worden gemitigeerd, kunnen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Voor het plangebied is compensatie van toepassing op de steenuil. Compensatie dient vooral plaats te vinden door de realisatie van nieuw habitat in de directe omgeving van het plangebied. Door de gemeente Hellendoorn wordt het idee aangedragen om nieuw habitat te realiseren op de percelen in het uiterste noorden van het plangebied. Hierbij wordt een compensatiefactor van 1,5 gehanteerd, 0,2 boven de provinciale compensatierichtlijn. Er wordt ook gedacht om in de randzone oostelijk van de randweg, loodrecht op de randweg langs de perceelsranden nieuwe landschapselementen aan te planten. Het plaatsen van uilennestkasten dragen bij aan de vestiging van steenuilen in het gebied.

Voor de passage van kleine zoogdieren en marterachtigen zullen op meerdere plaatsen onder de randweg faunaduikers worden aangebracht, voorzien van begeleidende rasters. Langs de weg kunnen nieuwe poelen worden aangelegd, bij voorkeur voor de demping van de bestaande poelen, zodat deze dieren hierin kunnen worden overgezet of zich hier op eigen kracht naartoe kunnen verplaatsen. Wanneer de Nieuwstadsleiding op enig moment wordt aangepast, wordt voorgesteld om deze plaatselijk enigszins verdiept vorm te geven, om hier langer water in vast te kunnen houden.

Ontheffing en noodzaak nader onderzoek

Het realiseren van de voorgenomen woningbouwplannen zal leiden tot handelingen die in strijd zijn met de verbodsbepalingen, zoals verwoord in de Flora- en faunawet.

Geadviseerd wordt om voor de steenuil ontheffing aan te vragen, omdat de uitbreidingsplannen zullen leiden tot een verkleining van het foerageergebied van de

steenuil, waardoor deze zich naar verwachting niet meer binnen het plangebied kan handhaven.

Nader onderzoek wordt op basis van de uitkomsten van het flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk geacht.

3.6 Kabels en leidingen

In het plangebied is een (hoofd)transportleiding voor drinkwater (Ø 315 mm) aanwezig in de verbindingstraat tussen de Elerweg en de Ommerweg. Deze transportleiding dient op de plankaart te worden opgenomen met een onbebouwde zone van 5 m breed aan weerszijden van de leiding.

In het plangebied zijn verder geen (hoofd)transportleidingen of andere belemmeringen aanwezig die een belemmering kunnen betekenen voor de planontwikkeling.

4 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

4.1 Algemeen

De beschrijving van het plan is opgedeeld in een aantal onderdelen. Het betreft:

- De randweg;
- De structuurschets Hellendoorn-Noord;
- Het stedenbouwkundig plan 1^e fase.

Elk van deze onderdelen heeft in het bestemmingsplan een eigen betekenis. De structuurschets vormt het plan voor de hoofdstructuur van de totale wijk met gedeeltelijk nader uit te werken bestemming wonen; gedeeltelijk voorlopig tot agrarisch gebied bestemd) en het stedenbouwkundige plan vormt de toelichting op de direct met een woonbestemming bestemde 1^e fase van deze ontwikkeling.

4.2 De randweg

De structuurvisie van de gemeente Hellendoorn bevat tevens een wegenstructuurplan. Op regionaal niveau speelt in de gemeente het gebruik en de ligging van de N35 dwars door de kern (oost-west relatie) en de relatie vanuit Nijverdal; naar de A1 en de relatie naar het noorden (Ommen en verder; de noord-zuid relatie). Op deze assen is sprake van te hoge verkeersdruk met bijbehorende negatieve effecten. Voor de kern Hellendoorn is met name de verkeersrelatie Nijverdal-Ommen in die context van belang.

Vanuit het structuurplan zijn er een aantal in te passen nieuwe wegverbindingen geïntroduceerd, waarvan de Noord-zuidverbinding een belangrijke is. Deze route vormt een nieuwe tussen de Rijksweg 35 en de Ommerweg. De Noord-zuidverbinding krijgt geen regionaal karakter maar heeft primair een functie voor het afwikkelen van het verkeer van en naar de Rijksweg 35 en de interactie en verdeling van het verkeer tussen de kernen Nijverdal, Hellendoorn en de Kruidenwijk/Hulsen. Een belangrijk gedeelte aan nieuwe infrastructuur wordt gerealiseerd in het bestemmingsplan 'Kruidenwijk-Zuid', maar ook in de kern Hellendoorn zal een randweg moeten worden gerealiseerd om het doorgaande verkeer uit de kern Hellendoorn te kunnen weren. Deze randweg maakt onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan. Door aanleg van de randweg kan er een knip komen in de Ommerweg en de Schuilenburgerweg waardoor het verkeer (ook het verkeer naar het Avonturenpark) via de nieuw aan te leggen weg en de nieuw aan te leggen rotonde de kern Hellendoorn wordt binnengeleid. Doorgaand verkeer hoeft niet meer via de kern te komen, wat een sterke verbetering van de leefbaarheid in het dorp zal betekenen.

4.3 Structuurschets Hellendoorn-Noord

4.3.1 Het programma en de fasering

(Woon)Programma en fasering

In Hellendoorn-Noord wordt primair gebouwd voor de behoefte vanuit het dorp Hellendoorn. Op basis van het woningbehoefte-onderzoek zoals dat in september 2005 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld, is geconcludeerd dat de programmering voor de periode 2005 t/m 2009 vooralsnog niet behoeft te worden bijgesteld, met dien verstande dat er rekening mee dient te worden gehouden dat in de

1e fase wel meer behoefte is aan twee-onder-één- kapwoningen dan aan vrijstaande woningen. Van belang is ervoor te zorgen dat er een goede mix van woningen gerealiseerd wordt aangezien eenzijdig opgebouwde wijken vatbaarder zijn voor allerlei problemen op het gebied van woon-leefbaarheid. Dit betekent dat er in alle categorieën gebouwd moet worden, zowel koop als huur, goedkoop en duur. Ook voor particulier opdrachtgeverschap moet plaats zijn, zeker gezien de grote behoefte hieraan in Hellendoorn. De nadruk zal liggen op eengezinswoningen, maar ook in de mogelijkheid voor een appartementencomplex ten behoeve van starters of senioren voorziet het bestemmingsplan.

Uitgegaan wordt in eerste instantie van een woningaantal van circa 150 nieuw te bouwen woningen in de fases 1 (135) en 2a (15), in de jaren 2007 t/m 2012. Na 2013 wordt vervolgens uitgegaan van de mogelijkheid voor de bouw van 150 à 180 woningen in de fases 2b en 3.

Het tijdstip dat de ontwikkeling van fases 2b en 3 ter hand kan worden genomen hangt mede af van het wegnemen van de milieucirkel van de agrarische bedrijven aan de Elerweg. Woningbouw in dit gebied komt echter wel binnen de planperiode in beeld omdat de ontwikkeling van de fase tussen de Ommerweg en de Isakke plaatsvindt in de periode 2007-2012. Dit omdat er al jarenlang weinig in Hellendoorn gebouwd is en ook gelet op de prestatieafspraken met de provincie over het versnellen van de woningbouwproductie. Om de continuïteit van de woningbouwproductie in Hellendoorn te waarborgen is het nodig om ook na 2012 een locatie te hebben waar woningbouw kan plaatsvinden. De gronden tussen de Isakke/Höftediek en de Nieuwstadleiding zijn hiervoor de enige mogelijkheid. Daarom zijn ook deze gronden opgenomen in het bestemmingsplan. De exacte periode van uitvoering wordt later bepaald, mede aan de hand van een te zijner tijd op te stellen actualisatie van het woningbehoefte-onderzoek voor de jaren na 2010. Realisatie vindt wel plaats binnen de plantermijn.

Woningdifferentiatie

- De te realiseren woningen zullen alle segmenten van de markt bevatten (mix van goedkoop, middelduur, duur en een variatie in koop- en huurwoningen);
- In principe geen stapeling (in bestaande kom te realiseren);
- Differentiatie:
 - 30% goedkope woningen
 - o 10% sociale huurwoningen
 - o 10% goedkope koopwoningen
 - o 10% maatschappelijk gebonden koop
 - 40% middeldure woningen
 - o 30% koopwoningen (deels particulier opdrachtgeverschap)
 - o 10% huurwoningen (bij voorkeur woningstichting)
 - 30% dure koopwoningen
 - o deels particuliere opdrachtgeverschap en kaveluitgifte;
- 30% particulier opdrachtgeverschap.

Verder moet bij voorkeur worden voldaan aan de volgende eisen:

- Voornamelijk gemengd, grondgebonden bouwen in de koopsector;
- De huurwoningen zo veel mogelijk levensbestendig (gezien de grote vraag 55-70 jarigen);

- Bouwen voor gezinnen;
- Voor starters rekenen op goedkope en middeldure woningen, met daarnaast een deel maatschappelijk gebonden koopwoningen;
- In beginsel geen rekening houden met gestapelde woningbouw (wordt in de bestaande kom van Hellendoorn gerealiseerd), eventueel wel een klein deel jongerenappartementen.

Verder is, gelet op de lange looptijd van het plan, de planopzet zodanig flexibel, dat een wijziging in de woningdifferentiatie zonder problemen kan worden doorgevoerd. Ook is zoveel mogelijk rekening gehouden met een gefaseerde uitvoering waarbij in zelfstandig te ontwikkelen tranches, in elke differentiatie gebouwd kan worden.



Afbeelding 3: Fasering

Bedrijvigheid

Vanuit het structuurplan en de structuurschets is uitgegaan van een behoefte naar kleinschalige bedrijvigheid in het plangebied van circa 1,5 tot 2,0 ha. Deze oppervlakte was bedoeld om een aantal kleinschalige bedrijfjes vanuit de bestaande kom van Hellendoorn te kunnen uitplaatsen. Inmiddels is het duidelijk geworden dat deze behoefte aanmerkelijk minder is. Voor de bedrijven in Hellendoorn wordt daarom een

andere oplossing gezocht met gebruikmaking van het beleid voor vrijkomende agrarisch bebouwing.

Het bestemmingsplan houdt rekening met eventuele bedrijfsvesting door aan huis gebonden beroepen toe te staan.

4.3.2 Het beeld: wonen aan en achter het lint

Wonen in Hellendoorn-Noord betekent wonen aan en achter de Ommerweg, aan weerszijden van de Isakke of de Höftediek. De Isakke en Höftediek, bestaande (overwegend) zandpaden, vormen de centrale as achter de lintbebouwing langs de Ommerweg, waarlangs de ontwikkeling in het plangebied ruimtelijk is opgehangen. De verkavelingsrichtingen in de nieuwe buurt komen voort uit de onderliggende patronen van het landschap. De Isakke/Höftediek vormt ook in de huidige situatie de grens tussen 2 richtingen.

Evenwijdig aan de Nieuwstadsleiding wordt, ten behoeve van het ontlasten van de wegenstructuur in Hellendoorn en Nijverdal (als onderdeel van de nieuwe Noord-zuidverbinding), een nieuw te ontwikkelen randweg aangelegd. Via rotondes sluit deze in het noorden, ter hoogte van de overgang van de Isakke in de Höftediek aan op de Ommerweg. Het nieuwe woongebied wordt door een groene inrichting van de (geluidhinder)zone langs deze randweg zoveel mogelijk visueel afgesloten van deze relatief drukke weg. Het wonen is 'naar binnen gekeerd'. De verbindingen met de omgeving vinden plaats via de Isakke/Höftediek en de Ommerweg.

Belangrijke uitgangspunten voor het ontwerp zijn:

- De Isakke/Höftediek inpassen als langzaam verkeersroute;
- Het behoud van en een gepaste inpassing voor de Joodse begraafplaats;
- Randweg landschappelijk inpassen, evenwijdig aan Nieuwstadsleiding;
- Bestaande woningen waar mogelijk inpassen;
- Mogelijke bedrijvigheid in noorden plangebied;
- Groenstructuur aansluiten op aangrenzende groengebieden;
- Watersysteem afstemmen op ontwikkeling natuur.

4.3.3 De hoofdstructuren

De opzet

Bij de uitwerking is zoveel mogelijk rekening gehouden met aanwezige landschappelijke kwaliteiten. De oorspronkelijke historische verkavelingsstructuur is opgepakt. Dit is te herkennen aan de verschillende 'kamers' waaruit de wijk is opgebouwd en de richtingen van deze verkaveling. Door de indeling in kamers sluiten de faseringsmogelijkheden, zowel in omvang als in samenstelling, aan bij het gewenste programma. In de opzet is sprake van 5 duidelijk te onderscheiden fases; twee westelijk van de Isakke (noordelijk en zuidelijk van de dierenkliniek), twee oostelijk van de Isakke en één aan de oostzijde van de Höftediek. Het totale aantal hier mogelijk te bouwen woningen overschrijdt het voorlopige programma van 150 woningen. De woningbouw in de eerste fases wordt echter versneld gerealiseerd. Bovendien blijkt er een grotere behoefte in Hellendoorn, waardoor er voor gekozen is om ook de fases 2b en 3 te voorzien van een uit te werken woonbestemming. Daarnaast wordt met de keuze om de fases 2b en 3 ook te voorzien

van een uit te werken woonbestemming het voorkeursrecht dat op het plangebied is gelegen veilig gesteld.

Fase 1 (a en b):

Deze fase behelst de deelgebieden ten westen van de Isakke. Vanuit het noorden wordt de nieuwe wijk de entree van het dorp Hellendoorn. Daarom dient deze representatief te zijn voor Hellendoorn. Het zicht op Hellendoorn vanuit het noorden wordt bepaald door een groene zoom rond de nieuw te ontwikkelen woningen. Deze groene zoom sluit aan bij de groenstructuur ter plekke in het buitengebied. De bestaande lintbebouwing langs de Ommerweg wordt in het plan gerespecteerd en voortgezet. Deze eerste fase wordt direct bestemd met een woonbestemming. De randweg wordt in 2014/2015 aangelegd. De eerste fase van de woningbouw in Hellendoorn-Noord vindt plaats langs de Ommerweg en voor de ontsluiting hiervan is de randweg niet direct noodzakelijk.

Fase 2 (a en b):

Deze fase ligt tussen de Isakke en de Nieuwstadsleiding, ten noorden van de Elerweg. In deze zone wordt gewoond met zijkanten en voorkanten naar de randweg. De overgangszone naar deze weg is groen ingericht en heeft een belangrijke functie (berging en infiltratie) voor de waterhuishouding van de toekomstige wijk. Deze fase is onderverdeeld in fase 2a (het noordelijke deel) en 2b (het zuidelijke deel). Fase 2a wordt bestemd tot uit te werken woonbestemming en kan gerealiseerd worden wanneer fase 1 gereed is. Ontwikkeling van fase 2b zal op de langere termijn, in de tweede helft van de planperiode, plaatsvinden. Dit heeft onder andere ook te maken met de sanering van het agrarische bedrijf aan de Elerweg. De randweg, als onderdeel van deze fase, is in het bestemmingsplan rechtstreeks planologisch geregeld.

Fase 3:

De fase ligt tussen de Höftediek, Nieuwstadsleiding, Schuilenburgerweg en Elerweg. Deze zone is tot uit te werken woongebied bestemd om te voorzien in de tweede helft van de planperiode woningbouw mogelijk te maken en om het voorkeursrecht veilig te stellen. Op termijn is er sprake van het ontwikkelen van een woonlocatie die logischer wijze aansluit op de bestaande structuur van Hellendoorn. Vooruitlopend op die ontwikkeling, maar direct aansluitend op de ontwikkeling op korte termijn van de Noord-zuidverbinding in de gemeente Hellendoorn, is de randweg, als onderdeel van deze fase, in het bestemmingsplan rechtstreeks planologisch geregeld. De tussen de kom en deze weg resterende gronden worden op deze wijze gereserveerd voor toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van Hellendoorn in de laatste fase en om te voorzien in een versnelde woningbouwproductie in Hellendoorn.

Ontsluiting - autoverkeer

Voor ontsluiting van de nieuwe wijk richting het dorp Hellendoorn wordt een nieuwe randweg aangelegd, onderdeel van de toekomstige Noord-zuidverbinding. Deze randweg komt evenwijdig te liggen aan de Nieuwstadsleiding en wordt uitgevoerd als een twee-baansrijweg zonder middenstrook. Een natuurlijke ruigte tussen wijk en weg zorgt ervoor dat er geen direct zicht vanuit de wijk op de weg is.

Vanaf deze weg worden de bestaande kom van Hellendoorn en de nieuwe woonbuurten ontsloten door een tweetal rotondes; in het noorden en ter de hoogte van de overgang van de Isakke in de Höftediek. Deze laatste zal de bestaande, zuidelijker gelegen entree van het dorp vervangen. De Ommerweg wordt ter hoogte van de dierenkliniek geknipt

voor gemotoriseerd verkeer. De randweg sluit in het zuiden aan op de bestaande verkeersstructuur van Hellendoorn.

De te verwachten intensiteit op de randweg op basis van verkeersmodelberekeningen is circa 7.000 motorvoertuigen per etmaal in 2020. De dimensionering van de randweg is bepaald op basis van de te verwachten verkeersstroom op de weg.

Ontsluiting - langzaam verkeer

Binnen de structuurschets vormen de Isakke en de Höftediek de belangrijkste langzaam verkeersroute tussen Hellendoorn-Noord en de bestaande kern. Daarnaast is de Elerweg ook een belangrijke langzaam verkeersroute. De (woon)straten zijn overwegend loodrecht op de Isakke en Höftediek gesitueerd.

Parkeren

In de nieuwe wijk is uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 (tot 1,7) plaatsen per woning. Er wordt gestreefd naar het beperken van een door auto's gedomineerd straatbeeld.

Openbaar vervoer

Hellendoorn wordt met de bus ontsloten door diverse lijnen. Hellendoorn is vanaf treinstation Nijverdal en de stations Wierden en Almelo met de bus bereikbaar.

Groen

De bestaande paden Isakke en Höftediek vormen de groene, centrale as van de nieuwe ontwikkeling. De koppen van deze as worden zowel in het zuidelijk deel als het noordelijk deel bepaald door bijzondere bebouwing in het groen.

Loodrecht hierop, noordelijk van de dierenkliniek, ligt een groenstrook. Deze dient enerzijds als scheiding van de woningen met de dierenkliniek, anderzijds vormt het een landschappelijke verbinding tussen het beekdal rond de Nieuwstadsleiding en de heuvelrug. Langs de woonbuurten (oostzijde van het plan) zal een groene inrichting het beeld bepalen; niet de woningbouw. De Joodse begraafplaats ligt eveneens in het groen. Noordelijk ervan ligt een speelveldje.

In het noorden krijgt de nieuwbouw een groene zoom waardoor de bebouwing niet beeldbepalend is in deze landschappelijk waardevolle omgeving.

Water

Water is in de plannen een belangrijk aandachtspunt. Het bepaalt samen met het groen de structuur van het plan. Bestaande afwateringspatronen worden ook in het nieuwe plan als structuur gehanteerd.

Het regenwater wordt in oostelijke richting, na infiltratie en berging, afgevoerd richting de relatief brede, zeer groen ingerichte infiltratie zone (tevens kwelzone) langs de randweg. De afvoer in oostelijke richting is door de natuurlijke ligging tegen de heuvelrug aan (in het westen) bepaald. Vanuit deze zone is een afvoer mogelijk op de Nieuwstadsleiding.

4.4 Stedenbouwkundig plan 1^e fase

4.4.1 Het plan

De 1^e fase is gelegen tussen de Isakke en de Ommerweg. Hier kunnen ongeveer 135 woningen worden gerealiseerd. De bebouwing in het noorden is met groen omzoomd en

vormt een landschappelijke entree van Hellendoorn. De bestaande lintbebouwing langs de Ommerweg is in het plan doorgezet; vrijstaande woningen bepalen het beeld. Alleen ter hoogte van de Joodse begraafplaats is een verbijzondering opgenomen. Op voldoende afstand wordt deze groene plek ruimtelijk versterkt door de begeleiding door rijwoningen. Noordelijk van de begraafplaats is een groene ruimte aanwezig die kan dienen als speelveld.

Achter het lint, loodrecht op de Ommerweg tot aan de Isakke, is een aantal 'kamers' ontwikkeld waarin met een grote mate van uitwisselbaarheid, vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen kunnen worden ontwikkeld. Ter hoogte van de Joodse begraafplaats kent de verkaveling een afwijkende richting en zijn de woningen met de achterzijde georiënteerd op de Isakke. Deze woningen worden ontsloten aan een naar binnen gekeerde woonstraat.

Daar waar de Isakke overgaat in de Höftediek, wordt de 1^e fase door een nieuwe dorpsentree ontsloten. Langs de Isakke is, op een ruimtelijk gezien belangrijke plek, bijzondere bebouwing mogelijk gemaakt. Een kleinschalig appartementencomplex (bijvoorbeeld een ruime villa met appartementen) moet de entree van Hellendoorn en de nieuwe buurten op deze plek verbijzonderen. Ook in de toekomst (na realisatie van de 2^e fase) zal deze plek deze entree functie blijven behouden.

4.4.2 De structuren

Ontsluiting - autoverkeer

De randweg zal in de 1^e fase vanuit het noorden tot en met de aansluiting op de Schuilenburgerweg worden aangelegd. Twee rotondes zorgen voor de aansluiting op de bestaande structuur van Hellendoorn, hierdoor verandert de functie van de Ommerweg. Deze zal ook rustiger worden. Halverwege het plangebied, ter hoogte van de dierenkliniek, wordt de Ommerweg 'geknipt', zodat het doorgaande karakter verdwijnt. De dierenkliniek zal zowel vanuit het noorden als het zuiden per auto bereikbaar blijven. Mogelijk wordt de entree vanaf de randweg ter hoogte van de Schuilenburgerweg afgesloten en wordt het verkeer via de nieuwe rotonde Hellendoorn binnen geleid. In de maatvoering is daar rekening mee gehouden (gevel afstand in relatie tot geluidhinder).

Loodrecht op de Ommerweg zijn in deze fase woonstraten geprojecteerd. Deze krijgen een smal profiel en worden voorzien van laanbeplantingen (aan de zuidzijde). Deze straten zijn voornamelijk oost-west georiënteerd. Het profiel is opgebouwd uit 2 meter trottoir, 5 meter rijbaan en een groenstrook van 5 meter met een bomenrij en mogelijk een tweede trottoir.

Ontsluiting - langzaam verkeersroutes

De Isakke (en Höftediek) en de Elerweg zijn als langzaam verkeersroutes in het plan opgenomen. Af en toe wordt autoverkeer toegestaan om bestaande woningen te bereiken of doorsteekjes tussen woonstraten mogelijk te maken. Bij de inrichting zal het langzaam verkeer richtinggevend zijn.

Parkeren

In de nieuwe wijk is uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 (tot 1,7) plaatsen per woning. Er wordt gestreefd naar het beperken van een door auto's gedomineerd straatbeeld. Dat gebeurt op de volgende manieren:

- De 2-onder-1 kap en (geschakeld) vrijstaande woningen dienen minimaal te voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Een garage telt hierbij niet als parkeerplaats;
- Zoveel mogelijk geconcentreerd parkeren.

Concreet betekent dit dat er voor de rijwoningen geconcentreerd geparkeerd wordt in de wijk, zoveel mogelijk in de nabijheid van deze woningen. Deze voorziening is ten noorden van de rijwoningen gesitueerd. Voor de eventuele appartementen zullen in eerste instantie op eigen erf parkeervoorzieningen gerealiseerd moeten worden. Voor bezoekers kan in de openbare ruimte worden gezocht naar ruimte voor de parkeervoorzieningen.

Bij de overige woningcategorieën (vrijstaand en 2-onder-1 kap) is in principe geen sprake van de realisatie van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Eventueel kan er in de profielen rekening gehouden worden met incidenteel parkeren op de rijbaan of in het groen tussen de bomen.

Groen

In het ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met landschappelijke waarden en groenelementen en -structuren.

- De Isakke/Höftediek is een historische route waar verspreid laanbeplanting langs staat. Deze route vormt in het plan een centraal gelegen langzaam verkeersroute. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en de route heeft een breed profiel. In het profiel worden wadi's opgenomen;
- De Elerweg wordt eveneens een langzaam verkeersroute. De laanbeplanting wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en - waar mogelijk - versterkt;
- Ter plekke van de kruising Elerweg - De Isakke - Höftediek is een groene open ruimte aanwezig. Deze vormt in de eerste fase een, door de situering van een vrijstaand appartementencomplex, herkenbare entree van Hellendoorn;
- De groene, open uitstraling van de Ommerweg wordt in de nieuwe situatie gehandhaafd. Het aanwezige groen wordt gehandhaafd en daar waar mogelijk en wenselijk aangevuld (bijvoorbeeld rond de Joodse begraafplaats). Ten noorden van de dierenartspraktijk kruist een groenstrook in oostwest richting de nieuwe woonwijk. Hierdoor wordt de bestaande, landschappelijke relatie tussen het beekdal en de heuvelrug gehandhaafd.

Water

Er wordt gestreefd naar het oppervlakkig afvoeren van hemelwater. Door middel van goten in de woonstraten wordt regenwater afgevoerd naar wadi's. In het profiel van de Isakke/Höftediek worden wadi's opgenomen. De zone tussen de wijk en de randweg wordt ingericht als een natuurvriendelijk ingerichte waterbergingszone. Een kwelzone ligt oostelijk van de randweg.

Programma - wonen

Tussen de nieuw te ontwikkelen woningen, zijn zowel de dierenkliniek als de bestaande woningen ruimtelijk ingepast. In het plan is ervan uitgegaan dat het agrarische bedrijf Isakke 4 de agrarische activiteiten zal beëindigen of elders voortzetten. De woning blijft als burgerwoning gehandhaafd. De woning behorend bij de voormalige kwekerij/tuinderij aan de Ommerweg/De Isakke blijft voorsnog niet gehandhaafd, maar het plan biedt de

mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid de woning alsnog te behouden. Daarmee dient wel de verkaveling rond de woning aangepast te worden.

De lintbebouwing langs de Ommerweg wordt voortgezet. De overige woningen staan veelal langs oost-west georiënteerde woonstraten. Uitzondering hierop vormen de woningen ten oosten van de Joodse begraafplaats: de rijwoningen zijn georiënteerd op de Joodse begraafplaats en Ommerweg, de 2-onder-1 kap woningen op de Isakke. Op de kruising van De Isakke/Höftediek/Elerweg wordt een appartementencomplex gerealiseerd. Deze staat op een in het oog springende plek.

De verschillende typen woningen staan verspreid door het plangebied. Hierdoor is het mogelijk gefaseerd te ontwikkelen met in elke fase een gedifferentieerd programma. In de eerste fase is het mogelijk ongeveer 135 woningen te bouwen. Dit betreft de geraamde behoefte tot circa 2012. Uiteraard hangt het definitieve aantal af van uiteindelijk te hanteren kavelbreedtes. In het stedenbouwkundig plan zijn op dit moment de volgende aantallen woningen per type opgenomen (voor fase 1a en 1b):

Tabel 1: Woningdifferentiatie

	goedkoop	middel	duur	totaal
appartementen	12	-	-	12 (9%)
rijwoningen	10	-	-	10 (7%)
2-onder-1 kap woningen	18	32	-	50 (37%)
vrijstaande woningen	-	22	42	64 (47%)
totaal	40 (29%)	54 (40%)	42 (31%)	136 (100%)

Het uiteindelijke aantal zal liggen rond de 135 woningen. De verdeling zal daarbij conform bovenstaande opsomming blijven. 30% van de vrijstaande en/of 2-onder-1 kap-woningen zullen als kavels worden uitgegeven ten behoeve van het particulier opdrachtgeverschap.

Bedrijvigheid

De dierenkliniek blijft gehandhaafd. Deze is bereikbaar vanaf de Ommerweg (zowel vanuit het noorden als het zuiden) en wordt omzoomd door opgaand groen.

4.4.3 De beeldkwaliteit

Ten behoeve van de beeldkwaliteit wordt een apart beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen opgesteld ten behoeve van de 1^e fase. Daarin wordt enerzijds de gewenste kwaliteit van de architectuur aangegeven. Tegelijkertijd wordt ook de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte besproken. De nadruk zal daarbij liggen op de samenhang, de gewenste differentiatie, en met name de flexibiliteit die in het plan is opgenomen. Afhankelijk van de uitvoering zijn verschuivingen in het plan wat situering van types betreft mogelijk.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Wegverkeersgeluid

In opdracht van de gemeente Hellendoorn is voor het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen onderzocht en getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder⁷. Daarbij is ook de aanleg van de nieuwe randweg beoordeeld.

Omdat de randweg pas na realisatie van fase 1 aangelegd zal worden wordt de maximaal toegestane snelheid op de Ommerweg verlaagd. Op het gedeelte dat nu nog buiten de bebouwde kom ligt zal de snelheid in twee stappen worden teruggebracht van 80 via 50 naar uiteindelijk 30 km/h. Tijdens de realisatie van de 1e fase van het plan gaat de snelheid terug naar 50 km (in combinatie met het verplaatsen van de bebouwde kom) en nadat de randweg is aangelegd wordt de snelheid 30 km/h.

Bestaande woningen Ommerweg

Voor de bestaande woningen langs de Ommerweg hoeft geen toetsing aan de Wgh plaats te vinden. Oorzaak hiervoor is dat de weg, na de opening van de randweg, niet meer gezoneerd is. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de geluidbelasting in de toekomst zal afnemen: met name op het wegvak waar nu een rijsnelheid van 80 km/h is toegestaan neemt de geluidbelasting af van circa 64 dB(A) tot 58 dB(A) in 2015.

Nieuwe woningen Ommerweg

Voor de nieuw te bouwen woningen langs de Ommerweg hoeft eveneens geen toetsing aan de Wgh plaats te vinden. Voorwaarde hiervoor is wel dat moet worden gegarandeerd dat tot de opening van de randweg, wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. Dit heeft tot gevolg dat de geluidwerende werking van de gevels van de te bouwen woningen ten hoogste 25 dB(A) dient te bedragen (60 dB(A) geluidbelasting minus 35 dB(A) normwaarde).

Woningen langs de randweg

De geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen ten gevolge van het wegverkeer op de nieuw aan te leggen randweg zal niet meer dan 50 dB(A) zal bedragen, uitgaande van uitvoering van de randweg in wegdek SMA 0/6. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Voor de woning Ommerweg 76 is de aanleg van de randweg als een reconstructie van de Ommerweg beschouwd. Er is echter geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder omdat de geluidbelasting in 2025 neemt af ten opzichte van die in 2015.

De reconstructie van de Schuilenburgerweg leidt niet tot een toename van 2 dB, zodat er geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wgh.

Woningen langs te reconstrueren wegen

Bij de Elerweg is er wel sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder: op de gevels van de nieuw te bouwen woningen (bestaande woningen ten tijden van de reconstructie) is sprake van een toename van 5 dB bij een rijsnelheid van 50 km/h. Om deze overschrijding weg te nemen dient de maximaal toegestane rijsnelheid verlaagd te

⁷ 'Bestemmingsplan Hellendoorn-Noord, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai', Royal Haskoning, mei 2006.

worden van 50 km/h naar 30 km/h. De gemeente Hellendoorn is voornemens de Elerweg tot 30 km/h weg te benoemen waardoor er ook hier geen sprake meer is van een reconstructie.

Conclusie

Het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord voldoet aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2001) dient te worden beoordeeld of de in het plangebied te realiseren functies een belemmering betekenen of van invloed zijn op wonen in de directe omgeving van het plangebied. Een inventarisatie van de bestaande functies is terug te vinden op afbeelding 3 in hoofdstuk 3.

Dierenkliniek

In het plangebied is een dierenartspraktijk/-kliniek gelegen, waar ook groot vee wordt behandeld, veelal paarden. Een dergelijke praktijk is moeilijk te categoriseren, maar is enerzijds op basis van de VNG-brochure te beschouwen als een milieucategorie 3 bedrijf 'dienstverlening ten behoeve van landbouw', met een grootste aan te houden afstand van 50 meter tot aan een rustige woonwijk. Anderzijds is een dierenartsenpraktijk aan te merken als een activiteit met milieucategorie 1 en een grootste aan te houden afstand van 10 meter tot aan rustige woonbebouwing. In het stedenbouwkundig plan zijn daarom de woningen geprojecteerd op een afstand van minimaal 50 meter van de bedrijfsgebouwen waar de paarden zijn gehuisvest. De afstand van 50 meter was ook in overeenstemming met de richtlijn Veehouderij en Stankhinder zoals die bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan van toepassing was.

De dierenkliniek heeft echter ook een milieuvergunning. In verband met de reconstructie moet sinds eind 2004 de Stankwet (= Wet stankemissie in landbouwonwikkelings- en verwervingsgebieden) worden toegepast op dergelijke bedrijven. Dit heeft tot gevolg dat ten opzichte van het bedrijf een afstand van 100 meter moet worden aangehouden. De Stankwet wordt echter volgend jaar vervangen door de 'Wet stankhinder en veehouderij'. Het voorontwerp van deze wet biedt de mogelijkheid om een bedrijf een nieuwe vergunning te verlenen indien de afstand minder dan 100 meter maar wel ten minste 50 meter bedraagt, hetgeen in deze het geval is. Dit betekent wel dat de dierenkliniek niet meer paarden mag gaan huisvesten dan nu het geval is, maar gezien de geplande woningbouw is uitbreiding van het bedrijf op de betreffende locatie niet gewenst. Het bouwblok wordt direct om de bestaande bebouwing gelegd.

Gezien de ligging van de praktijk in een gemengd gebied aan de Ommerweg, en het feit dat de praktijk niet in zijn geheel dienstverlening biedt aan de landbouw, is de inpassing in de wijk met een aan te houden afstand van 50 meter tot aan het bedrijfsgebouw waar de paarden gehuisvest zijn acceptabel, zeker gezien het feit dat dit ook inpasbaar is in de nieuwe wetgeving en aansluit op bepalingen uit de VNG-brochure.

Joodse begraafplaats

In het plangebied ligt een kleine Joodse begraafplaats. De begraafplaats wordt nog incidenteel gebruikt, er staat een gedenkteken ter nagedachtenis van de slachtoffers uit

de Tweede Wereldoorlog. Voor een begraafplaats geeft de VNG-publicatie een grootste aan te houden afstand aan van 10 meter, met milieucategorie 1. De geplande woningen liggen op een afstand van meer dan 10 meter, waardoor de aanwezigheid van de begraafplaats geen belemmering vormt voor woningbouwontwikkeling.

Kwekerij/tuinderij

In het plangebied ligt langs de Ommerweg een voormalige kwekerij. Deze kwekerij zal verdwijnen ten behoeve van de planontwikkeling, er is ter plaatse woningbouw gepland in fase 1. De kwekerij leeft derhalve geen belemmering op voor de planontwikkeling.

Café Olthof Ommerweg

Aan de Ommerweg is het café Olthof gelegen die mogelijk invloed heeft op de te bouwen woningen vanuit het oogpunt van geluid. De inrichting ligt weliswaar buiten het plangebied, maar gelet op de ligging is er toch een akoestisch onderzoek⁸ uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen in het plangebied als gevolg van het café. Het café valt onder het Besluit horeca-, sport, en recreatie-inrichtingen milieubeheer. Een toegestane geluidsbelasting op de geplande woningen van 50 dB(A) is het uitgangspunt, een eventuele verruiming met 5 dB(A) op de toetswaarden behoort tot de mogelijkheden in verband met bestaand recht. Met een rekenmodel is aangetoond dat de nieuwbouw qua geluid geen belemmering zal zijn voor het café en andersom.

Agrarische bedrijvigheid in het plangebied

In het plangebied zijn twee (voormalige) agrarische bedrijven aanwezig langs de Isakke. Het bedrijf Isakke 2 is inmiddels beëindigd, maar heeft nog een agrarische bestemming. Het bedrijf is niet meer in het bezit van een milieuvergunning en daarmee een milieucontour. De (voormalige) bedrijfswoning wordt in het bestemmingsplan behouden maar krijgt een woonbestemming, waardoor er geen sprake is van een belemmering voor de planontwikkeling. Het bedrijf Isakke 4 is ook beëindigd maar heeft nog hobbymatige agrarische activiteiten binnen een agrarische bestemming. Het bedrijf is nog in het bezit van een milieuvergunning met een contour. Behoud van de agrarische bestemming van het perceel maakt echter woningbouw in de 1^e fase van het plan voor een deel onmogelijk. In aansluiting op het perceel Isakke 2 krijgt ook de (voormalige) bedrijfswoning Isakke 4 een woonbestemming waardoor er geen sprake is van een belemmering voor de planontwikkeling.

Agrarische bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied is een aantal agrarische bedrijven aanwezig, een aantal rundveehouderijen en een rundvee- en varkenshouderij op de percelen Elerweg 7 en 18. Op grond van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' heeft een rundveebedrijf een grootste aan te houden afstand van 100 meter en een varkenshouderij een grootste aan te houden afstand van 300 meter tot aan een rustige woonwijk.

⁸ 'Nieuwbouw Ommerweg te Hellendoorn, Akoestisch onderzoek betreffende invloed café Olthof op de nieuwbouwlocatie', Alcedo, april 2006.

De aanwezige rundveehouderijbedrijven leveren geen belemmering op voor het plangebied. Geplande woningbouw is gelegen op een afstand van meer dan 100 meter van de verschillende bedrijven.

De op de percelen Elerweg 7 en 18 gelegen rundvee- en varkenshouderij heeft een grootste aan te houden afstand van 300 meter, waardoor een groot gedeelte van het plangebied binnen de milieucontour van het bedrijf gelegen is. De afstand van het op de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied 1995 aangegeven bouwblok voor het bedrijf tot de bestaande bebouwing in de wijk De Höfte is circa 240 meter. De fases 1 en 2a van het plangebied liggen op grotere afstand van het bedrijf en vormen geen belemmering voor de bedrijfsvoering. Beide fases bieden samen vooralsnog voldoende ruimte voor de realisatie van de woningbouwbehoefte van Hellendoorn tot 2013. Na 2013 dient het bedrijf gesaneerd te zijn om woningbouw in fases 2b en 3 mogelijk te maken. Deze voorwaarde is ook opgenomen in de uitwerkingsregels.

Het voormalige bedrijf Isakke 2 is gelegen binnen de 300 meter-contour van de rundvee- en varkenshouderij aan de Elerweg. In de nieuw vergunde situatie komt het voormalige bedrijf Isakke 4 op de rand van de 300 meter-contour van het nieuwe emissiepunt te liggen. Omdat beide voormalige bedrijfswoningen een woonbestemming krijgen dient ook hier rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de varkenshouderij. Volgens de VNG-publicatie is er een grootste aan te houden afstand tussen een varkenshouderij en een rustige woonwijk van 300 meter vanwege geur. De woningen aan de Isakke maken echter deel uit van een landelijk gebied met woningen, de omliggende gronden blijven immers agrarisch. Twee enkele woningen in agrarisch gebied hebben een hoger referentieniveau ten opzichte van geur dan een rustige woonwijk. Een correctie van de grootste aan te houden afstand, die betrekking heeft op geur, ten opzichte van enkele woningen van 300 naar 200 meter is derhalve acceptabel. De woningen Isakke 2 en 4 zijn beide gelegen op een grotere afstand dan 200 meter van de varkenshouderij waardoor er geen belemmering bestaat om beide woningen te voorzien van een woonbestemming.

5.3 Bodemkwaliteit

Wet bodembescherming

Een schone bodem is nodig voor een goed milieu in het algemeen. De bodem mag geen risico vormen voor de mens en het milieu. Met een schone bodem zijn er geen belemmeringen voor het universele gebruik ten behoeve van wonen en werken, maatschappelijk en cultureel gebruik voor recreatieve doeleinden, groenvoorzieningen en instandhouding van de natuur. Daarmee wordt de duurzaamheid van investeringen en het gewenste ruimtegebruik gewaarborgd. Ontwikkelingen moeten kunnen plaatsvinden zonder beperkingen en zonder meer dan gebruikelijke investeringen. Voorafgaande aan de realisatie van (de verschillende fases van) Hellendoorn-Noord zal daarom door middel van bodemonderzoek de kwaliteit van de bodem moeten worden bepaald.

Voor het verkrijgen van een inzicht in de bodemkwaliteit is door de gemeente Hellendoorn⁹ een historisch onderzoek uitgevoerd. Tevens is geïnventariseerd welke

⁹ Interne memo 'Bodemparagraaf Plan Hellendoorn-Noord', gemeente Hellendoorn, 21 oktober 2005.

bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. De resultaten van dit bureauonderzoek zijn direct in dit bestemmingsplan opgenomen en staan hier onder aangegeven.

Historisch onderzoek

Ten behoeve van het plan is een volledig historisch onderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat voor de met asfalt verharde wegen een verdenking bestaat op teerhoudendheid. In de onverharde wegen en erftoegangen bestaat een verdenking op de aanwezigheid van een puinfunderinglaag. Daarnaast is bij de twee voormalige agrarische bedrijven aan de Isakke een verdenking op verontreiniging nabij de werkplaats en olieopslag. Ter plaatse van de (voormalige) kwekerij bestaat een verdenking op verontreiniging nabij het opslaggebouw.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Voor de locatie Ommerweg 52-54 (dierenkliniek met woning) is de kwaliteit van de bodem volledig in beeld gebracht. Er is geen verontreiniging aangetoond.

Binnen het plangebied zijn geen verontreinigingen van de bodem bekend.

Algemene conclusie

Ten aanzien van de bodemaspecten wordt door de gemeente geconcludeerd dat op basis van het uitgevoerde historisch onderzoek, de gegevens van uitgevoerde bodemonderzoeken er geen ruimtelijke beperkingen worden verwacht voor de ontwikkeling en realisatie van het plan.

5.4 Waterhuishouding

Ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied Hellendoorn-Noord zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. De Facetnota Water¹⁰ is opgesteld om vast te leggen wat de uitgangspunten ten aanzien van de omgang met hemelwater, afvalwater, grondwater en oppervlaktewater in het plangebied zijn. Deze uitgangspunten hebben ook een basis gevormd voor de structuurschets en voor deze paragraaf in het bestemmingsplan. Voor het plangebied is eveneens een bodemkundig-hydrologisch onderzoek uitgevoerd¹¹.

Uitgangspunten ruimtelijke planvorming

In de ruimtelijke planvorming is per 1 november 2003 de watertoets verplicht. De watertoets is een procesinstrument dat er voor moet zorgen dat water als ordenend principe een vaste plek in de ruimtelijke ordening krijgt. In de watertoets wordt samengewerkt tussen gemeente en waterschap. Tussen Waterschap Regge en Dinkel en de gemeente Hellendoorn heeft overleg plaatsgevonden over het toekomstige waterbeheer ter plaatse van deze locatie. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat het Waterschap Regge en Dinkel akkoord gaat met stedelijke uitbreiding in het gebied mits er voldoende ruimte voor vasthouden en bergen van water in het gebied wordt gereserveerd en rekening wordt gehouden met de specifieke hydrologische ligging (beekdal met mogelijk enige kwel). Het waterschap stelt als eis dat de afvoer vanuit het gebied niet hoger mag zijn dan de huidige afvoer vanuit het landelijke gebied (2,4

¹⁰ 'Facetnota Water Hellendoorn Noord', Royal Haskoning, 7 september 2005.

¹¹ 'Bodemkundig-hydrologisch onderzoek Hellendoorn Noord', Royal Haskoning, 17 augustus 2005.

l/sec/ha). Dit betekent dat hemel- en grondwater moet worden vastgehouden in het onderzoeksgebied.

Bodemkundig-hydrologisch onderzoek

Naar aanleiding van het bodemkundig-hydrologisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De hoogteligging van het maaiveld varieert tussen de 7,5 en 10,5 m + NAP;
- De bodemopbouw tot 3 m –mv bestaat over het algemeen uit fijn tot matig grof zwak ziltig zand;
- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van de dichtst bij het gebied gelegen TNO-peilbuis (DINOLoket) bedragen respectievelijk 0,82 en 1,45 m –mv;
- De gemiddeld lokaal gemeten grondwaterstand in februari en maart 2005 bedraagt 0,97 m –mv;
- Bij de Nieuwstadsleiding ligt de lokaal gemeten grondwaterstand in februari en maart 2005 op circa 0,50 m –mv;
- Vanuit de gegevens van peilbuizen met dubbele filterstellingen kan opgemaakt worden dat er waarschijnlijk geen kwel maar wegzijging plaatsvindt bij de Nieuwstadleiding;
- De gemiddelde doorlatendheid, in de bodemlaag van 3 tot 4 m -mv, bedraagt 0,43 m/d. Dit is een relatief lage waarde maar nog wel voldoende om afkoppeling van hemelwater door middel van bovengrondse infiltratievoorzieningen mogelijk te maken (mits er van voldoende berging wordt uitgegaan).

Ten aanzien van de toekomstige waterhuishoudkundige inrichting kunnen de volgende aanbevelingen worden gedaan:

- De lagere delen (richting de Nieuwstadsleiding) zullen opgehoogd moeten worden om geen wateroverlast te krijgen als gevolg van hoge grondwaterstanden;
- Vanwege de ecologische hoofdstructuur ten noorden van het plangebied en de eventuele ecologische inrichting van het gebied richting de Nieuwstadsleiding is grootschalige drainage niet wenselijk;
- Als er niet door middel van ophoging aan de vereiste ontwateringdiepte (0,7 m - mv) voldaan kan worden zal er een aangepaste bouwwijze gehanteerd moeten worden, bij voorkeur kruipruimteloos/kelderloos bouwen;
- Er vindt bij de Nieuwstadsleiding waarschijnlijk geen kwel maar wegzijging plaats;
- Ten aanzien van nadere inrichting rekening houden met de effecten van de Regge herstel projecten (anders dan de "Groene Mal") van het Waterschap Regge en Dinkel.

Hemelwaterafvoer in het plan

Hellendoorn-Noord wordt gefaseerd gebouwd. In de eerste fase zal uitbreiding plaatsvinden tussen de Ommerweg en de Isakke. In de tweede fase zal worden gebouwd in het gebied tussen de Isakke en Nieuwstadsleiding, ten noorden van de Elerweg en in de derde fase tussen de Schuilenburgerweg en de Elerweg.

Het hemelwater moet zoveel mogelijk worden geborgen in het plangebied. Het hemelwater wordt tijdens de eerste fase zoveel mogelijk bovengronds afgevoerd naar de Isakke alwaar het in een greppel- of wadi-structuur in de ondergrond kan infiltreren. Het hemelwater dat valt op het verharde oppervlak in het plangebied van de tweede

fase zal worden afgevoerd naar de bufferzone langs de nieuwe randweg bij de Nieuwstadsleiding. Gevolg is wel dat de eventuele aanwezige kwel in deze zone waarschijnlijk zal worden 'weggedrukt'. Mogelijkheden voor het benutten van de kwel liggen meer in het gebied aan de andere zijde van de Nieuwstadsleiding. Overigens is daar een voorwaarde voor kwelafhankelijke natuurontwikkeling dat de Nieuwstadsleiding wordt verondiept en dat het maaiveld wordt verlaagd. Bij deze laatste maatregel wordt tevens de voedselrijke zode weggenomen waardoor verschraling van de bovenlaag ontstaat. De bufferzone waar het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak in het plangebied van de tweede fase wordt vastgehouden heeft dus met name een stedelijke, recreatieve functie.

Voor eventuele bedrijvigheid in het noordwestelijk deel van het plangebied en de hoofdwegen wordt uitgegaan van de aanleg van een verbeterd gescheiden stelsel, Hierbij zal het eerste deel van het afstromende hemelwater (de zogenaamde 'first flush') worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie). Bij extreme buien vindt overstort naar oppervlaktewater of wadisysteem plaats.

Gezien de hoge grondwaterstand moet het plangebied in de tweede fase gedeeltelijk worden opgehoogd en ontstaat er een probleem met de aansluiting van de bufferzone op het woongedeelte. Daarom zal in de bufferzone geen open water wordt gecreëerd. Het hemelwater zal hier geïnfiltreerd worden naar de ondergrond waarbij wel tijdelijk, maar niet permanent, water aan het oppervlak zichtbaar is.

Riolering

Het vuilwater wordt apart ingezameld en getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Overleg Waterschap

Met het waterschap is regelmatig overleg gevoerd over de toekomstige waterhuishouding. Het waterschap onderschrijft de uitgangspunten zoals vastgelegd in de zogenaamde Facetnota Water. Het Waterschap stelt als eis dat de afvoer uit het gebied zo minimaal mogelijk dient te zijn (bergen en vasthouden, en vervolgens bij uiterste noodzaak afvoeren). In de nadere uitwerking van de uiteindelijke inrichting van de waterhuishouding zal overleg met het waterschap blijven plaatsvinden, als ook in het kader van de watertoets bij de uitwerking als bedoeld in artikel 11 WRO.

5.5 Luchtkwaliteit

Kaderrichtlijn luchtkwaliteit

Bij een goede woonomgeving en een goed woonklimaat hoort ook een goede luchtkwaliteit. In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit uit 1996 zijn de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid vastgelegd. Deze kaderrichtlijn is uitgewerkt in dochterrichtlijnen voor verschillende luchtverontreinigende stoffen. Het gaat hier om zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen, koolmonoxide en ozon. Een dochterrichtlijn met vooral normen voor zware metalen is in voorbereiding.

Besluit luchtkwaliteit 2005

Nederland heeft de Europese regels geïmplementeerd in het Besluit luchtkwaliteit (Blk). 20 juni 2005 is het nieuwe Besluit luchtkwaliteit 2005 vastgesteld. Het doel van het Blk is

mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Bestemmingsplannen moeten sinds 19 juli 2001 voldoen aan het Besluit luchtkwaliteit. Het besluit bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Het geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

Volgens het Blk moeten gemeenten situaties met normoverschrijding oplossen en voorkomen. Het gaat hierbij om de buitenluchtkwaliteit in 'verblijfsgebieden', zoals trottoirs, tuinen, balkons en recreatiegebieden.

De luchtkwaliteit wordt voor een (groot) deel bepaald door de uitstoot van verkeer en de optredende verdunning door verspreiding. De uitstoot is afhankelijk van de verkeersintensiteit (mtv/etm), de hoeveelheid zwaar verkeer, de gemiddelde snelheid en voor benzeen ook het aantal parkeerbewegingen. De verdunning is afhankelijk van de afstand tussen de weg en het verblijfsgebied (meestal stoeprand). Ook van invloed zijn de bebouwing (gesloten, hoogte, gevellijn) en de bomen (houden verontreinigde lucht gedeeltelijk vast onder het bladerdek). Normoverschrijding treedt doorgaans op langs drukke wegen, in de directe omgeving van parkeergarages en binnen de invloedzone van snelwegen (500 m).

Luchtkwaliteitsberekeningen

Voor het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd¹², waarbij gerekend is met het programma CARII, versie 5.0. Uit het resultaat van de luchtkwaliteitsberekeningen blijkt dat er geen knelpunten in de luchtkwaliteit zijn voor de stoffen stikstofdioxide, zwaveldioxide, fijn stof, koolmonoxide, benzeen en benzo(a)pyreen. De normen voor luchtkwaliteit worden, zowel in de huidige situatie als in de jaren 2007, 2008, 2009, 2010, 2015 en 2020 ten gevolge van de ontwikkeling van Hellendoorn-Noord, niet overschreden waardoor er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor de ontwikkeling van het plan.

5.6 Externe Veiligheid

Het plangebied ligt binnen de effectafstand van de ijsfabriek Ola. Ola is vanwege de opslag van ammoniak (18 ton) een risicovolle activiteit als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Omdat het bedrijf niet valt onder de categoriale bedrijven, genoemd in het BEVI, heeft het bedrijf een QRA (kwalitatieve risicoanalyse) op laten stellen teneinde de risico's naar de omgeving in beeld te brengen.

De QRA toont aan dat het bedrijf de volgende risicocontouren (vanuit een worst-case scenario) heeft:

- Plaatsgebondenrisicocontour 25 meter;
- Groepsrisicocontour nihil;
- Invloedsgebied (1% letaal) 400 meter.

Het bedrijf heeft, om de risico's naar de omgeving verder te beperken, een groot aantal technische voorzieningen en organisatorische maatregelen getroffen.

Het bedrijf heeft ammoniakdetectoren en inblikvoorzieningen geïnstalleerd, een reinigingsinstallatie (b.v. een scrubber) geplaatst. Er vindt bij een ammoniakalarm een

¹² 'Luchtkwaliteitsonderzoek Hellendoorn-Noord', Royal Haskoning, augustus 2006.

rechtstreekse doormelding plaats naar de regionale meldkamer. Daarbij komt dat het bedrijf een bedrijfsnoodplan heeft opgesteld. Dit alles om overlast naar omgeving en een calamiteit zoveel mogelijk te voorkomen en/of te beperken. Daarnaast heeft de brandweer een aanvalsplan opgesteld om een calamiteit te kunnen bestrijden en wordt dit ook regelmatig geoefend.

Het plangebied Hellendoorn-Noord ligt ruim buiten het invloedsgebied van het bedrijf Ola. Dit betekent overigens niet dat er bij een calamiteit geen hinder/overlast kan ontstaan. Het effect (prikkende ogen, sterke ammoniakgeur en andere effecten) kunnen merkbaar zijn over een afstand van circa 9 kilometer. Echter bij overwegend westenwind in Nederland, is de kans op dit effect bij het plangebied verwaarloosbaar.

Omdat het plangebied ver buiten het invloedsgebied van dit bedrijf ligt, is het niet nodig om conform artikel 13 van het BEVI een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico op te nemen in dit bestemmingsplan.

In het plangebied is geen vestiging van bedrijven als bedoeld in het BEVI mogelijk.

Door of langs het plangebied loopt geen route voor gevaarlijke stoffen. Echter de Ommerweg is een doorgaande weg, waardoor er wel ontheffingen van de routing gevaarlijke stoffen via deze weg worden geleid.

Met het voorgaande kan worden geconcludeerd, dat gezien vanuit de problematiek Externe Veiligheid geen problemen of beperkingen aanwezig zijn ten opzichte van dit plangebied.

5.7 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen

Het gemeentebestuur van Hellendoorn wil duurzaam bouwen bevorderen conform het beleidsprogramma 2002-2006. Vooral nog wordt uitgegaan van de volgende normen:

- Toepassen van een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van minimaal 6,5 in woningbouwprojecten met meer dan 250 woningen;
- Energievisie opstellen en opnemen in het bestemmingsplan;
- Inspanningverplichting om bij nieuwbouw een verscherping van de Energie Prestatie Coëfficiënt (ECP) met 5%-10% te bereiken;
- Gemeentelijke EPC-monitoring bij toetsing aan bouwbesluit;
- Uitvoeren van alle vaste en kostenneutrale maatregelen uit het pakket Nationaal Pakket Duurzaam Woningbouw;
- Gebruik maken van het Nationaal Pakket Stedenbouw bij planvorming.

Het gemeentebestuur heeft met het vaststellen van het Klimaatbeleid- en Uitvoeringsplan gemeente Hellendoorn 2004-2008 besloten tot een optimale benutting van passieve en actieve zonne-energie door minimaal 70% van de nieuwbouwwoningen in uitbreidingsgebieden zongericht te oriënteren. Deze oriëntatie wordt verankerd in de ruimtelijke planvorming voor nieuwbouwwoningen. In onderhavig bestemmingsplan is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden.

Integrale veiligheid

De gemeente streeft er naar dat de wijk qua inrichting en omgevingseisen voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen, Politiekeurmerk Veilig Ondernemen en Integraal

Beheer Openbare Ruimte, daarnaast dient de wijk goed bereikbaar te zijn voor hulpdiensten. Het bestemmingsplan is ook doorgesproken met de (lokale) brandweer.

6 TOELICHTING OP HET JURIDISCHE PLANGEDEELTE

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Hellendoorn-Noord' bestaat uit een plankaart, planvoorschriften en een plantoelichting. Plankaart en -voorschriften vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Hellendoorn-Noord' is opgesteld in aansluiting op het gemeentelijke 'Handboek digitale bestemmingsplannen Hellendoorn' (juni 2005) en de NIROV-publicatie 'Op de digitale leest'. Het digitale bestemmingsplan is IMRO-conform opgesteld.

6.2 Plankaart

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de voorschriften wordt gegeven, zoals bijvoorbeeld de classificatie van bouw- en goothoogtes. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

6.3 Voorschriften

6.3.1 Opbouw voorschriften

De planvoorschriften zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- *Algemene bepalingen*; met daarin een aantal bepalingen, die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de voorschriften in de overige hoofdstukken (begripsomschrijving en wijze van meten);
- *Bestemmingsbepalingen*; waarin per bestemming een doeleindenomschrijving, bouwvoorschriften, vrijstellingsbevoegdheden, gebruiksvoorschriften, nadere eisen en strafbepaling worden gegeven;
- *Afstemmingsbepalingen*; waarin afstemming met andere regelgeving en beleid zoals de bouwverordening, welstand en de Wet openluchtrecreatie wordt geregeld;
- *Overige bijzondere bepalingen*; met daarin algemeen geldende vrijstellingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden, alsmede een gebruiksverbod in het kader van prostitutiebeleid en de gebruikelijke slotbepalingen zoals de overgangsbepalingen.

Algemene, afstemmings- en overige bijzondere bepalingen

De algemene, afstemmings- en overige bijzondere bepalingen behoeven hier geen nadere toelichting.

Bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen kennen alle, een zelfde opbouw. Deze opbouw bestaat uit achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- Lid 1; doeleindenomschrijving;
- Lid 2; bebouwingsbepalingen;
- Lid 3; vrijstelling van de bebouwingsbepalingen;
- Lid 4; nadere eisen;

- Lid 5; gebruiksbeplating;
- Lid 6; vrijstelling van de gebruiksbeplating;
- Lid 7; strafbeplating.

De doeleindenomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze doeleindenomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bebouwingsbepalingen zijn direct gerelateerd aan de doeleindenomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de doeleindenomschrijving. De vrijstellingsbevoegdheden en de nadere eisen zijn gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden vrijstelling te verlenen van een specifiek voorschrift.

6.3.2 Uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheid

De uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheid vinden beide hun oorsprong in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Een combinatie van beide in één plan is mogelijk.

Uitwerkingsplicht

In het bestemmingsplan is een uit te werken bestemming opgenomen. Het betreft hier de uitwerkingsplicht als bedoeld in artikel 11 WRO. Door het opnemen van de uitwerkingsplicht voor de latere fase van het plan hoeft de inrichting van dit gebied nu nog niet bekend te zijn, met alle flexibiliteit van dien.

Wijzigingsbevoegdheid

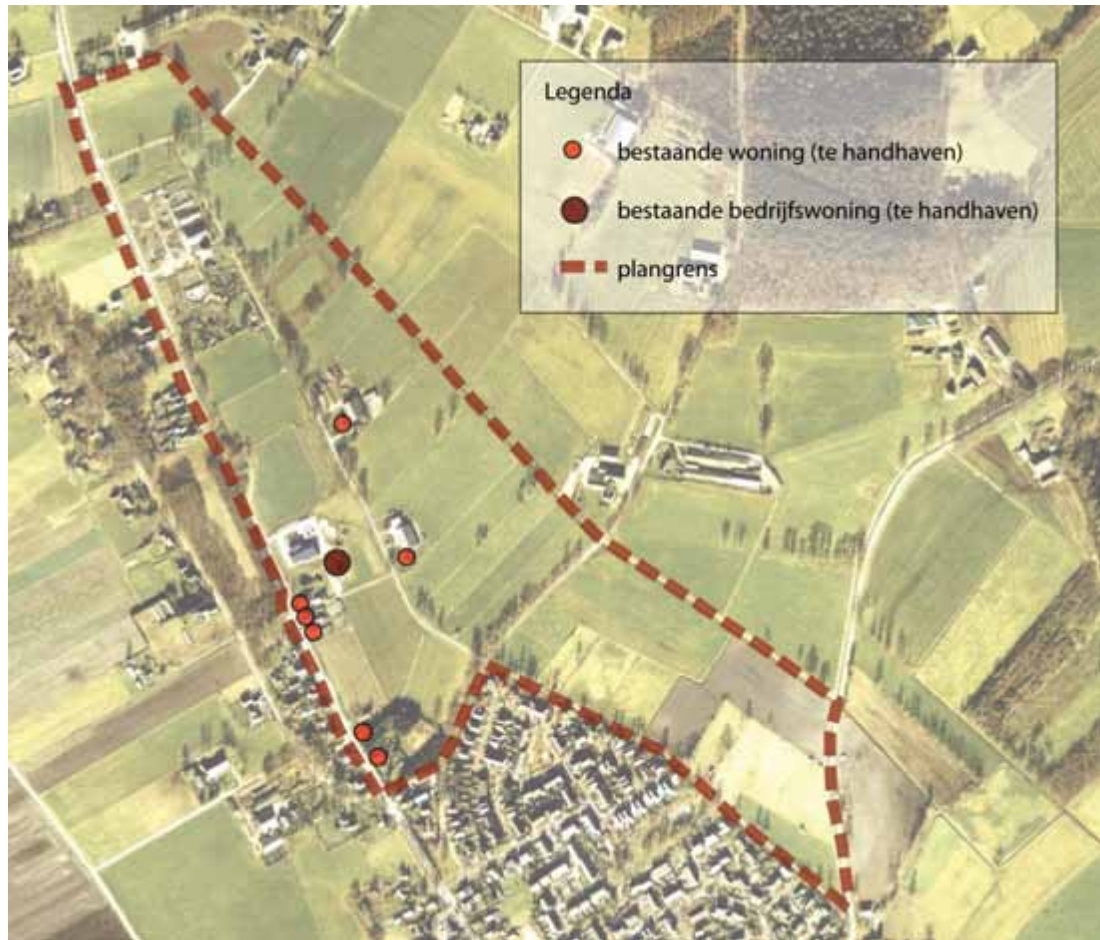
In het bestemmingsplan is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het betreft hier de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 WRO.

De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op een perceel in het uiterste noordwesten van het plangebied, tussen de Isakke en Ommerweg. Het betreffende deel van het plangebied wordt bestemd tot 'woondoeleinden', 'verkeer en verblijf' en 'groenvoorziening' in fase 1 van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid kan worden gebruikt om de bestaande bedrijfswoning van de kwekerij alsnog in te passen in het woongebied, met eventueel een benodigde herschikking van kavels in het betreffende deel van het plangebied.

6.3.3 Toelichting op de bestemmingen

Woondoeleinden (W)

De bestemming woondoeleinden geeft een regeling voor de bestaande te handhaven woningen in het plan, als ook voor woningbouw in fase 1. De bestaande woningen (te handhaven) in het plangebied staan in onderstaande afbeelding aangegeven.



Afbeelding 4: Bestaande (te handhaven) woningen in het plangebied

Woondoeleinden uit te werken (WU)

De bestemming 'woondoeleinden uit te werken' zijn de in het kader van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nog uit te werken bestemmingen ten behoeve van wonen. Deze bestemming omvat fasen 2 (a en b) en 3 in het bestemmingsplan. Deze laatste fasen zijn ook als uit te werken bestemming opgenomen omdat er sprake is van versnelde realisering van het plan waardoor meer capaciteit beschikbaar moet zijn. Voor de fasen 2b en 3 geldt als extra voorwaarde dat de milieucirkel van de agrarische bedrijven aan de Elerweg gesaneerd dient te zijn voordat tot uitwerking overgegaan kan worden. Voor het gebied is nog geen concrete uitwerking opgenomen om flexibiliteit in de uitbreiding te behouden. De uit te werken bestemming bevat onder andere 'woondoeleinden', 'groenvoorzieningen' en 'verkeer en verblijf'.

Bedrijfsdoeleinden (B)

De bestemming 'bedrijfsdoeleinden' is bedoeld voor de in het plangebied aanwezige dierenkliniek. De bestaande bedrijfswoning van de dierenkliniek, die ook op afbeelding 5 staat aangegeven, is als zodanig bestemd.

Verkeer (V)

De tot 'verkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor de hoofdfunctie verkeer, met daarbij behorende functies als bermen, en fietspaden. De randweg heeft de bestemming 'verkeer' gekregen omdat dat de hoofdfunctie van de weg is.

Verkeer en Verblijf (VV)

De tot 'verkeer en verblijf' bestemde gronden zijn bedoeld voor de hoofdfunctie verblijf. De verkeersfunctie is ondergeschikt in het gebied. De bestemming is bedoeld voor woonstraten met bijbehorende voorzieningen als parkeren, groen, wandel- en fietspaden, speelgelegenheden en voorzieningen van waterhuishoudkundige aard (zoals bijvoorbeeld wadi's).

Groenvoorzieningen (G)

De tot 'groenvoorzieningen' bestemde gronden zijn de meer structurele of in principe te beschermen groenvoorzieningen in het plangebied. De gronden ook bestemd zijn voor de landschappelijke inpassing van de randweg en als ecologische versterking. Binnen de bestemming groenvoorzieningen zijn ook wandel- en fietspaden, water en parkeervoorzieningen toegestaan.

Water (W)

De tot 'water' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen van waterhuishoudkundige aard en 'structureel' water. Het betreft de bestaande waterloop van het waterschap met bijbehorende bermen, onderhoudspaden en overige bij de bestemming behorende voorzieningen.

Agrarische doeleinden (A)

De bestemming 'agrarische doeleinden' is toegekend aan de gronden aan de noordzijde van het plangebied tussen de rotonde van de nieuwe randweg en de Nieuwstadsleiding. De Nieuwstadsleiding is gekozen als logische planbegrenzing waardoor er een 'reststuk' agrarisch gebied binnen het plangebied is komen te liggen. De gronden mede bestemd zijn voor de landschappelijke inpassing van de randweg en als ecologische versterking.

Begraafplaats (MB)

De tot 'begraafplaats' bestemde grond is bedoeld voor de instandhouding en bescherming van de in het plangebied aanwezige Joodse begraafplaats.

Dubbelbestemming leidingzone (water)

De mede tot 'leidingzone (water)' bestemde gronden zijn bedoeld voor een hoofdtransportleiding ten behoeve van drinkwater. De dubbelbestemming is bedoeld ter bescherming van de aanwezige hoofdtransportleiding.

7 FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor het plangebied 'Hellendoorn-Noord' is een aparte exploitatie opgesteld waarin de financieel-economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt aangetoond.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Inspraak artikel 6a WRO is per 1 juli 2005 komen te vervallen. Inspraak kan nog worden verleend op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. In deze verordening wordt verwezen naar afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht voor wat betreft de procedure.

Voor grotere projecten in de gemeente en voor het bereiken van kwaliteit van de planvorming en het vergroten van draagvlak wil de gemeente Hellendoorn inspraak blijven toepassen. Inspraak is verleend van 30 november 2005 t/m 10 januari 2006. De resultaten van inspraak over dit bestemmingsplan zijn hieronder toegevoegd.

1. Fractie Gemeentebelangen, De Marsjes 50, 7447 BW Hellendoorn, bij brief van 2 december 2005, ingekomen 5 december.

Nr.	Reactie Fractie Gemeentebelangen	Commentaar
1.	Verzoek om voorontwerp op de agenda van de commissie Grondgebied van 11 januari 2006 te plaatsen.	Brief is in de commissievergadering van januari aan de orde geweest.

2. Hellendoornse Ondernemers Vereniging, Postbus 60, 7447 ZH Hellendoorn, bij brief van 5 december 2005, ingekomen 5 december.

Nr.	Reactie Hellendoornse Ondernemers Vereniging	Commentaar
1.	Verbazing wordt uitgesproken over het afzien van het aanleggen van een kleinschalig bedrijventerrein voor Hellendoornse ondernemers. Er wordt een inventarisatie uitgevoerd onder de leden van de HOV om de behoefte aan te tonen. De uitkomsten worden aan het college aangeboden.	Op 7 maart a.s. is met het bestuur van de HOV van gedachten gewisseld over de uitkomsten van het behoefteonderzoek en is de keuze om geen ruimte te reserveren voor een bedrijventerrein in Hellendoorn-Noord toegelicht. De gezamenlijke conclusie is dat in een gedeelte van de behoefte kan worden voorzien met behulp van het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Afgesproken is dat het bestuur van de HOV dit bij haar leden gaat inventariseren. Voorts wordt verwezen naar het commentaar op inspraakreactie 5 van Van den Berg's aannemersbedrijf.

3. De heer H.J. Dekker, De Schipperij 5, 7447 XL Hellendoorn, per e-mail, ingekomen 9 december 2005.

Nr.	Reactie de Heer H.J. Dekker	Commentaar
1.	In het bestemmingsplan zijn te weinig kavels opgenomen voor particulier opdrachtgeverschap. Via particulier opdrachtgeverschap is het mogelijk om een betaalbare woning te bouwen.	Het is van belang dat in Hellendoorn-Noord een goede mix van woningen wordt gerealiseerd. Eenzijdig opgebouwde wijken zijn vatbaarder voor allerlei problemen op het gebied van woonleefbaarheid. Het is daarom juist van belang dat er binnen de wijk 'wooncarrière' kan worden gemaakt en iedereen in principe een woning kan kopen of

		huren ongeacht het inkomen. Dit betekent dat in alle categorieën gebouwd gaat worden, zowel koop als huur, goedkoop, middelduur en duur. Ook voor particulier opdrachtgeverschap is plaats, zeker gezien de grote behoefte hieraan in Hellendoorn.
2.	Vraagtekens worden geplaatst bij de behoefte aan appartementen en rijtjeswoningen en voorgesteld wordt om goedkopere woningen op kleinere kavels te bouwen	De nadruk zal liggen op eengezinswoningen, maar de mogelijkheid voor een appartementencomplex ten behoeve van bijvoorbeeld starters- of seniorenappartementen sluiten wij vooralsnog niet uit. De vraag naar starterswoningen in de hele gemeente is hoog, dus er zal ook in Hellendoorn-Noord nadrukkelijk aandacht moeten zijn voor deze doelgroep in huur- en koopsector. Bij de invulling worden de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek betrokken.

4. R. ter Haar en G. Steenbergen, De Isakke 4, 7447 RK Hellendoorn, bij brief van 15 december 2005, ingekomen 16 december.

Nr.	Reactie R. ter Haar en G. Steenbergen	Commentaar
1.	Op basis van een afgewogen planologisch beleid voor de komende 10 jaar moet er in het bestemmingsplan ruimte worden gereserveerd voor een bedrijventerrein.	Verwezen wordt naar de beantwoording van de inspraakreactie 2 van de Hellendoornse Ondernemersvereniging.
2.	In tegenstelling tot hetgeen in het bestemmingsplan staat vermeld is er geen sprake van een hobbyachtige activiteit maar van een agrarisch bedrijf met een milieucontour van 100 meter. Bezwaar wordt gemaakt tegen het wegbestemmen van het bedrijf aangezien men de bedrijfsvoering wil continueren.	De wijze waarop de bestaande activiteiten in de toelichting zijn beschreven zal worden nagegaan, maar voor de uiteindelijke planvorming heeft dit geen consequenties. Het uitoefenen van het bedrijf zoals dat nu aanwezig is, zal met het realiseren van het bestemmingsplan niet meer mogelijk zijn. In de exploitatieopzet is rekening gehouden met het verwerven van de grond en daarop aanwezige bebouwing via minnelijk overleg of - indien noodzakelijk - via onteigening.
3.	Er is nog geen reactie ontvangen op het bezwaar dat betrokkenen hebben gemaakt tegen de milieuvergunning van de maatschap Runneboom aan de Elerweg.	De besluitvorming over de milieuvergunning is een afzonderlijke procedure waarover betrokkenen inmiddels bij brief van 19 december 2005 schriftelijk zijn geïnformeerd.
4.	Hoe is, gelet op het geluidscontour, woningbouw mogelijk langs de Ommerweg indien de randweg pas na 2010 wordt aangelegd.	Er wordt akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidszone langs onder andere de randweg en de Ommerweg in beeld te brengen. Het bestemmingsplan biedt de planologische basis voor de woonwijk en voor de aanleg van een randweg binnen een horizon van 10 jaar. In overleg met de provincie wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn voor de bouw van woningen langs de Ommerweg, binnen de onderzoekszone in het kader van de Wet geluidhinder, vooruitlopend op de aanleg van de

		randweg. Voorwaarde hiervoor is dat de betreffende woningen extra isolerende voorzieningen krijgen teneinde te verzekeren dat voldaan wordt aan de binnenwaarde van 35 dB(A).
5.	Bij gebrek aan informatie in het bestemmingsplan over de financieel-economische uitvoerbaarheid wordt de economische uitvoerbaarheid bestreden.	Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal er sprake zijn van een sluitende exploitatie.

5. Van den Berg's aannemersbedrijf b.v., Schapenmarkt 9, 7447 CV Hellendoorn, bij brief van 14 december 2005, ingekomen 21 december.

Nr.	Reactie Van den Berg's aannemersbedrijf b.v.	Commentaar
1.	Het bedrijf wil in gesprek met de gemeente over verplaatsing van het bedrijf uit het centrum van Hellendoorn naar een geschikte locatie in het dorp Hellendoorn, of de gemeente Hellendoorn. Dit omdat de gemeente geen ruimte heeft gereserveerd voor een bedrijventerrein.	<p>Aanvankelijk was het inderdaad de bedoeling om voor een beperkt aantal bedrijven die nu in de bebouwde kom van het dorp Hellendoorn zijn gevestigd ruimte te reserveren in het plangebied Hellendoorn-Noord. Concreet betrof het een aannemersbedrijf en twee autobedrijven/garages. Allen bedrijven van enige omvang. Daarbij is overigens vanaf het begin de discussie geweest of het wenselijk is ook bij de entree van het dorp Hellendoorn direct met een bedrijventerrein te worden geconfronteerd of dat het niet veel wenselijker is dat Hellendoorn zich juist van andere kernen onderscheidt doordat er geen bedrijventerrein aanwezig is. Ook in het recent vastgestelde bestemmingsplan voor Hellendoorn-dorp is uitgesproken dat de charme in het dorp mede wordt bepaald door de verspreid aanwezige niet-woonfuncties. Van belang is ook te onderkennen dat de bedrijven waar het primair om gaat zich in de regel moeizaam blijvend landschappelijk laten inpassen. De bedrijven vragen juist om 'presentatie' c.q. (aan)zicht. Inmiddels is uit gesprekken met de diverse betrokkenen gebleken dat er slechts één bedrijf is dat concrete belangstelling heeft om te verplaatsen. In dat kader, en om andere redenen zoals fasering woningbouw en de noodzaak tot woningbouw in wat wellicht de laatste uitbreidingswijk van het dorp Hellendoorn is, is de vraag reëel of de wens van dit bedrijf niet op andere wijze kan en moet worden ingevuld. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen op relatief korte afstand van de kern Hellendoorn. Gelet op de ontwikkelingen in de landbouw is dit een zeer reële optie. Dit geldt overigens in nog sterkere mate voor de vestiging van kleinschalige bedrijfsactiviteiten die bij uitstek in vrijkomende agrarische</p>

		<p>bedrijfsgebouwen kunnen worden ondergebracht. Gelet op vorenstaande overwegingen zien wij geen noodzaak om in het plangebied Hellendoorn-Noord een deelgebied te reserveren ten behoeve van de vestiging van bedrijven, zeker gelet op de relatie tot de wens om langdurig aan de vraag naar woningbouw te voldoen. Dit laatste aspect is bovendien ook van essentieel belang voor de totstandkoming van het voorzieningenniveau in Hellendoorn-dorp.</p>
--	--	--

6. Rotij Grondontwikkeling Oost B.V., Postbus 252, 7460 AG Rijssen, bij brief van 23 december 2005, ingekomen 30 december.

Nr.	Reactie Rotij Grondontwikkeling Oost B.V.	Commentaar
1/2.	<p>Mede gelet op de overeenkomst die Rotij heeft gesloten met de heer Runneboom, kan Rotij niet instemmen met de keuze om gronden die liggen binnen de milieucirkel van het agrarisch bedrijf aan de Elerweg een agrarische bestemming te geven en geen woonbestemming omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De economische dragers van het plan zullen in de toekomst niet anders zijn dan nu het geval is. - Een goede ruimtelijke onderbouwing betekent een integrale ontwikkeling, inclusief het gebied met de voorgestelde agrarische functie. <p>De rechtszekerheid verlangt een vastlegging in het bestemmingsplan van de bestemming woondoeleinden, eventueel in de vorm van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting.</p>	<p>Opgemerkt wordt dat zakelijke afspraken tussen eigenaren en andere rechthebbenden niet relevant zijn voor de ruimtelijke visie en de begrenzing van het bestemmingsplan. Over de rechtsgeldigheid van een gesloten overeenkomst doen wij dan ook geen uitspraken.</p> <p>Zowel in het Streekplan Overijssel 2000+ als in de gemeentelijke structuurvisie 'Ruimte voor de mensen van morgen' is aangegeven waar in de gemeente Hellendoorn de uitbreiding van het bebouwde dorpsgebied kan plaatsvinden. Dit is voor de kern Hellendoorn nader uitgewerkt in de structuurschets zoals deze vorig jaar voor Hellendoorn-Noord is opgesteld.</p> <p>Bestemmingsplannen kennen een planhorizon van tien jaar en regelen een ontwikkeling van de behoefte voor tien jaar. Ondanks de grootte van het gebied en het programma van eisen wordt – in afwijking van het voorontwerp - voorgesteld om toch gehele gebied een woonbestemming te geven. Dit onder andere als gevolg van het versneld realiseren van de woningbouw in het gebied tussen de Ommerweg en de Isakke. Ervan uitgaan dat dit gebied in 2013 is ingevuld met woningen zullen wij, om de continuïteit van de woningbouwproductie voor de kern Hellendoorn te waarborgen, de gronden gelegen tussen de Isakke/Höftediek en de Nieuwstadleiding alsnog een – uit te werken – woonbestemming geven in het ontwerp van het bestemmingsplan.</p>

7. F.B.W. Ruiter, Ommerweg 51, 7447 RB Hellendoorn, bij brief van 2 januari 2006, ingekomen 2 januari.

Nr.	Reactie F.B.W. Ruiter	Commentaar
1.	Tegenover de woning is een straat gepland waardoor hinder ontstaat van schijnende koplampen enz.	Bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande bebouwing. Helaas is het niet mogelijk om situaties te voorkomen dat een weg uitkomt tegenover een bestaande woning. Wel is het mogelijk om bij de indeling van het wegprofiel, de rijbaan zoveel mogelijk in zuidelijke richting te verschuiven zodat de overlast beperkt wordt.
2.	Recentelijk is een aanzienlijke investering gedaan in de woning die niet meer aangepast kan worden aan de plannen voor Hellendoorn-Noord.	Er is niet aangegeven welke investering het betreft, maar met betrekking tot de aantasting van het woongenot en eventuele waardevermindering wordt opgemerkt dat naar het oordeel van de gemeente bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zoveel mogelijk rekening zal worden c.q. is gehouden met de verschillende belangen en daarbij zorgvuldig te hebben gehandeld.
3.	Het woongenot wordt negatief beïnvloed en het bezit zal in waarde verminderen.	Voor zover inspreker toch van mening is dat financiële schade wordt ondervonden door onderhavig bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschadevergoeding in te dienen.
4.	Gebruik wordt gemaakt van sfeerhaarden buiten en binnen. Door het plan aan te passen kunnen mogelijke klachten van toekomstige overburen worden voorkomen of beperkt.	Voor wat betreft het gebruik van sfeerhaarden gaan wij er van uit dat het stoken gebeurt op een regulier toegestane wijze en er geen sprake zal zijn van hinderlijke overlast. Dit mede gelet op de ligging van de woning ten opzichte van bestaande woningen.

8. J.G.M. Legtenberg, Veldmanserve 65, 7447 BK Hellendoorn, bij brief van 4 januari 2006, ingekomen 4 januari.

Nr.	Reactie J.G.M. Legtenberg	Commentaar
1.	In afwijking van eerdere plannen is geen woningbouw gepland op het kadastrale perceel H3338. Verzocht wordt om dit alsnog mogelijk te maken.	Op het perceel, gelegen aan de Ommerweg, is en was geen woningbouw geprojecteerd. Het perceel heeft grotendeels een verkeersbestemming ten behoeve van de aanleg van een rotonde en ligt overigens ook binnen de milieucirkel van het agrarisch bedrijf van de familie Bouwmeester waardoor woningbouw niet mogelijk is.

9. T. Bouwmeester, Ommerweg 76, 7447 RH Hellendoorn, bij brief van 4 januari 2006, ingekomen 6 januari.

Nr.	Reactie T. Bouwmeester	Commentaar
1.	De geplande rotonde aan de Ommerweg voor de	In het kader van een duurzaam veilige

	aansluiting van de randweg kan komen te vervallen omdat de bestaande Ommerweg geen doorgaande weg zal blijven. Volstaan kan worden met een afslag.	verkeersstructuur hebben rotondes als aansluitvorm hun nut inmiddels bewezen. Daarnaast vormt deze rotonde een mooie entree voor dit gedeelte van de wijk en de kern Hellendoorn. Voorts zal hij dienen als snelheidsremmer voor de overgang van een 80 km weg naar een 50 km (rand)weg. De randweg heeft een functie om het verkeer tussen de verschillende kernen (Nijverdal, Hellendoorn, Kruidenwijk/Hulsen en de verschillende buurtschappen te verzorgen. Daarin zijn de rotondes wezenlijke verdeelpunten. In dit geval om het verkeer van het noordelijke deel van Hellendoorn-Noord naar en van deze hoofdwegenstructuur te verzorgen.
2.	Verzocht wordt om rekening te houden met de milieucirkel van het pluimveebedrijf.	De milieucirkel van het bedrijf is mede als uitgangspunt genomen voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en de situering van de bebouwing. De te bouwen woningen zijn buiten deze cirkel geprojecteerd.

10. Diverse bewoners Veldmanserve, p/a Veldmanserve 31, 7447 BJ Hellendoorn, bij brief van 5 januari 2006, ingekomen 6 januari.

Nr.	Reactie diverse bewoners Veldmanserve	Commentaar
1.	Op het perceel Ommerweg 36 ligt een belangrijke groenstrook waar veel vogels zitten, waaronder enkele vogels die genoemd zijn op de Rode Lijst. Ook zijn vleermuizen waargenomen.	Het ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd en de uitkomsten hiervan worden betrokken bij het op te stellen (ontwerp)bestemmingsplan en uiteindelijk door de raad vast te stellen bestemmingsplan.
2.	In de structuurvisie zijn o.a. bestaande groenstructuren als waardevolle elementen aangemerkt. In afwijking van deze visie moet de groenstrook op Ommerweg 36 wijken voor bouw kavels waardoor bijzondere flora en fauna verdwijnt. Verzocht wordt de groenstrook te handhaven.	Niet alle groenstructuren die in plangebied zijn als waardevol aan te merken en/of kunnen worden gehandhaafd. De bereidheid bestaat om de routebegeleidende groenstructuur langs de Elerweg te handhaven en waar mogelijk (en nodig) te versterken, waarbij ook de verkaveling op het perceel Ommerweg 36 nogmaals kritisch zal worden bezien. Dit mede gelet op de Elerweg als historische route met het aanliggende buurtschap Eelen en Rhaan en Schuilenbrug. Aan de hand van de uitkomsten van het ecologisch onderzoek zal – bij de vaststelling van het bestemmingsplan – duidelijk worden of de bedoelde groenstrook op het perceel Ommerweg geheel of gedeeltelijk kan worden gehandhaafd. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd en de uitkomsten hiervan zijn beschikbaar ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan.
3.	Mocht het groen toch worden wegbestemd, wordt verzocht om op drie bouwblokken tegenover de Veldmanserve alleen vrijstaande woningen toe te staan met een maximale goothoogte van 3,50	Bij het ontwerpen van de wijk de Höfte is er destijds voor gekozen om aan de rand van het toenmalige buitengebied vrijstaande woningen met een lage goot te situeren. De ontsluiting van deze woningen

	meter.	vindt van binnenuit plaats en niet via bijvoorbeeld de Elerweg. Destijds was namelijk niet bekend waar en op welke termijn de uitbreiding van Hellendoorn zou plaatsvinden. De keuze voor Hellendoorn-Noord is vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie uit 1999 en in het provinciale streekplan. Opgemerkt wordt dat er ook in de Höfte rijwoningen voorkomen in twee bouwlagen met een kap.
4.	Er wordt een appartementencomplex geprojecteerd op een perceel waar in de structuurvisie een groenstrook was gepland. Verzocht wordt om het appartementencomplex naar een andere locatie te verplaatsen, maar mocht dit niet mogelijk zijn dan slechts vrijstaande woningen toe te staan met een maximale goothoogte van 3,50 meter.	Omwille van de flexibiliteit is in het voorontwerp in hoofdzaak de bebouwingsklasse 'b' opgenomen. Aangezien er geen directe confrontatie plaatsvindt met de woningen aan de Veldmanserve, zijn wij van mening dat de flexibiliteit in de voorschriften gehandhaafd dient te worden. Dit sluit overigens niet uit dat woningbouw ter plaatse een lagere goothoogte kan krijgen. Terecht wordt door insprekers opgemerkt dat de locatie waar een appartementengebouw voorgesteld wordt niet de entree van de woonwijk is. In eerste instantie wel, maar op de lange termijn niet. De plek van het appartementengebouw is naar onze mening desondanks stedenbouwkundig verantwoord. De situering is voorts zodanig dat er geen directe confrontatie plaatsvindt van het wonen op de verdieping met de bestaande woningen. Daar waar de woningen kunnen uitzien op bestaande woningen is de afstand dermate groot dat van overlast geen sprake is. De bereidheid bestaat om de bebouwingsvoorschriften voor deze locatie aanpassen uitgaande van bebouwing passend in omgeving waarbij gedacht wordt aan twee volwaardige bouwlagen en een derde in de kap.
5.	Verzocht wordt om het gedeelte van de Elerweg gelegen achter de woningen Veldmanserve 21 t/m 33 zodanig te bestemmen dat het niet gebruikt kan worden door gemotoriseerd verkeer.	Bedoeld weggedeelte achter de woningen van insprekers heeft in het verleden bewust geen ontsluitingsfunctie gekregen ten behoeve van alle verkeer richting buitengebied. Hiermee is destijds al de basis gelegd om in het voorliggende bestemmingsplan aan deze weg juist de functie als langzaam verkeer route toe te kennen, met het accent op de cultuurhistorische uitlooptaan. Dit mede gelet op de projectie van de nieuwe buurtontsluitingsweg. Het bedoelde weggetje wordt daarmee wellicht een belangrijke uitlooptaan voor het dorp en de nieuwe wijk naar het achterliggende landelijke gebied.
6.	De aanleg van de randweg buiten het bestemmingsplan laten en pas in een later stadium planologisch regelen als maatschappelijk	De Noord-zuidverbinding is een binnenstedelijke wegverbinding tussen de toekomstige nieuwe Rijksweg 35 en de Ommerweg. De weg is in een

	<p>en financieel verzekerd is dat ook de overige delen van de Noord-zuidverbinding kunnen worden aangelegd.</p>	<p>vijftal afzonderlijke projectonderdelen op te delen. In het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord wordt alleen in planologische regeling voorzien voor de aanleg van een verbindingsweg tussen de Schuilenburgerweg en de Ommerweg. Elk deel van de weg levert primair een aandeel in de afwikkeling van het verkeer tussen de diverse kernen en de buurtschappen. Het verkeersmodel geeft aan dat indien de randweg aangelegd wordt in combinatie met maatregelen op de Schuilenburgerweg (geen aansluiting meer op de Kasteelstraat) dit een positieve invloed op de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de kern van Hellendoorn en een gedeelte van de bestaande Ommerweg en Schuilenburgerweg (gedeelte binnen de kom).</p>
7.	<p>De buurtontsluitingsweg in noordelijke richting verplaatsen, naast de dierenkliniek om het woongenot van bestaande en toekomstige bewoners te handhaven.</p>	<p>Het verplaatsen van de buurtontsluitingsweg in noordelijke richting is uit verkeerskundige overwegingen een minder goede optie. Voor de huidige ligging is gekozen vanwege de ligging van de Elerweg en de kruising met de nieuwe randweg. De gekozen ligging zal geen overschrijding van de geluidsnormen voor de bestaande woningen aan de Veldmanserve tot gevolg hebben.</p>
8.	<p>Verzocht wordt om adequate maatregelen te nemen om verder stijging van het grondwaterpeil als gevolg van de bouw van de voorziene woonwijken en aanleg infrastructuur in aangrenzende wijken tegen te gaan.</p>	<p>Belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de planuitwerking zijn, conform het beleid o.a. het Waterschap Regge en Dinkel: een minimale ontwateringdiepte van 0,7 m1 min maaiveld, het afkoppelen van hemelwater (regenwater) infiltratie in de bodem in of nabij het plangebied. Het gebied langs de Ommerweg blijft grotendeels op dezelfde hoogte. Enkele incidentele lage perceelsgedeelten worden opgehoogd. Voornamelijk in het gedeelte van het plan tussen De Isakke en de Nieuwstadleiding moet het maaiveld opgehoogd naar ca. 8.50 + NAP. De gemiddelde gemeten grondwaterstand bedroeg in februari/maart 2005 circa 1 meter beneden het huidige maaiveld. Het aangrenzende bestaande gedeelte van de Veldmanserve is destijds al gemiddeld op hoogte gebracht, die vergelijkbaar is met hetgeen nodig is voor het gebied langs de Ommerweg. Dus de problematiek voor de bewoners speelt niet in die zin. De infiltratie van het regenwater zal overigens zoveel mogelijk oostelijk komen te liggen langs het noordelijke deel van de Noord-zuidverbinding en overigens op geschikte plekken langs de Isakke. Maar telkens op een wijze er voor de bebouwing in de nieuwe wijk alsook voor de aanliggende</p>

		bestaande bebouwing, waaronder de Veldmanserve, sprake blijft van een evenwichtige oplossing.
		Tot slot: In tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze wordt aangenomen is de structuurschets voor Hellendoorn niet door de gemeenteraad vastgesteld maar door het college van burgemeester en wethouders.

- 11. J. W. Blom, Ommerweg 71, 7447 RB Hellendoorn, bij brief van 7 januari 2006, ingekomen 9 januari,**
12. H. Sasbrink, Ommerweg 73, 7447 RB Hellendoorn, bij brief van 7 januari 2006, ingekomen 9 januari.
13. F.A. Voorhorst, Ommerweg 67, 7447 RB Hellendoorn, bij brief van 7 januari 2006, ingekomen 9 januari.
14. J. Pijpstra, Ommerweg 69, 7447 RB Hellendoorn, bij brief van 7 januari 2006, ingekomen 9 januari.
15. Mevrouw T. Overmars, Ommerweg 75, 7447 RB Hellendoorn, bij brief van 7 januari 2006, ingekomen 9 januari.
 (Inspraakreacties 11 t/m 15 zijn identiek)

Nr.	Reactie J.W. Blom, H. Sasbrink, F.A. Voorhorst, J.Pijpstra, Mevr. T. Overmars	Commentaar
1.	Betreurd wordt dat het niet mogelijk is om woningbouw te realiseren binnen de grenzen van de huidige bebouwde kom, tot aan de dierenartsenpraktijk aan de Ommerweg.	De Isakke is een van oorsprong fraai gebied. In het verleden was dit gebied vrij kleinschalig met percelen, onderling gescheiden door houtige structuren, loodrecht op de Nieuwstadleiding. Als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw is er ten opzichte van het oorspronkelijke cultuurlandschap min of meer sprake van een versleten landschap. In het Streekplan Overijssel 2000+ en de gemeentelijke structuurvisie is aangegeven waar in Hellendoorn op de lange termijn uitbreiding van het bebouwde dorpsgebied kan plaatsvinden.
2.	Gelet op de landschappelijke waarden in het gebied wordt de huidige mooie entree van het dorp teniet gedaan.	Zoals in de structuurschets al aangegeven zijn ook de gronden ten noorden van de dierenartsenkliniek nodig voor de uitbreiding van de kern Hellendoorn omdat de locatie langdurig in woningbehoefte dient te voorzien. Bij de ontwikkeling van de plannen wordt er naar gestreefd de kern Hellendoorn een passende entree te geven.
3.	Aan beide zijden van de Ola-fabriek zou een kleinschalig bedrijventerrein geconcentreerd kunnen worden in plaats van bedrijven op meerdere locaties te projecteren.	Uitbreiding van de bedrijfsbebouwing aan de oostzijde van de Reggeweg, naast de Ola, is niet aan de orde gelet op de in het Streekplan opgenomen rode contour. Dit gebied behoort tot het primaire deel van het Reggedalgebied waar ruimtelijke ontwikkelingen niet tot de mogelijkheden behoren vanwege de ligging in waardevol (beekdal)gebied, de ecologische hoofdstructuur en

		beperkingen, en beoogde inrichtingsmaatregelen vanwege water, natuur en landschap.
4.	Aangezien de ontsluiting van het nieuwe woongebied op de Ommerweg is geprojecteerd en gelet op het verkeer van en naar de dierenkliniek wordt uit het oogpunt van verkeersveiligheid verzocht het bestaande fietspad te handhaven.	Totdat de randweg is aangelegd blijft een vrijliggend fietspad langs de Ommerweg noodzakelijk uit het oogpunt van verkeersveiligheid. Indien de randweg eenmaal is aangelegd krijgt de Ommerweg een andere functie en is de verkeersintensiteit van dien aard dat de fietsers gebruik kunnen maken van de rijweg. Voor de ontsluiting van de nieuwe woningen wordt, al dan niet in combinatie met het huidige fietspad, een parallelweg aangelegd. Deze oplossing is gekozen om de bestaande waardevolle boomstructuren in de groenstrook te kunnen handhaven.
5.	Voorgesteld wordt om tussen het bestaande fietspad en de nieuwe straat voor de nieuwe woningen een beperkte groenstrook te realiseren om het zicht op de woningen dragelijker te maken.	In de plannen is voorzien in een groene inpassing van de Joodse begraafplaats. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal er een inrichtingsplan voor het gebiedje worden opgesteld.
6.	Verzoek om aan beide zijden van het Joden Kerkhof beplanting aan te brengen.	De vormgeving van de bestaande bebouwing, die voor het merendeel bestaat uit woningen met een mansarde-kap (gebroken kap) geeft geen aanleiding op voorhand uit te gaan van woningen met een lage goot. Omwille van de flexibiliteit is in het voorontwerp in hoofdzaak de bebouwingsklasse 'b' opgenomen. Dit sluit overigens niet uit dat woningbouw ter plaatse een lagere goothoogte kan krijgen.
7.	Mede gezien de bestaande bebouwing de goothoogte van de nieuwbouw langs de Ommerweg beperken tot maximaal 3,50 meter.	Voor zover inspreker(s) toch van mening is (zijn) dat financiële schade wordt ondervonden door onderhavig bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschadevergoeding in te dienen.
8.	Door ontwikkeling Hellendoorn-Noord verdwijnt het uitzicht richting Schuilenburg en deze ingreep zal waardevermindering van de woningen tot gevolg hebben. Deze zal worden verhaald op de gemeente.	

16. Dorpsraad Hellendoorn, p/a Ninaberlaan 39, 7447 AB Hellendoorn, bij brief van 6 januari 2006, ingekomen 9 januari.

Nr.	Reactie Dorpsraad Hellendoorn	Commentaar
1.	Waarom wordt de 2 ^e fase (tussen De Isakke en de Nieuwstadleiding) niet in het voorontwerp meegenomen.	Dat ten opzichte van de structuurschets in het bestemmingsplan een kleiner gebied voor woningbouw wordt aangewezen houdt verband met de voor een bestemmingsplan geldende planhorizon voor 10 jaar.
2.	Bij voldoende belangstelling dient het	Verwezen wordt naar de beantwoording van

	bedrijventerrein gehandhaafd te blijven.	inspraakreacties 2 (Hellendoornse Ondernemersvereniging) en 5 (Van den Berg's aannemersbedrijf).
3.	Het eventueel later omzetten van woningbouw in bedrijventerrein zal in een latere fase waarschijnlijk onmogelijk zijn in verband met financiële consequenties.	Op het moment dat bedoelde afweging woningbouw/bedrijventerrein aan de orde is zullen de financiële consequenties hiervan in beeld gebracht worden ten behoeve van verdere besluitvorming met dien verstande dat er te allen tijde sprake dient te zijn van een financieel sluitend plan.
4.	Verzocht wordt om een planning met randvoorwaarden op basis waarvan uitgifte in 2007 werkelijkheid wordt.	Volgens planning wordt het bestemmingsplan in september door de gemeenteraad vastgesteld. Vervolgens moet de provincie binnen maximaal zes maanden besluiten over de goedkeuring van het bestemmingsplan alvorens er met uitgifte van gronden kan worden begonnen. Dit is overigens ook nog afhankelijk of er al dan niet beroep tegen het goedkeuringsbesluit wordt ingesteld bij de Raad van State.
5.	Visie en stimuleringsmaatregelen ter bevordering van bedrijfsverplaatsingen uit het centrum.	Verwezen wordt naar de beantwoording van inspraakreacties 2 (Hellendoornse Ondernemersvereniging) en 5 (Van den Berg's aannemersbedrijf).
6.	Uitleg van de financiële paragraaf en verduidelijking grondprijzen en woningbouwcategorieën.	De woningbouwcategorieën zijn aangegeven in de toelichting bij het bestemmingsplan terwijl bij het ontwerp van het bestemmingsplan een verduidelijking van de exploitatie zal worden gevoegd welke te zijner tijd door de raad wordt vastgesteld.

17. T. Heuver, Schuilenburgerweg 44, 7447 RN Hellendoorn, per e-mail, ingekomen 9 januari 2006.

Nr.	Reactie T. Heuver	Commentaar
1.	Door de aanleg van de randweg bij Hellendoorn-Noord en het nog niet bekend zijn van het tracé van het middengedeelte, zal het verkeersaanbod op de Schuilenburgerweg vanaf de Kasteelstraat dusdanig toenemen dat de geluidsnormen worden overschreden en de verkeersveiligheid in gevaar zal komen.	Naar het tracé voor het middengedeelte van de Noord-zuidverbinding wordt dit jaar nog een studie uitgevoerd. Deze studie zal duidelijkheid geven over de wijze waarop het verkeer op de Schuilenburgerweg wordt afgewikkeld en of het bestaande wegtracé moet worden aangepast. De voorgenomen aanleg van een rotonde aan de Schuilenburgerweg ten behoeve van de randweg, zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan Hellendoorn-Noord, geeft, gelet de op ligging van de woning van inspreker, geen aanleiding tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Mocht blijken dat aanpassing van het wegprofiel noodzakelijk is wordt de rijweg duurzaam veilig

		ingericht waarbij rekening gehouden wordt met de diversen gebruikers en aanwonenden van het tracé. In de tussenliggende periode zal de verkeersveiligheid van het gemeentelijke wegennet nauwlettend in de gaten worden gehouden en waar nodig maatregelen getroffen worden om de verkeersveiligheid te verbeteren.
--	--	---

18. Ing. P.N.J.M. Lassche, Ommerweg 107, 7447 RC Hellendoorn, bij brief van 9 januari 2006, ingekomen 10 januari.

Nr.	Reactie Ing. P.N.J.M. Lassche	Commentaar
1.	Betrokkene heeft er voor gekozen in het buitengebied te wonen. Door de ontwikkeling van Hellendoorn-Noord vervalt dit. Hierdoor wordt schade geleden omdat het woongenot wordt aangetast en de woning in waarde vermindert.	Met betrekking tot aantasting van het woongenot en eventuele waardevermindering wordt opgemerkt dat naar het oordeel van de gemeente bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zoveel mogelijk rekening zal worden c.q. is gehouden met de verschillende belangen en daarbij zorgvuldig te hebben gehandeld. Voor zover inspreker toch van mening is dat financiële schade wordt ondervonden door onderhavig bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschadevergoeding in te dienen.
2.	Bezwaar wordt gemaakt tegen het bestemmingsplan omdat het niet meer voorziet in vestiging van industrie. Dit zal een proces tot gevolg hebben om een bedrijventerrein te realiseren in noordelijke richting, in het agrarisch gebied tot aan de Holsenerweg, tegenover de woning van betrokkene.	Voor wat betreft het niet meer opnemen van directe bestemming voor bedrijven wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie 2 van de Hellendoornse Ondernemersvereniging. Verdere uitbreiding van stedelijke functies in de richting van de Holsenerweg is niet aan de orde gelet op de in het Streekplan Overijssel 2000+ opgenomen rode contour voor de afronding van de kern Hellendoorn en de ecologische hoofdstructuur.
3.	Waarom is het agrarische perceel ten noorden van de geplande rotonde aan de Ommerweg in het bestemmingsplan opgenomen indien de bestemming toch agrarisch blijft.	De begrenzing sluit aan bij de rode lijn in het Streekplan en er is een logische begrenzing gezocht vanuit het landschap en water (Nieuwstadleiding).
4.	De rotonde aan de Ommerweg zal verkeers- en geluidsoverlast tot gevolg hebben. Dit met name door optrekkend – vrachtverkeer.	Het akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd. De uitkomsten hiervan worden in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen. Gelet op de afstand van de geplande rotonde en de woning van betrokkene is het niet redelijk te veronderstellen dat als gevolg van de aan te leggen rotonde er sprake zal zijn van verkeers- en geluidsoverlast anders dan waarvan al sprake is op basis van het bestaande gebruik/verkeer.
5.	Voorgesteld wordt de rotonde te laten vervallen en het verkeer af te handelen via de geplande rotonde nabij de Elerweg. Dit komt de doorstroming van het	In het kader van een duurzaam veilige verkeersstructuur hebben rotondes als aansluitvorm hun nut inmiddels bewezen. Daarnaast vormt deze

	verkeer en de verkeersveiligheid ten goede. De Ommerweg blijft dan de 2 ^e uitvalsweg van de wijk.	rotonde ook een mooie entree voor dit gedeelte van de wijk en Hellendoorn. En zal hij ook dienen als snelheidsremmer als overgang van een 80 km weg naar een 50 km weg.
6.	Bezwaar wordt gemaakt tegen het mogelijk verplaatsen van de borden bebouwde kom in noordelijke richting tot aan de woning van betrokkene. Dit in verband met mogelijke consequenties als gevolg van het wonen binnen de bebouwde kom.	Het perceel van inspreker ligt op meer dan 150 meter van de geplande rotonde. Mocht desondanks overwogen worden om de bebording ter plaatse aan te passen tot voorbij het perceel Ommerweg 107 dan heeft een dergelijke maatregel alleen betrekking op de bebouwde kom zoals bedoeld in de Wegenverkeerswet. De bestemming van het perceel van inspreker blijft ongewijzigd en het gebruik wordt niet veranderd.

19. G.J. Mensink, Ommerweg 48, 7447 RG Hellendoorn, bij brief van 7 januari 2006, ingekomen 10 januari.

Nr.	Reactie G.J. Mensink	Commentaar
	Als gevolg van de ontwikkeling van Hellendoorn-Noord worden privacy en uitzicht aangetast. Hierdoor zal planschade en mogelijk bouwschade ontstaan.	Met betrekking tot aantasting van het woongenot en eventuele waardevermindering wordt opgemerkt dat naar het oordeel van de gemeente bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zoveel mogelijk rekening zal worden c.q. is gehouden met de verschillende belangen en daarbij zorgvuldig te hebben gehandeld. Voor zover inspreker toch van mening is dat financiële schade wordt ondervonden door onderhavig bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschadevergoeding in te dienen. Het is niet gebruikelijk in onze gemeente, gezien de ligging op zandgronden, dat bij dit soort civiel technische werkzaamheden (weg aanleg) er bouwkundige opnames plaatsvinden van gebouwen op de omliggende percelen. Echter als hydrologisch onderzoek zou uitwijzen dat wij hier te maken hebben met slappe grondlagen dan zal op dat moment bepaald worden of nader onderzoek van de aanliggende bebouwing noodzakelijk is. Het staat betrokkenen vrij om zelf de bouwkundige staat van gebouwen vast te leggen voor aanvang van de werkzaamheden.

20. J. Tijhuis, Nieuwstadweg 27, 7447 PE Hellendoorn, bij brief 9 januari 2006, ingekomen 10 januari.

Nr.	Reactie J. Tijhuis	Commentaar
1.	Het knippen van de Ommerweg zal een verhoogde verkeersintensiteit op de	In het verkeersmodel wordt inderdaad uitgegaan van het knippen van de Ommerweg. Dit wordt

	Nieuwstadweg tot gevolg hebben. Dit is voor de bewoners niet acceptabel.	echter niet in het bestemmingsplan geregeld aangezien dit een verkeersmaatregel is. Op voorhand wordt niet worden aangenomen dat het knippen van de Ommerweg een verhoogde intensiteit op de Nieuwstadweg tot gevolg zal hebben, aangezien het doorgaande verkeer via de randweg gaat. Indien zich sluijverkeer gaat voordoen via andere wegen zullen passende verkeersmaatregelen worden genomen om dit tegen te gaan, waarbij in het uiterste overwogen zou kunnen worden ook in de Nieuwstadweg een knip aan te brengen.
2.	Het ontbreken van duidelijke plannen en visie op de geplande afwikkeling van de Noord-zuidverbinding aangezien de delen 2 en 3 voorlopig worden afgewerkt via bestaande wegen. Dit zal onacceptabele problemen geven, mede gelet op de bouw van de tunnel in Nijverdal.	De Noordzuidverbinding is een binnenstedelijke wegverbinding voor primair de verkeersstromen tussen de verschillende kernen en het landelijk gebied en secundair tussen de toekomstige nieuwe Rijksweg 35 en de Ommerweg. De weg is in een vijftal afzonderlijke projectonderdelen op te delen. In het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord wordt alleen in een planologische regeling voorzien voor de aanleg van een verbindingsweg tussen de Schuilenburgerweg en de Ommerweg. Het verkeersmodel geeft aan dat indien de randweg aangelegd wordt in combinatie met maatregelen op de Schuilenburgerweg (geen aansluiting meer op de Kasteelstraat) dit een positieve invloed op de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de kern van Hellendoorn en een gedeelte van de bestaande Ommerweg en Schuilenburgerweg (gedeelte binnen de kom).

21. J. Tijhuis, Nieuwstadweg 27, 7447 PE Hellendoorn, bij brief van 8 januari, ingekomen 10 januari.

Nr.	Reactie J. Tijhuis	Commentaar
1.	Doordat er geen ruimte wordt gereserveerd voor bedrijven wordt het onmogelijk om bepaalde zaken uit een te kleine locatie in het centrum over te plaatsen. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid van de kern.	Voor wat betreft het niet meer opnemen van directe bestemming voor bedrijven wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreacties 2 (Hellendoornse Ondernemersvereniging) en 5 (Van den Berg's aannemersbedrijf).

22. Bastaro BV, Postbus 240, 7460 AE Rijssen, bij brief 3 januari 2006, ingekomen 12 januari.

Nr.	Reactie Bastaro B.V.	Commentaar
1.	Bastora kan niet instemmen met de keuze om gronden die liggen binnen de milieucirkel van het agrarisch bedrijf aan de Elerweg een agrarische bestemming te geven en geen woonbestemming	Zowel in het Streekplan Overijssel 2000+ als in de gemeentelijke structuurvisie 'Ruimte voor de mensen van morgen' is aangegeven waar in Hellendoorn op de lange termijn de uitbreiding van het bebouwde

<p>omdat:</p> <p>De economische dragers van het plan zullen in de toekomst niet anders zijn dan nu het geval is.</p> <p>Een goede ruimtelijke onderbouwing betekent een integrale ontwikkeling, inclusief het gebied met de voorgestelde agrarische functie.</p> <p>De rechtszekerheid verlangt een vastlegging in het bestemmingsplan van de bestemming woondoeleinden, eventueel in de vorm van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting.</p> <p>Hiertoe zou het agrarisch bedrijf onder het overgangsrecht gebracht moeten worden en de hindercirkel gesaneerd moeten worden voor zover deze loopt over het voor woningbouw te ontwikkelen gebied.</p>	<p>dorpsgebied kan plaatsvinden. Dit is uitgewerkt in de structuurschets zoals deze vorig jaar voor Hellendoorn-Noord is opgesteld. Ondanks de grootte van het gebied en het programma van eisen wordt – in afwijking van het voorontwerp - voorgesteld om toch gehele gebied een woonbestemming te geven.</p> <p>Dit onder andere als gevolg van het versneld realiseren van de woningbouw in het gebied tussen de Ommerweg en de Isakke. Ervan uitgaan dat dit gebied in 2013 is ingevuld met woningen zullen wij, om de continuïteit van de woningbouwproductie voor de kern Hellendoorn te waarborgen, de gronden gelegen tussen de Isakke/Höftediek en de Nieuwstadsleiding alsnog een – uit te werken – woonbestemming geven in het ontwerp van het bestemmingsplan.</p>
--	--

8.2 Overleg met instanties (artikel 10 Bro)

Ingevolge artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is overleg gepleegd met instanties over het bestemmingsplan. De resultaten van overleg staan hieronder.

1. Rijksdienst voor monumentenzorg, d.d. 7 maart 2006

Nr.	Reactie Rijksdienst voor monumentenzorg	Commentaar
1.	Het plan geeft vanuit het oogpunt van monumentenzorg geen aanleiding tot het maken van opmerkingen	Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. Essent Netwerk B.V., 8 februari 2006

Nr.	Reactie Essent Netwerk B.V.	Commentaar
1.	Het plan geeft tot nu toe geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Verder uitgewerkte plannen worden met belangstelling tegemoet gezien.	Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

3. Inspectie VROM, Regio Oost, d.d. 2 februari 2006

Nr.	Reactie Inspectie VROM, Regio Oost	Commentaar
1.	De effectafstanden van de Ola IJsfabriek raken het plangebied Hellendoorn-Noord niet maar wel een andere woonwijk. De gemeente is voornemens een rampenbestrijdingsplan op te stellen. Er wordt geadviseerd om zo spoedig mogelijk dit rampenbestrijdingsplan te maken en de eventuele consequenties die daaruit voort vloeien te nemen.	Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

2.	De luchtkwaliteitsberekeningen dienen op basis van het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit 2005 (5 augustus 2005) te worden uitgevoerd.	Voor het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd op basis van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Uit het resultaat van de luchtkwaliteitsberekeningen blijkt dat er geen knelpunten in de luchtkwaliteit zijn voor de stoffen stikstofdioxide, zwaveldioxide, fijn stof, koolmonoxide, benzeen en benzo(a)pyreen. De normen voor luchtkwaliteit worden, zowel in de huidige situatie als in de jaren 2007, 2008, 2009, 2010, 2015 en 2020 ten gevolge van de ontwikkeling van Hellendoorn-Noord, niet overschreden waardoor er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor de ontwikkeling van het plan. De resultaten zijn toegevoegd aan dit bestemmingsplan.
3.	Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dienen de conclusies van het ecologisch onderzoek te worden betrokken.	Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden de conclusies van het ecologisch onderzoek betrokken.
4.	Het voorontwerpbestemmingsplan kan vooralsnog geen basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.	Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

4. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat Oost-Nederland, d.d. 2 februari 2006

Nr.	Reactie Ministerie van Verkeer en Waterstaat	Commentaar
1.	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Deze opmerkingen wordt ter kennisgeving aangenomen.

5. N.V. Nederlandse Gasunie, 2 januari 2006

Nr.	Reactie N.V. Nederlandse Gasunie	Commentaar
1.	In het plangebied zijn geen leidingen of stations van de Gasunie aanwezig.	Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

6. Ministerie van Economische Zaken Regio Oost, d.d. 29 december 2005

Nr.	Reactie Ministerie van Economische Zaken Regio Oost	Commentaar
1.	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

7. Het Oversticht, d.d. 17 februari 2006

Nr.	Reactie Het Oversticht	Commentaar
1.	Het plan is alleen op het archeologische aspect beoordeeld. Advisering ten aanzien van	Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

	welstandsaspecten en het beeldkwaliteitsplan geschiedt op een andere wijze.	
2.	Ten aanzien van archeologie geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

8. Regio Twente, d.d. 22 februari 2006

Nr.	Reactie Regio Twente	Commentaar
1.	Het plan is besproken met de lokale brandweer.	Deze opmerking wordt voor kennis aangenomen.

9. Waterschap Regge en Dinkel, d.d. 20 februari 2006

Nr.	Reactie Waterschap Regge en Dinkel	Commentaar
1.	Er kan niet worden ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan omdat in de facetnota Water "Hellendoorn-Noord", die als basis voor het waterhuishoudkundige gedeelte dient, op een andere wijze met de afvoer van het hemelwater wordt omgegaan dan afgesproken. In de definitieve Facetnota Water wordt bij fase 1 opeens een ondergrondse infiltratievoorziening (IT-riool) vermeld. Gelet op de specifieke hydrologische ligging van het plangebied (beekdal met mogelijk enige kwel) is een bovengrondse infiltratievoorziening hydrologisch het meest verantwoord. Ook wordt door dit IT-riool de piekafvoer niet voldoende afgevlakt.	Over de wijze van uitvoering van de waterhuishouding in het plangebied is nader gecommuniceerd met het waterschap, waarbij is aangegeven IT-riool is vervallen. De facetnota en de waterparagraaf in het bestemmingsplan zijn hier op aangepast.
2.	De waterparagraaf van het bestemmingsplan en de Facetnota Water zijn niet met elkaar in overeenstemming en daardoor is het onduidelijk welke afweging voor water is gemaakt.	De waterparagraaf is aangepast op de meest recente versie van de facetnota, die tot stand gekomen is in overleg met het waterschap.

10. Vitens, d.d. 22 februari 2006

Nr.	Reactie Vitens	Commentaar
1.	In het plangebied is een hoofdtransportleiding aanwezig, dit in tegenstelling tot de vermelding in paragraaf 3.6 'Kabels en leidingen' dat er in het gebied geen (hoofd) transportleidingen zijn. Aan de zuidkant van het plangebied in de verbindingstraat tussen de Elerweg en de Ommerweg ligt een belangrijke hoofdtransportleiding van Vitens. De ligging van deze leiding dient aan te worden gegeven in het bestemmingsplan. Hierbij dienen een aantal uitgangspunten in acht te worden genomen conform de 'Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen' van de provincie Overijssel	De hoofdtransportleiding is in het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming met een passende juridische regeling.

11. Provincie Overijssel, d.d. 30 maart 2006

Nr.	Reactie Provincie Overijssel	Commentaar
1.	Er is bij de dierenkliniek alleen rekening gehouden met de VNG-zoneringen. Er moet ook aandacht worden besteed aan de zoneringen en belemmeringen die gelden bij de stankwetgeving.	De toelichting is aangepast, waarbij ook rekening gehouden met zoneringen en belemmeringen die gelden bij de stankwetgeving.
2.	In de wijzigingsbevoegdheid dient er opgenomen te worden dat als wijzigingsvoorwaarde het wijzigen van de bestemming milieuhygiënisch aanvaardbaar moet zijn.	Aan de uitwerkingsregels zijn eisen ten aanzien van milieuhygiëne toegevoegd.
3.	De systematiek van de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Woondoeleinden uit te werken" dienen te worden aangepast want er wordt niet voldoende rechtszekerheid geboden ten aanzien van het aantal woningen in het plangebied.	De systematiek van deze bestemmingen is in de voorschriften aangepast. In de voorschriften is een begripsbepaling van 'bestaande woning' opgenomen, waardoor duidelijk wordt waarover gesproken wordt. In de toelichting op het juridische plangedeelte worden de bestaande woningen ook nader benoemd.
4.	In de toelichting dient te worden aangevuld hoe groot de verkeersstroom is die langs de nieuwe route afgewikkeld moet gaan worden en of in de bestemming 'Verkeer' voldoende ruimte is gereserveerd voor een rotonde die een dergelijk verkeersstroom kan verwerken.	In de toelichting is de paragraaf verkeer aangevuld met intensiteiten en de daarmee samenhangend de dimensionering van de weg.
5.	In de toelichting moeten ook de resultaten van het onderzoek naar de huidige luchtkwaliteit in het plangebied. Daarnaast dient ook inzichtelijk worden gemaakt wat het effect is van het realiseren van de nieuwe functie uit dit bestemmingsplan op de luchtkwaliteit.	Voor het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd op basis van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Uit het resultaat van de luchtkwaliteitsberekeningen blijkt dat er geen knelpunten in de luchtkwaliteit zijn voor de stoffen stikstofdioxide, zwaveldioxide, fijn stof, koolmonoxide, benzeen en benzo(a)pyreen. De normen voor luchtkwaliteit worden, zowel in de huidige situatie als in de jaren 2007, 2008, 2009, 2010, 2015 en 2020 ten gevolge van de ontwikkeling van Hellendoorn-Noord, niet overschreden waardoor er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor de ontwikkeling van het plan. De resultaten zijn toegevoegd aan dit bestemmingsplan.
6.	De resultaten van het nader te verrichten akoestisch onderzoek dient te worden opgenomen in de plantoelichting. Het plan dient eventueel aangepast te worden passen zodat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.	De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de paragraaf 'wegverkeersgeluid' van de toelichting. Op de plankaart is de 50 dB(A) contour opgenomen. Het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde.
7.	Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet de snelheid van 30 km gelden. Dan hoeft er namelijk geen onderzoek te worden uitgevoerd.	Voor het bestemmingsplan is inmiddels een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat is opgenomen als bijlage bij het plan, tevens is de toelichting

	<p>Indien dit niet het geval is, dient er alsnog een onderzoek te worden uitgevoerd.</p> <p>Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient er aangetoond te worden dat aan de Wet geluidhinder wordt voldaan.</p>	<p>aangepast op de resultaten. De 50 dB(A) contour van de randweg is opgenomen op de plankaart. Op basis van het onderzoek is gebleken dat het plan voldoet aan de Wet geluidhinder.</p>
8.	<p>Er wordt geadviseerd om in overleg te treden met het Waterschap en de resultaten van dit overleg bij de verdere planvorming te betrekken.</p>	<p>Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Er heeft diverse malen overleg plaatsgevonden met het waterschap waarbij de resultaten voor zover relevant zijn meegenomen in de verdere planvorming. In het kader van de watertoets zal ook voor de uitwerkingsplannen overleg plaatsvinden met het waterschap.</p>
9.	<p>Er wordt verzocht om inzichtelijk te maken welke beschermde soorten voorkomen binnen de grenzen van het geplande woongebied en zo ja, of voor deze soorten een ontheffing nodig is op grond van Flora- en Faunawet.</p>	<p>Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal in de toelichting worden opgenomen welke beschermde soorten voorkomen binnen de grenzen van het geplande woongebied en voor welke soorten een eventuele ontheffing nodig is. Het ecologisch onderzoek wordt in periode maart- juli 2006 uitgevoerd.</p>

Bijlage 1

Samenvatting en beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan



Bijlage 1

Samenvatting en beoordeling zienswijzen omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord en ambtshalve wijzigingen.

A. Inleiding

Zienswijzen.

Omtrent het ter visie gelegde ontwerp van het bestemmingsplan zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. De heer W. Hendriks, Nieuwstadweg 3, 7447 PE Hellendoorn, bij brief van 4 juni 2006, ingekomen 7 juni 2006.
2. De heer G.J. Paalman jr., Ericaweg 25, 7441 BL Nijverdal, bij brief van 12 juni 2006, ingekomen 13 juni 2006.
3. Bestuur Hellendoornse Ondernemersvereniging, Postbus 60, 7447 ZH Hellendoorn, bij brief van 13 juni 2006, ingekomen 13 juni 2006.
4. Kienhuis Hoving, Postbus 109, 7500 AC Enschede, namens de bewoners van de woningen Veldmanserve 21 t/m 33, bij brief van 13 juni 2006, ingekomen 14 juni 2006.
5. De heer J. Blom, Ommerweg 40, 7447 RG Hellendoorn, bij brief van 12 juni 2006, ingekomen 14 juni 2006.
6. De heer H. Aalders, Ommerweg 32, 7447 RG Hellendoorn, bij brief van 13 juni 2006, ingekomen 15 juni 2006.
7. De heer H. Reimink, Holsenerweg 5, 7447 RL Hellendoorn, bij brief van 22 mei 2006, ingekomen 29 mei 2006.

Ontvankelijkheid zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van woensdag 3 mei t/m dinsdag 13 juni 2006. Drie zienswijzen zijn op of na woensdag 14 juni 2006 in het gemeentelijke postregistratiesysteem ingeboekt. Dit is na afloop van de termijn van de terinzagelegging.

De zienswijze van Kienhuis Hoving (onder 4) is op 13 juni 2006 al per fax ontvangen en voldoet daarom aan de voorwaarden voor wat betreft ontvankelijkheid.

De brief van de Blom (onder 5) is op 13 juni 2006 door TPG-post afgestempeld en daarom ontvankelijk. De brief van de heer Aalders (onder 6) is buiten de termijn ingediend, op 14 juni afgestempeld door TPG-post en voldoet daarom niet aan de voorwaarden voor wat betreft ontvankelijkheid.

De overige zienswijzen zijn tijdig, gemotiveerd en ondertekend ingediend en voldoen om die reden aan de ontvankelijkheidsvoorwaarden.

B. Samenvatting en beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan.

1. De heer W. Hendriks.

Samenvatting.

Het aan de Nieuwstadweg gevestigde bedrijf is niet meegenomen in het onderzoek naar de milieuaspecten van het bestemmingsplan. De grens van het bestemmingsplan ligt aan de westkant van de Ommerweg en deze ligt binnen een straal van 100 meter van het bedrijf. Aangezien door de realisatie

van de nieuwe woonwijk de bebouwing aan de westkant van de Ommerweg onlosmakelijk geheel van het woongebied zal worden heeft dit grote gevolgen voor het bedrijf.

Beoordeling.

De afstand van het bouwblok voor het rundveebedrijf tot (de voorgevel van de te bouwen woningen) in het nieuwe woongebied is circa 95 meter. Dit is minder dan de op basis van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' aan te houden grootste afstand van 100 meter. Dit is terecht opgemerkt door de heer Hendriks.

De ontwikkeling van Hellendoorn-Noord heeft desondanks geen consequenties voor de agrarische bedrijfsvoering. Dit heeft te maken met de bestaande individuele woningen aan de Nieuwstadweg op minder dan 50 meter van het bouwblok. Als gevolg hiervan kan op het gedeelte van het bestaande bouwblok aan de zijde van Hellendoorn-Noord geen veestalling worden gebouwd. Met andere woorden deze bestaande woningen zijn bepalend voor de agrarische bedrijfsvoering en de ontwikkeling van Hellendoorn-Noord geeft geen extra beperking.

Overigens zal in het kader van de integrale herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied worden bezien of er aan het bedrijf een praktisch bouwblok kan worden toegekend aangezien op basis van het huidige bouwblok er nog wel andere bedrijfsgebouwen aan de straatzijde, tussen de bedrijfswoning en de Nieuwstadweg, kunnen worden gebouwd. Een andere vormgeving van het bouwblok kan de bedrijfsvoering juist ten goede komen.

Ook de bebouwing van de westzijde van de Ommerweg heeft geen consequenties voor de bedrijfsvoering. Dit zijn bestaande woningen, liggen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord en in het kader van dit bestemmingsplan vindt hier geen woningbouw plaats.

Conclusie: Wij adviseren u de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. De heer G.J. Paalman jr.

Samenvatting.

- Niet duidelijk is welke verdeling wordt gehanteerd tussen de verschillende fasen, zowel voor wat betreft tijdsaspect als locatie-aanduiding.
- Nadere informatie wordt gevraagd over de haalbaarheid van het bestemmingsplan omdat de noodzakelijke gegevens over de financieel- economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ontbreken. Dit mede gelet op de beantwoording van de inspraakreacties.

Beoordeling.

- In de toelichting bij het bestemmingsplan is de fasering, zowel met tekst als in een afbeelding, opgenomen: de fasen 1 en 2a worden gerealiseerd in de periode 2007 t/m 2012 met in totaal 150 woningen en in de fasen 2b en 3 na de periode na 2012 nog eens circa 150 woningen. Fase 1 is het gebied tussen de Ommerweg en de Isakke; fase 2 ligt tussen de Isakke en de Nieuwstadleiding/randweg, en is opgesplitst in twee fasen; fase 3 is het gebied tussen de Höttediek en de Nieuwstadleiding/randweg.
- Op basis van de exploitatieberekening zoals deze bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is aangetoond dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal ook de sluitende exploitatieberekening worden vastgesteld.

Conclusie: Wij adviseren u de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Hellendoornse Ondernemers Vereniging.

Samenvatting.

De Hellendoornse OndernemersVereniging (HOV) is van mening dat een gedeelte van het plangebied rechtstreeks moet worden bestemd voor een bedrijventerrein omdat de behoefte is aangetoond. In de zienswijze worden voorts een aantal argumenten genoemd die pleiten voor een bedrijventerrein:

- a. Naast de behoefte aan woningen is het noodzakelijk dat de inwoners van Hellendoorn ook mogelijkheden hebben voor bedrijvigheid, zodat Hellendoorn geen slaapdorp wordt.
- b. Een bedrijventerrein draagt bij tot uitbreiding van de werkgelegenheid binnen de gemeente Hellendoorn, omdat de ondernemers de mogelijkheid krijgen uit te breiden en werknemers aan te nemen, zonder dat het gevaar bestaat dat deze bedrijven zich buiten de gemeente gaan vestigen. Het is voor deze ondernemer geen optie zich te vestigen op bedrijventerrein 't Lochter.
- c. Een bedrijventerrein geeft het dorp Hellendoorn meer faciliteiten.
- d. Ondernemers houden een betere binding met het dorp Hellendoorn, waardoor makkelijker evenementen kunnen worden georganiseerd wat het toerisme ten goede komt.
- e. Een bedrijventerrein - en specifiek een bedrijfsverzamelgebouw - versterkt de banden tussen ondernemers onderling en geeft herkenbaarheid in het dorp. Deze banden versterken de economische structuur van het dorp en heeft een aanzuigende werking op cliënten en bedrijven binnen en buiten Hellendoorn.
- f. Deze extra aanzuiging versterkt tevens de detailhandel in Hellendoorn, zodat het voorzieningenniveau hoger kan worden. Dat is ook van belang voor het toerisme binnen het dorp.
- g. Na 10 jaar onduidelijkheid voor ondernemers van het dorp wordt het dan ook tijd definitief mogelijkheden te bieden aan de ondernemers en ze niet met een kluitje in het riet te sturen.
- h. Voor de gemeenteraadsverkiezingen hebben alle politiek partijen zich uitgesproken voor een bedrijventerrein. Nu de behoefte aan bedrijventerrein is aangetoond kan het niet zo zijn dat het bedrijventerrein wordt opgeofferd voor woningbouw.

Beoordeling.

Algemeen.

In de structuurvisie voor Hellendoorn-Noord (2005), die vooruitlopend op het bestemmingsplan is opgesteld, is een bedrijventerrein opgenomen voor kleinschalige bedrijvigheid, bedoeld voor bedrijven die uit de bestaande bebouwde kom van Hellendoorn worden verplaatst. Tijdens de procedure van het bestemmingsplan werd al snel duidelijk dat er slechts één bedrijf van enige omvang is dat concrete belangstelling had om te verplaatsen. Gelet op deze beperkte belangstelling, de mogelijkheden die in het bestemmingsplan Hellendoorn-Dorp worden geboden voor relatief kleinere bedrijven om wonen met werken te combineren, is daarom in het ontwerpbestemmingsplan voor Hellendoorn-Noord een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in plaats van een bedrijvenlocatie rechtstreeks te bestemmen.

Bovendien hebben zowel de provincie Overijssel als de gemeente Hellendoorn inmiddels beleid vastgesteld voor vestigingsmogelijkheden van bedrijven in vrijkomende agrarische gebouwen. Nu deze mogelijkheid bestaat geven wij hieraan de voorkeur, zeker gelet op het feit dat er thans ook ruimte wordt gevraagd door startende ondernemers c.q. eenmansbedrijven. Dergelijke bedrijven kunnen bij uitstek worden gehuisvest in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. In de directe omgeving van de kern Hellendoorn bevindt zich een locatie die voldoet aan de eisen voor het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). De agrarische activiteiten moeten op termijn worden beëindigd omdat deze een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de fases 2b en 3 van Hellendoorn-Noord.

Vorenstaande overwegingen zijn aanleiding geweest om in het hoofdlijnenakkoord tussen de Hellendoornse coalitiepartijen (18 april 2006) op te nemen dat, gelet op de mogelijkheden van vestiging van bedrijven in leegkomende (agrarische) gebouwen, de te bebouwen grond in het plangebied Hellendoorn-Noord uitsluitend te bestemmen voor woningbouw.

Wethouder Hegeman heeft op 13 juli 2006 het gemeentelijk beleid aan de leden van de HOV uitgelegd. Dit heeft ertoe geleid, dat wij inmiddels de uitkomsten van de door HOV gehouden enquête inzake de ruimtebehoefte onder de Hellendoornse ondernemers hebben ontvangen. Thans zullen wij ons inspannen om de gevraagde ruimte ook daadwerkelijk te vinden en aan de betreffende ondernemers aan te bieden. Overigens geldt dit niet voor die bedrijven uit de enquête die al op bedrijventerrein 't Lochter te Nijverdal zijn gehuisvest en voor bedrijven van buiten de gemeente. Voor alle duidelijke

lijkheid willen we hier ook nog eens herhalen, dat ondernemers die hebben aangegeven bij het bedrijfspand te willen wonen moeten teleurstellen. Ook als in Hellendoorn Noord een bedrijventerrein zou zijn aangelegd, zou dit geen mogelijkheid zijn geweest. Ook zal niet worden meegewerkt aan de eventuele verplaatsing van een doe-het-zelf-winkel. De voorschriften voor het hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen sluiten dit uit, terwijl we voorts van mening zijn dat detailhandel vanwege haar verkeersaantrekkende werking ook niet op een bedrijventerrein in Hellendoorn Noord zou moeten worden toegestaan.

- a. Zoals hiervoor aangegeven zijn mogelijkheden voor bedrijvigheid niet alleen op een bedrijventerrein te vinden. Vrijkomende en reeds leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen, gelegen in de directe nabijheid van het dorp bieden hiervoor mogelijkheden. Daarnaast zijn er tal van locaties in de bestaande bebouwde kern van Hellendoorn waar op enigerlei wijze bedrijvigheid is - of mag worden - gevestigd.
- b. Een bedrijventerrein draagt inderdaad bij aan de uitbreiding van de werkgelegenheid, echter dat doen de vestigingsmogelijkheden in een vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw ook. Vestiging op het bedrijventerrein 't Lochter kan en mag op voorhand niet worden uitgesloten. Dit terrein biedt ook mogelijkheden voor de vestiging van Hellendoornse ondernemers.
- c. Zie reactie op onderdeel f.
- d. Voor wat betreft het organiseren van evenementen wijst de praktijk in Hellendoorn uit, dat veel evenementen in het dorp Hellendoorn worden gesponsord door in het dorp woonachtige eigenaren van vaak in Nijverdal, maar ook elders gevestigde bedrijven.
- e. Een bedrijventerrein of een bedrijfsverzamelgebouw kan een positieve bijdrage leveren aan de economische structuur in het dorp, maar de bijdrage is naar onze mening zeer beperkt van omvang. Woningbouw en daarnaast vestiging van bedrijven in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen leveren naar onze mening een krachtiger impuls aan de economische ontwikkeling.
- f. Wij zijn van mening dat woningbouw meer noodzakelijk is voor het behoud van het huidige voorzieningenniveau dan het realiseren van een bedrijventerrein. Door meer woningen te bouwen in Hellendoorn-Noord biedt dat de kans aan jonge mensen om in het dorp Hellendoorn te blijven wonen. Hierdoor wordt de terugloop van de bevolking van de laatste 10 jaar opgevangen, waardoor winkels en andere voorzieningen in stand kunnen worden gehouden. Hierbij gaan wij overigens uit van behoud van de nu nog aanwezige voorzieningen en nog niet eens over een uitbreiding van de voorzieningen.
- g. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is er duidelijkheid.
- h. Zoals hiervoor is aangegeven is er geen sprake van dat het bedrijventerrein wordt opgeofferd voor woningbouw. Immers het geldende beleid biedt te zijner tijd mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven.

Conclusie: Wij adviseren u de zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Kienhuis Hoving/Bewoners Veldmanserve.

Samenvatting.

De zienswijze bestaat uit een aantal aspecten, te weten:

- 1 Feitelijke situatie en belangen bewoners Veldmanserve.
- 2 Noodzaak komst woonwijken niet aangetoond.
- 3 Randweg: strijd met goede ruimtelijke ordening.
- 4 Stank: geen goed woon- en leefklimaat verzekerd:
 - 4.1 Stank: dierenkliniek.
 - 4.2 Stank: veehouderijen Elenweg 7 en 18.
 - 4.3 Stank: rundveehouderij Isakke 4.
- 5 Geluid: geen goed woon- en leefklimaat verzekerd:
 - 5.1 Geluid: café Olthof.
 - 5.2 Geluidscontour randweg.
 - 5.3 Ondeugdelijk akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai.
- 6 Strijd met Besluit Luchtkwaliteit.

- 6.1 Ondeugdelijke invoergegevens.
- 6.2 Autonome ontwikkelingen.
- 6.3 Zeezoutaftrek.
- 7 Strijd met Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet.
- 8 Fasering bestemmingsplan in strijd met rechtszekerheid.
- 9 Oneigenlijk gebruik bestemmingsplaninstrument.
- 10 Economische uitvoerbaarheid niet verzekerd en strijd met staatssteunverbod.
- 10.1 Economische uitvoerbaarheid is niet verzekerd.
- 10.2 Strijd met staatssteunverbod uit artikel 87 EG-Verdrag.
- 11 Externe veiligheid onvoldoende gewaarborgd.
- 11.1 Externe veiligheid inrichting Olafabriek.
- 11.2 Externe veiligheid wegen.
- 12 Strijd met provinciaal en bovenregionaal ruimtelijk beleid.
- 13 Strijd met Bro.
- 14 Flexibiliteitsinstrumenten in strijd met rechtszekerheid en goede ruimtelijke ordening.
- 15 Ondeugdelijke planvoorschriften.
- 15.1 Ondeugdelijke doeleindenomschrijving.
- 15.2 Welstand.
- 16 Verzoeken:
 - A. Vergroten groenstrook.
 - B. Hoogbouw vervangen door laagbouw.
 - C. Handhaving fangzaam-verkeerroutes.
 - D. Verplaatsing locatie ontsluitingsweg.
 - E. Stijging grondwaterpeil.

Beoordeling.

In de aanhef van de zienswijze wordt er over gesproken dat het bestemmingsplan voorziet in enkele woonwijken met 330 nieuwe woningen. Er is echter sprake van slechts één woonwijk die in verschillende fases gerealiseerd gaat worden.

Ad 1. Feitelijke situatie en belangen bewoners Veldmanserve.

Bij het opstellen van de plannen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de woningen aan de Veldmanserve c.q. de bestaande wijk de Hölte. Het feit dat bij de bouw van de woningen aan de Veldmanserve sprake was van een geleidelijke overgang naar het buitengebied betekent geen garantie dat dit voor altijd zo in stand wordt gehouden. Er is sprake van voortschrijdend inzicht als gevolg waarvan er nu woningbouw in Hellendoorn-Noord is gepland.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 2. Noodzaak Hellendoorn-Noord niet aangetoond.

In de structuurvisie uit 1999 is Hellendoorn-Noord aangewezen als locatie voor de uitbreiding van de kern Hellendoorn. De denkwijze die heeft geleid tot de conclusie dat er geen noodzaak is voor de komst van de woonwijk delen wij niet. Enerzijds omdat niet alleen moet worden uitgegaan van de gegevens in de structuurvisie maar uit de van latere datum daterende woonvisie (2004) en het woningbehoefte-onderzoek (2005). Anderzijds voorzien Kruidenwijk-Zuid en het centrum Nijverdal niet in de lokale behoefte van de kern Hellendoorn. Inwoners van Hellendoorn willen ook in die kern blijven en niet naar het naastgelegen Nijverdal. Daarnaast zijn de uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse van Hellendoorn-Noord ook al vastgelegd in het Streekplan Overijssel 2000+.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 3. Randweg: strijd met goede ruimtelijke ordening.

In onder andere het Wegenstructuurplan wordt gesproken over de Noord-zuidverbinding. Wij erkennen dat deze aanduiding tot spraakverwarring kan leiden omdat de Noord-zuidverbinding geen geheel op zichzelf staande infrastructurele verbinding is tussen de Rijksweg 35 bij Nijverdal/Kruidenwijk en de

Ommerweg bij Hellendoorn: het is de aanduiding van een verbinding die bestaat uit een aantal zelfstandige onderdelen, met ieder een eigen nut en noodzaak c.q. bestaansrecht, waarvan de randweg bij Hellendoorn-Noord, als verbinding tussen de Schuilenburgerweg en de Ommerweg de meest noordelijke is. In afwijking van de door de bewoners aan de Veldmanserve in de zienswijze aangehaalde jurisprudentie is de in het plan Hellendoorn-Noord opgenomen randweg een op zichzelf staande weg, die ook zorgt voor een verbetering van de leefbaarheid in het dorp Hellendoorn.

De strekking van de door de bewoners aan de Veldmanserve aangehaalde jurisprudentie is dat de ruimtelijke gevolgen van een bestemmingsplan die zich uitstrekt buiten het plangebied, moeten worden betrokken in het plan. In Hellendoorn-Noord zijn dat met name aspecten als geluid en luchtkwaliteit. De gevolgen van de aanleg van de weg op de omgeving zijn in het kader van het bestemmingsplan in beeld gebracht aan de hand van de uitgevoerde onderzoeken, waarbij de onderzoeken niet beperkt zijn tot alleen het plangebied zelf. Ten aanzien van luchtkwaliteit en geluid is bijvoorbeeld gerekend met de gevolgen van de totale Noord-zuidverbinding, hetgeen als maximale situatie beschouwd kan worden.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 4.1 Stank: dierenkliniek.

In de zienswijze wordt terecht gewezen op het feit dat de 'Wet geluidhinder en veehouderij' niet bestaat, dit moet de 'Wet geurhinder en veehouderij' zijn. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is in juli 2006 behandeld in de Tweede Kamer en wordt de opvolger van de 'Wet stankemissie veehouderij in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden'. Deze wetgeving geldt voor gebieden waarvoor een Reconstructieplan is vastgesteld als bedoeld in de Reconstructiewet concentratiegebieden (Rwvcg). Het plangebied Hellendoorn-Noord is gelegen in een verwevingsgebied van het Reconstructieplan Salland-Twente. De in het plangebied aanwezige en in het woongebied in te passen dierenkliniek valt onder de Wet stankemissie veehouderij in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden omdat er sprake is van de overnachting van een betrekkelijk gering aantal paarden in verband met de medische behandeling.

De 'Wet stankemissie veehouderij in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden' schrijft de minimaal in acht te nemen afstanden tussen veehouderijbedrijven enerzijds en stankgevoelige objecten anderzijds voor. Om de minimaal vereiste afstand te kunnen berekenen is bij de hiervoor genoemde wet een 'Regeling stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden' opgenomen. Deze regeling stankemissie biedt een methode om de aan te houden afstanden te berekenen met behulp van omrekeningsfactoren. De regeling bevat echter geen categorie voor paarden, waardoor in eerste instantie uitgegaan is van een plek in de categorie 'overige' met een aan te houden afstand van 100 meter tot een kern/woonwijk (zijnde omgevingscategorie I).

Voor vaststelling van de regeling gaf de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder (1996, hierna: de Richtlijn) aan welke minimale afstand er in acht moet worden genomen tussen de emissiepunten van de dierverschillen en het dichtst bijgelegen voor stankgevoelig object. De Richtlijn is buiten de reconstructiegebieden nog steeds van toepassing. Paarden worden als aparte diercategorie in de Richtlijn genoemd. Er is voor deze diercategorie echter ook geen omrekeningsfactor vastgesteld. Tevens is er voor deze diercategorie geen vaste afstand vastgesteld welke minimaal gerespecteerd dient te worden tussen de emissiepunten van de dierverschillen en het dichtst bijgelegen voor stankgevoelig object. Ten aanzien van de Richtlijn is in de loop der tijd jurisprudentie ontstaan over de afstanden die tussen paarden en gevoelige objecten aangehouden dient te worden. Gezien de gelijke wijze waarop in zowel de Richtlijn als de Regeling geuremissie met de afstand tot paarden wordt omgegaan is de jurisprudentie onder de Richtlijn ook actueel voor de Regeling stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden.

Voorheen werd, gebaseerd op een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna ABRvS) uit 1996, voor paarden veiligheidshalve een afstand aangehouden van 50 meter. In een recentere uitspraak (nr. 199901800/1, 24 oktober 2001) heeft de ABRvS deze afstand laten

varen en heeft zij geoordeeld dat het houden van paarden geen intensief onderdeel is van een veehouderij en dat daarmee de genoemde Richtlijn (lees: de Regeling stankemissie veehouderijen in landbouwwontwikkelings- en verwevingsgebieden) niet toegepast hoeft te worden. In het genoemde geval is vergunning verleend voor het houden van 19 paarden op een afstand van 17 meter tot een woning van derden. Hiermee heeft de ABRvS een kleinere afstand geaccepteerd dan de voorheen gehanteerde 50 meter.

Het vergunbaar achten van het houden van paarden op een kortere afstand dan 50 meter wordt overigens onderschreven door eerdere uitspraken van de ABRvS, d.d. 16 augustus 1999 (48 meter) en 14 oktober 1999 (33 meter). In de genoemde uitspraken ging het, evenals in de aangevraagde situatie, om betrekkelijk weinig paarden (variërend van 12 tot 25 stuks).

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat ook een afstand kleiner dan 50 meter acceptabel is. Daarnaast ligt er het feit dat de Wet stankemissie veehouderij in landbouwwontwikkelings- en verwevingsgebieden vervangen gaat worden door de Wet geurhinder en veehouderij. Deze wet biedt ook mogelijkheden om een kleinere afstand dan 100 meter te hanteren zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven. Deze nieuwe wet is in juli 2006 in de Tweede Kamer behandeld en zal dus binnen afzienbare tijd in werking treden.

Een andere omstandigheid die het hanteren van een kleinere afstand dan 100 meter legitimeert is het feit dat er sprake is van een bestaande situatie ter plaatse van de dierenkliniek die niet wijzigt door de planvorming. Artikel 3 lid 2 van de Wet stankemissie veehouderij in landbouwwontwikkelings- en verwevingsgebieden geeft aan dat een vergunning niet wordt geweigerd in afwijking van het eerste lid (afstand tussen veehouderij en voor stank gevoelig object minder dan aantal meters dat voortkomt uit de berekeningsmethode) indien:

- het aantal dieren dat overeenkomstig de voor veehouderij geldende vergunning aanwezig mag zijn, van geen enkele van de diercategorieën toeneemt;
- het aantal in de geldende vergunning toegestane mestvarkeneenheden niet toeneemt en;
- de afstand tot een voor stankgevoelig object niet afneemt.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 4.2 Stank: veehouderijen Elerweg 7 en 18.

Bij het berekenen van de stankcirkels is wel rekening gehouden met de 'Wet stankemissie veehouderij in landbouwwontwikkelings- en verwervingsgebieden'. Voor wat betreft de opmerking van de bewoners van de Veldmanserve dat dient te worden uitgegaan van de grens van het bouwblok in plaats van het emissiepunt merken wij op, in aanvulling op hetgeen in de toelichting bij het ontwerp van het bestemmingsplan is opgenomen, dat de grens van het bouwblok Elerweg 18 tot aan bestaande bebouwing in de wijk de Hölte circa 290 meter is. De afstand van het bouwblok Elerweg 7 tot de bestaande bebouwing is circa 240 meter. Ervan uitgaande dat dit al de beperkingen zijn voor de veehouderijen aan de Elerweg komt de 1^e fase van de nieuwbouwwijk (te weten het gebied ten westen van de Isakke) niet binnen de 240 meter van de bouwblokken aan de Elerweg te liggen. Met andere woorden de veehouderijen worden door de ontwikkeling van Heliendoorn-Noord niet in de bedrijfsvoering beperkt.

De woning op het perceel De Isakke 2 ligt inderdaad binnen de 240 meter, maar het betreft hier een bestaande woning. Terecht wordt opgemerkt dat de omliggende gronden aan de Isakke niet meer agrarisch blijven, maar de ontwikkeling van de betreffende gronden, gelegen in de fases 2b/3 van het bestemmingsplan is pas mogelijk als de agrarische bedrijfsvoering van de veehouderijen aan de Elerweg is beëindigd. Het bestemmingsplan alsmede de daarvan onderdeel uitmakende fasering houden hier rekening mee.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 4.3 Stank: Isakke 4.

Het bedrijf heeft geen milieuvergunning, maar valt van rechtswege onder het Besluit melkrundveehouderij en milieubeheer (voorzover er vee wordt gehouden). Het opnemen van een milieucirkel voor

het bedrijf c.q. het toekennen van een agrarisch bouwblok is niet aan de orde, aangezien (de gronden van) het bedrijf ten behoeve van de 1^e fase van het bestemmingsplan moeten worden aangekocht als gevolg waarvan de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse binnen de planperiode zal worden beëindigd.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 5.1 Geluid: café Olthof.

Onderzoek naar de verruiming van de geluidsbelasting van 5 dB(A) op geplande woningen in Hellen-
doorn-Noord hoeft niet plaats te vinden omdat dit al wordt geregeld via de Algemene maatregel van
Bestuur. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de nieuw te bouwen woningen in het bestemmings-
plan niet maatgevend zullen zijn voor de geluidsbelasting ten gevolge van het café. Op basis van de
huidige bedrijfsvoering is het mogelijk om een binnenniveau te produceren van 85 dB(A). De eigenaar
heeft aangegeven dat in de praktijk deze waarde lager is. Wanneer wij als bevoegd gezag een nadere
eis van 50 dB(A) willen opleggen aan de eigenaar, dan nog ontstaan er geen problemen voor de on-
dernemer en blijken de nieuw te bouwen woningen nog steeds niet de maatgevende woningen te zijn.
Het café staat daarom op geen enkele wijze de ruimtelijke ontwikkeling aan de oostzijde van de Om-
merweg in de weg.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 5.2 Geluid: geluidscoutour randweg.

In de planvoorschriften, te weten de uitwerkingsregels van de bestemming 'woondoeleinden uit te
werken', staat dat de uitwerking dient te voldoen aan - onder andere - de bepalingen uit de Wet ge-
luidhinder. Dit betekent dan ook dat er binnen de 50 dB(A) contour geen gevoelige bestemmingen
gerealiseerd kunnen en mogen worden en er geen sprake is van hogere grenswaarden (Wgh). Overi-
gens worden op basis van het stedenbouwkundig plan de gronden die binnen de 50 dB(A)-contour
liggen ingericht ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de randweg en als overgang naar
het woongebied.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 5.3 Geluid: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.

Met de zienswijze van de bewoners van de Veldmanserve dat de tussenliggende jaren ook betrokken
hadden moeten worden in het akoestisch onderzoek zijn wij het niet eens. Dit is niet nodig omdat de
rekenmethode aangeeft dat de maatgevende geluidsbelasting vanwege een plan, de geluidsbelasting
10 jaar na dato van aanleg betreft. Bij een reconstructie (zoals de aanleg van de rotonde) wordt de
geluidsbelasting in het jaar vóór aanleg en 10 jaar na aanleg bekeken. De Wet geluidhinder schrijft
niet voor om de geluidsbelastingen ingeval van autonome ontwikkelingen (zonder de woonwijk en de
randweg) in beeld te brengen. Bij het Besluit luchtkwaliteit moet wel inzichtelijk worden gemaakt wat
de invloed van het ruimtelijke plan is op de berekeningsuitkomsten. De stelling in de uitspraak waar
door de bewoners naar verwezen wordt heeft als uitgangspunt de luchtkwaliteit waarbij de autonome
situatie niet in beeld is gebracht omdat in die zaak de verkeersontsluiting nog op diverse manieren tot
stand kon komen. In het geval van Hellen-
doorn Noord is de verkeerssituatie duidelijk omschreven.

Voorts is wel rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de randweg. Door het
bureau Goudappel Coffeng is een verkeersmodel opgesteld waarin de doorwerking van de totale
randweg is verwerkt.

Met betrekking tot de zienswijze dat afwijkende jaartallen worden gebruikt voor de verkeersintensitei-
ten voor de woningen Ommerweg 76 en Koetreeweg 2 wordt opgemerkt dat de Wet geluidhinder
aangeeft dat in het geval van een reconstructie (te weten de aanleg van de rotonde in de bestaande
Ommerweg nabij de woningen Ommerweg 76 en Koetreeweg 2) de geluidbelasting berekend moet
worden in het jaar voor aanleg van de rotonde en 10 jaar nadien.

Voor wat betreft de zienswijze dat de snelheid van de Elerweg en de Ommerweg in de beginfase nog 50 km/uur is en dat de berekening uitgevoerd had moeten worden voor het jaartal 10 na aanleg wordt opgemerkt dat 10 jaar na aanleg deze wegen zijn uitgevoerd als 30 km/uur wegen waardoor deze geen wettelijke onderzoekszone kennen. Akoestische berekening is derhalve niet noodzakelijk.

De geconstateerde 'verschillen' tussen de gebruikte verkeersintensiteiten uit het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitonderzoek kunnen worden verklaard doordat in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 het verschil in beeld gebracht moet worden tussen de autonome situatie en die met de realisatie van het plan.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 6.1 Strijd met het Besluit luchtkwaliteit: onduidelijk invoergegevens.

Het verkeersmodel zoals dat gebruikt is, is opgenomen in het bij het bestemmingsplan behorende onderzoek naar de luchtkwaliteit. Gebruik is gemaakt van het model van de Regio Twente, uitsnede gemeente Hellendoorn, zoals dat in mei 2006 door het college is vastgesteld. De invoergegevens zijn derhalve beschikbaar.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 6.2 Strijd met Besluit luchtkwaliteit: autonome ontwikkelingen.

In het onderzoek naar de luchtkwaliteit is wel rekening gehouden met de autonome ontwikkelingen tot het jaar 2020. Ook bevat het onderzoek een model inclusief de ontwikkeling van Hellendoorn-Noord. De ontwikkeling van Kruidenwijk-Zuid is niet in de autonome ontwikkelingen meegenomen, aangezien het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld. Er heeft derhalve een afweging plaatsgevonden van de autonome situatie (de mogelijkheden in geldende bestemmingsplannen) ten opzichte van de in het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord voorziene mogelijkheden. Conclusie van het onderzoek is dat de ontwikkeling van het woongebied en de aanleg van de randweg geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen veroorzaken.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 6.3 Strijd met Besluit luchtkwaliteit: zeezoutaf trek.

Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is uitgevoerd op basis van de thans geldende wet- en regelgeving. Op basis hiervan mag de zeezoutaf trek worden toegepast.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 7. Strijd met Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet.

Zoals in de toelichting bij het ontwerp van het bestemmingsplan stond aangegeven is het ecologisch onderzoek uitgevoerd in de 1^e helft van 2006 en waren de uitkomsten van definitieve onderzoek naar de flora en fauna op het moment dat het ontwerp ter inzage werd gelegd (mei 2006) nog niet beschikbaar. Het ecologische onderzoek is uitgevoerd zoals de Flora- en faunawet dit voorschrijft en is inmiddels afgerond (Eelerwoude, augustus 2006). De conclusies uit het onderzoek hebben geen consequenties voor de planvorming c.q. het stedenbouwkundig plan. De compensatie en de mitigerende maatregelen worden geregeld in het bestemmingsplan.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 8. Fasering bestemmingsplan in strijd met rechtszekerheid.

Artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt de mogelijkheid voor het opnemen van een juridische faseringsregeling. De fasering is al gedeeltelijk vastgelegd door een gedeelte van het plangebied rechtstreeks te bestemmen (fase 1) en voor het overige gedeelte van het plangebied een uitwerkingsplicht op te nemen (fases 2 en 3). In artikel 4 (woondoeleinden uit te werken) wordt verwezen naar de verschillende fases. Terecht is door de bewoners van de Veldmanserve opgemerkt dat de

aanduiding van de verschillende fases op de plankaart ontbreekt en dat niet volstaan kan worden met een omschrijving hiervan in de toelichting.

Conclusie: Wij adviseren u de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren door op de plankaart/legenda de fasering op te nemen en voor het overige deel ongegrond.

Ad 9. Oneigenlijk gebruik bestemmingsplaninstrument.

Wij zijn van mening dat er geen oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van het bestemmingsplaninstrument. Het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord heeft een looptijd van 10 jaar. De aanleg van de randweg vindt plaats in 2014/2015. Er is thans geen enkele aanleiding te veronderstellen dat de aanleg niet zal plaatsvinden binnen de planperiode, ervan uitgaande dat het bestemmingsplan in 2007 van kracht wordt. De fases 2 en 3 worden ook binnen de planperiode uitgewerkt en vervolgens gerealiseerd. In de fases 1 en 2a worden 150 woningen gebouwd, in de periode 2007 tot en met 2012 (en niet 2015 zoals abusievelijk in de toelichting staat vermeld). Vervolgens wordt in de jaren 2013 tot 2017/2018 de ontwikkeling van de rest van het plangebied in de fases 2b en 3 ter hand genomen zoals beschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan. De exploitatie van het bestemmingsplan voorziet in het wegnemen van de milieucirkel die een belemmering vormt voor de ontwikkeling van de fases 2b/3.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 10.1 Economische uitvoerbaarheid is niet verzekerd.

Wij zijn van mening dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wel is verzekerd. De exploitatie van het bestemmingsplan is sluitend. De totale kosten van bestemmingsplan zijn berekend op basis van het verkavelingsplan zoals dat voor de 1^e fase van het plangebied is opgesteld. In de exploitatie is rekening gehouden met de verwerving van de agrarische bedrijven in het plangebied en de andere factoren die een belemmering vormen voor de realisatie van het bestemmingsplan. Op basis van een historisch onderzoek is geen aanleiding te veronderstellen dat er in het plangebied sprake zal zijn van bodemverontreiniging. In de exploitatie is desondanks rekening gehouden met kosten die gemaakt moeten worden voor het saneren van o.a. de met asfalt verharde wegen in het plangebied.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 10.2 Strijd met staatssteunverbod uit artikel 87 EG-verdrag.

De grondexploitatie komt voor rekening van de gemeente. Er bestaat geen enkele aanleiding te veronderstellen dat er sprake zal zijn van ongeoorloofde staatssteun zoals door bewoners van de Veldmanserve wordt verondersteld. In de exploitatie is onder andere een bedrag opgenomen voor de vergoeding van planschade. De exploitatie is sluitend op het moment van vaststelling, waarbij wordt uitgegaan van marktconforme uitgifteprijs van de grond. Deze worden gedurende de looptijd van het bestemmingsplan geïndexeerd.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 11.1 Externe veiligheid inrichting Olafabriek.

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van 400 meter die op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) voor de Ola ijsfabriek moet worden aangehouden. Derhalve hoeft geen groepsrisicoverantwoording te worden opgesteld. Voor de effectafstand kan geen groepsrisicoverantwoording worden afgelegd. De groepsrisicocontour is namelijk gebaseerd op een kans dat een groep mensen op een bepaalde plaats kan overlijden ten gevolge van een incident bij een bedrijf, terwijl een effectafstand een afstand is waarbinnen een effect merkbaar is.

De QRA (kwalitatieve risicoanalyse, bedoeld om de risico's naar de omgeving in beeld te brengen) is in 2002 opgesteld ten behoeve van de milieuvergunning en heeft destijds ter inzage gelegen, en is nog steeds onderdeel van de milieuvergunning van de Ola IJsfabriek. Tijdens de beoordeling van de QRA

door een externe deskundige is geconcludeerd dat de QRA correct is opgesteld. Omdat het plangebied ruim buiten het invloedsgebied van het bedrijf ligt is een nieuwe QRA niet nodig. De geldende QRA kan desgevraagd door de bewoners van de Veldmanserve worden ingezien.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 11.2 Externe veiligheid wegen.

Wij zijn van mening dat een plaatsgebonden risicocontour voor de Ommerweg niet aan de orde is. De Ommerweg is geen aangewezen weg als onderdeel van de routing gevaarlijke stoffen (transportroute). Er wordt een ontheffing afgegeven om hier incidenteel bestemmingsverkeer toe te staan, het betreft dus geen reguliere route waarover te allen tijde transporten met gevaarlijke stoffen mogelijk is. Het aantal transportbewegingen is, in vergelijking met een gerouteerde weg, erg beperkt en zal niet aan de drempelwaarden voldoen. Hierdoor is het niet nodig om een plaatsgebonden risicocontour (bijvoorbeeld met behulp van een QRA) van de Ommerweg inzichtelijk te maken. Overigens wordt opgemerkt dat voor de Burgemeester H. Boersingel, de aangewezen route gevaarlijke stoffen in de gemeente, deze contour inzichtelijk is gemaakt. De contour ligt hier 18 meter uit het hart van de weg.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 12. Strijd met provinciaal en bovenregionaal ruimtelijk beleid.

In het Streekplan Overijssel 2000+ is de uitbreidingslocatie Hellendoorn-Noord zowel op kaart als in tekst benoemd. Uit dit provinciaal beleid blijkt dat de ontwikkeling van een woonwijk naast een ecologische hoofdstructuur elkaar niet behoeft uit te sluiten.

Het plangebied vormt een logische afronding van Hellendoorn en begrenzing ten opzichte van de Nieuwstadsliding en de rode lijn in het Streekplan Overijssel 2000+. In de fases 1 en 2a worden in de periode 2007 t/m 2012 150 woningen gebouwd. Dit aantal kan gedurende de aangegeven periode worden gebouwd gelet op de gemeentelijke woonvisie (2004), de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek (2005) en de prestatieafspraken zoals die met de provincie zijn gemaakt (2006). Het bestemmingsplan heeft echter een looptijd van 10 jaar, derhalve minimaal tot het jaar 2017. Ook voor de jaren na 2012 dient er ruimte te zijn voor woningbouw. De behoefte zal worden aangetoond aan de hand van een te zijner tijd op te stellen actualisatie van het woningbehoefteonderzoek. Van daar dat een gedeelte van het plangebied een uit te werken woonbestemming heeft gekregen. Dit geldt met name voor de fases 2b en 3. Verder heeft er gedurende een aantal jaren al geen nieuwbouw meer plaatsgevonden in Hellendoorn en zal een inhaalslag moeten worden gemaakt om aan de vraag te kunnen voldoen. Voorts achten wij het van belang voor o.a. de leefbaarheid van een kern als Hellendoorn dat er sprake is van een continue bouwstroom om het voorzieningenniveau op peil te houden. Gelet op de looptijd van het bestemmingsplan kunnen er gedurende deze periode allerlei ontwikkelingen plaatsvinden die op dit moment niet zijn te voorzien. Dit zijn allemaal redenen waarom om ook de fases 2a, 2b en 3 in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

De in het convenant woningbouwafspraken genoemde groennorm is een richtlijn. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn bestaande landschappelijke waarden en groenelementen en -structuren zoveel mogelijk gehandhaafd en zullen - waar mogelijk - worden versterkt: te weten langs de Ommerweg, de Joodse begraafplaats, de Isakke, de Elerweg en de zone langs de randweg. Daarnaast moet een gedeelte van het plangebied nog worden uitgewerkt.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 13. Strijd met Bro.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de wegen zowel qua ruimtebeslag als naar functie bestemd. De noordpijl staat op de plankaart aangegeven. Het bestemmingsplan voldoet met andere woorden op deze onderdelen aan het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 14. Flexibiliteitsinstrumenten in strijd met rechtszekerheid en goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn van mening dat de in de planvoorschriften opgenomen flexibiliteitsinstrumenten voldoende en objectief zijn begrensd en betrekking hebben op planologische belangen.

De situaties waarvoor vrijstelling kan worden verleend zijn in artikel 3 duidelijk en concreet aangegeven. Bij de afweging of de vrijstelling wordt toegepast, zal op basis van een goede ruimtelijke ordening een integrale planologische afweging worden gemaakt. Hierbij komen aspecten die van invloed zijn op de ruimtelijke omgeving en relevante wetgeving aan de orde. Stedenbouwkundige en verkeersaspecten behoren o.a. ook tot dit integrale kader. Het stellen van nadere eisen op deze punten is in onze ogen derhalve niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Bij de uitwerkingsregels, in artikel 4, lid 2, sub e, is aangegeven aan welke regelgeving van bepaalde beleidsgebieden moet worden voldaan en dus als voorwaarde gelden bij het gebruik maken van de uitwerking. Dit biedt in onze ogen eerder meer rechtszekerheid dan het veronderstelde in de zienswijze van de bewoners van de Veldmanserve dat het de rechtszekerheid zal schaden.

De termijn van de terinzagelegging van een binnenplanse vrijstelling mag door de gemeente zelf worden bepaald. Twee weken is hiervoor gebruikelijk en algemeen gehanteerd in recente bestemmingsplannen. De aard van de vrijstelling is niet van dien aard, de hoofdbestemming wijzigt namelijk niet, dat hiervoor een zwaardere procedure nodig is, met hier aan gekoppeld een langere termijn van terinzagelegging. Twee weken zijn naar onze mening meer dan voldoende.

Terecht wordt door de bewoners opgemerkt dat de wijzigingsbevoegdheid in artikel 17, lid 2, van de voorschriften onvoldoende begrensd is. Het betreffende artikel zal worden aangescherpt. Voorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is dat het totale aantal te bouwen woningen in de 1^e fase van het plangebied gelijk dient te blijven.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren door de redactie van artikel 17, lid 2, sub b van de voorschriften te wijzigen en voor het overige ongegrond te verklaren.

Ad 15.1 Ondeugdelijke planvoorschriften: onduidelijke doeleindenomschrijving.

Terecht wordt door de bewoners van de Veldmanserve geconstateerd dat 'maatschappelijke voorzieningen', zoals genoemd in de doeleindenomschrijving van artikel 4 (wonen uit te werken) niet in de begripsomschrijvingen van artikel 1 is vermeld.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren door aan de begripsbepalingen in artikel 1 van de planvoorschriften en aan de uitwerkingsregels van artikel 4 (woondoeleinden uit te werken) de omschrijving van 'maatschappelijke doeleinden' toe te voegen.

Ad 15.2 Ondeugdelijke planvoorschriften: welstand.

Het in de voorschriften opgenomen artikel over welstand betreft een afstemmingsbepaling met een verwijzing naar een Woningwet. Dit ten behoeve van de leesbaarheid.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 16. Verzoek A: vergroting groenstrook.

Ten opzichte van het voorontwerp is de bestemming 'groenvoorziening' langs de Elerweg in het ontwerpbestemmingsplan al in westelijke richting uitgebreid. Voorts is op basis van de bestemming 'verkeer en verblijf' ook een groenvoorziening mogelijk. Het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende verkavelingsplan voorziet hierin. De groenstrook komt zowel binnen de bestemming 'groenvoorzieningen' als de bestemming 'verkeer en verblijf' te liggen.

Het gedeelte van de Elerweg achter de woningen van reclamanten krijgt geen functie voor de ontsluiting van woningen. Hier zal de routebegeleidende groenstructuur worden versterkt. De verkaveling

van het perceel Ommerweg 36 hoeft hiertoe niet te worden aangepast. Uit het inmiddels beschikbare Flora- en faunaonderzoek wordt duidelijk dat de waarde van het naaldhoutbosje op het perceel niet van dien aard is dat het stedenbouwkundig plan moet worden aangepast. Een gedeelte van het bosje kan waarschijnlijk blijven staan als onderdeel van de groenstructuur langs de Elerweg, terwijl het gedeelte dat moet verdwijnen elders in het plangebied wordt gecompenseerd.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 16. Verzoek B: hoogbouw vervangen door laagbouw.

De bewoners van de Veldmanserve zijn het niet eens met de beantwoording van de inspraakreactie door het college van burgemeester en wethouders. Dat is hun goed recht, maar wij zijn van mening dat omwille van de flexibiliteit in het gebiedje ten noorden van de bestaande wijk de Höfte de bebouwingsklasse 'b', inhoudende een maximale goothoogte van 6 meter in plaats van 3,50 meter, gehandhaafd moet blijven. Er is op voorhand geen reden om voor alle woningen in het gebied achter de Veldmanserve een lagere goothoogte voor te schrijven. Het beeldkwaliteitsplan c.q. de welstandbeoordeling zal uiteindelijk bepalen welke bouwvorm c.q. vormgeving ter plaatse passend is en aansluit bij de bestaande bebouwing. Overigens is het verschil in bouwhoogte tussen beide bebouwingsklassen slechts 1 meter, respectievelijk 10 en 9 meter, terwijl de afstand tussen de woningen in het nieuwe woongebied en de dichtstbijzijnde woning in de bestaande woonwijk minimaal 20 meter.

Wij blijven van mening dat de locatie op de hoek van de Höftediek, de Elerweg en de Isakke zich leent voor een bijzonder gebouw, gelet op de ligging aan de toegang naar Hellendoorn vanaf de nieuwe randweg. Uitgaande van een appartementengebouw met maximaal 3 bouwlagen kan echter volstaan worden met een maximale bouwhoogte van 12 meter in plaats van 15 meter. Voor zover de bewoners van de Veldmanserve van mening zijn dat door het geplande appartementengebouw het woongenot wordt aangetast kan een beroep worden gedaan op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (planschadevergoeding).

Conclusie: Wij adviseren u de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren door op plankaart de bouwklasse aan de Elerweg/Höftediek/Isakke te wijzigen van 'g' in 'f' en voor het overige deel ongegrond te verklaren.

Ad 16. Verzoek C: handhaving langzaam-verkeersroutes.

De zandweg naast het perceel Ommerweg 36 richting Elerweg wordt geen ontsluitingsweg maar een langzaam-verkeer verbinding. Wel zal de bestaande verharding worden aangepast en vervangen door klinkers/asfalt. Het gedeelte van de Elerweg achter de woningen van reclamanten is niet bedoeld als ontsluitingsweg voor motorvoertuigen, maar behoudt wel een functie voor langzaam verkeer, terwijl uit het oogpunt van verkeersveiligheid, voornamelijk het landbouwverkeer ook van de Elerweg gebruik zal blijven maken. Te zijner tijd zullen bij de inrichting van de weg zodanig verkeersmaatregelen worden getroffen om te bewerkstelligen dat het gebruik zoals wij dat voor ogen hebben en zoals dat beschreven is, ook daadwerkelijk plaatsvindt.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 16. Verzoek D: randweg buiten bestemmingsplan laten/verplaatsing locatie ontsluitingsweg.

Wij zien geen aanleiding om de randweg uit het bestemmingsplan te halen. De randweg wordt in 2014/2015 aangelegd. De noodzaak blijkt uit de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoeken en beleidsdocumenten (o.a. de structuurvisie en het wegenstructuurplan).

In tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze door de bewoners van de Veldmanserve blijktbaar wordt verondersteld, wordt de Elerweg niet gereconstrueerd. De verbindingsweg tussen de randweg/rotonde en de Ommerweg wordt vrijliggend van de Elerweg aangelegd. De afstand van de verbindingsweg tot aan de woningen aan de Veldmanserve is dusdanig dat de wettelijke normen niet worden overschreden (uitkomst onderzoek naar geluid en luchtkwaliteit). Doorgaand verkeer wordt afgewikkeld via de

randweg. De verbindingsweg tussen de randweg en de Ommerweg heeft een functie om een gedeelte van de woningen in de nieuwe woonwijk te ontsluiten en voor het verkeer richting het centrum van Hellendoorn. Op basis van het verkeersmodel leidt dit niet tot problemen. Voor het verplaatsen van de weg in noordelijke richting bestaat dan ook geen enkele aanleiding en is om verkeerskundige redenen overigens ook een minder goede optie. Voor de huidige ligging is namelijk ook gekozen vanwege de ligging van de Elerweg en de kruising met de nieuwe randweg.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 16. Verzoek E: stijging grondwaterpeil.

Zoals ook al aangegeven in de reactie op de inspraakreactie van de bewoners van de bewoners van de Veldmanserve vindt de planuitwerking zodanig plaats dat er voor zowel het nieuwe woongebied als de bestaande bebouwing sprake is van een adequate oplossing voor wat betreft de infiltratie van hemelwater en het peil van het grondwater.

Conclusie: Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5. De heer J. Blom.

Samenvatting.

- Door de plannen verdwijnt de privacy en wordt het woongenot aangetast.
- De aanleg van de geplande noord-zuidverbinding is een overbodige en kostenverslindende optie gelet op het niet doorgaan van het bedrijventerrein en de huidige drukte op de Ommerweg.
- Als gevolg van de plannen krijgt de entree van Hellendoorn een niet passend stads karakter.
- Voor woningbouw zijn elders goede alternatieven beschikbaar.
- Teleurstelling wordt uitgesproken over de wijze waarop de gemeente de informatie over de plannen bekend maakt.
- Verzocht om planschadevergoeding, aankoop van de woning dan wel het aanbieden van een woning in het buitengebied met blijvende vrijheden.

Beoordeling.

- De bestaande woningen, waaronder de woning op het perceel Ommerweg 40 worden op zorgvuldige wijze in het nieuwe woongebied ingepast. Aankoop van de woning is niet noodzakelijk voor de realisatie van het plan. Indien betrokkene van mening is de privacy en het woongenot worden aangetast kan een verzoek om planschade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden ingediend.
- De keuze voor Hellendoorn-Noord, en de noodzaak voor de aanleg van de randweg, zijn verwoord in de toelichting bij het bestemmingsplan, te weten (in het kort/samengevat): gelet op de geldende beleidskaders is de locatie Hellendoorn-Noord de enige uitbreidingsmogelijkheid voor de kern Hellendoorn. De noodzaak voor een verbindingsweg vloeit voort uit het wegenstructuurplan zoals dat door de gemeenteraad in 1999 is vastgesteld. Het betreft de aanleg van een weg om de verkeersdruk tussen de stedelijke gebieden van Nijverdal/Hellendoorn en de Kruidenwijk op de bestaande noord-zuidrelatie wegen te verminderen.
- Op basis van het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende verkavelingsplan bestaat er geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake zal zijn van een wijk met een stads karakter. Ten behoeve van de beeldkwaliteit wordt er nog een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin wordt zowel de kwaliteit van de architectuur als die van de openbare ruimte vastgelegd.
- De communicatie over de plannen op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze plaatsgevonden. In aanvulling hierop zijn twee informatieavonden gehouden om de plannen toe te lichten.

Conclusie: Wij adviseren u de zienswijze ongegrond te verklaren.

7. De heer H. Reimink.

Samenvatting.

- Er is geen rekening gehouden met het geluid dat het verkeer produceert.
- Aan beide zijden van de randweg zou een groenstrook/bomen komen.
- Door de voorgenomen plannen vermindert de waarde van de woning.
- Door het industrieterrein en de randweg ontstaat milieu-, stank- en geluidsoverlast.

Beoordeling.

- Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder een akoestisch onderzoek en een onderzoek naar de luchtkwaliteit. Geconcludeerd is dat de aanleg van de randweg geen milieuoverlast veroorzaakt. Dit geldt ook voor het bedrijventerrein zoals dat aanvankelijk in het noorden van het plangebied was gedacht. Voorgesteld wordt echter om het bedrijventerrein te laten vervallen. De conclusies uit de onderzoeken zijn opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.
- Voor wat betreft eventuele waardevermindering van de woning kan een verzoek om planschade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden ingediend.
- Bij de inrichting van het plangebied worden bestaande bomen en groenstructuren zoveel mogelijk gehandhaafd. De randweg zal landschappelijk worden ingepast met aan beide zijden een groenstrook.

Beoordeling: Wij adviseren u de zienswijze ongegrond te verklaren.

C. Wijzigingen, deels naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

Wijzigingen van de plankaart.

- De fasering op de plankaart en in verklaring/legenda opnemen, zodat kaart en voorschriften overeenstemmen.
- Op de plankaart nabij de Elerweg de bouwklasse 'g' vervangen 'f' waardoor de maximaal toegestane bouwhoogte 12 meter wordt.

Wijzigingen van de planvoorschriften.

- In artikel 1 (doeleindenomschrijving) toevoegen "II. Maatschappelijke doeleinden: hier wordt in ieder geval onder verstaan onderwijs en educatieve doeleinden, sociaal/medische doeleinden, culturele en levensbeschouwelijke doeleinden".
- In artikel 4 (woondoelstellingen uit te werken), lid 1, onder e "maatschappelijke voorzieningen" vervangen door "maatschappelijke doeleinden".
- In artikel 4, lid 2, sub e, toevoegen lid 3: "Onder maatschappelijke doeleinden wordt in ieder geval verstaan onderwijs en educatieve doeleinden, sociaal/medische doeleinden, culturele en levensbeschouwelijke doeleinden".
- In artikel 17 (wijzigingsbevoegdheid), lid 2, sub b achter "...gelijk blijft." toevoegen ", ...met dien verstande dat het maximaal aantal te bouwen woningen zoals gesteld in artikel 3, lid 2, sub a1 niet wordt overschreden."

Ambtshalve wijzigingen.

Gedurende de planprocedure is, behalve naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, op grond van gewijzigde omstandigheden en op basis van voortschrijdend inzicht gebleken dat het wenselijk is om de hierna uiteengezette wijzigingen in het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Wijzigingen van de plankaart.

- In het gebied ten noorden van de Elerweg, grenzend aan de randweg, een gedeelte van de bestemming 'groenvoorzieningen', gelegen binnen de 50 dB(A)-contour, wijzigen in 'verkeer en verblijf'. Op basis van de bestemming 'verkeer en verblijf' kan behalve een groenstrook namelijk een woonstraat worden aangelegd, mocht het nodig zijn op basis van het uiteindelijke stedenbouw-

kundige plan voor het gebied aan de rand van de contour een woonstraat aan te leggen in de geluidszone van de randweg.

- In het gebied ten zuiden van de Elerweg, de strook grond grenzend aan de randweg, gelegen binnen de 50 dB(A)-contour op basis van de Wet geluidhinder, de bestemming 'wonen uit te werken' wijzigen in 'groenvoorzieningen' en 'verkeer en verblijf'. Deze bestemmingen bieden de mogelijkheid om de zone tussen de randweg en het woongebied in te richten als groene zone, met de mogelijkheid van een woonstraat, zoals hiervoor aangegeven.
- In het zuid-westelijke gedeelte van het plangebied de bestemming 'groenvoorzieningen' langs de Elerweg in westelijke richting verlengen tot aan de geprojecteerde woonstraat in het nieuwe woongebied ten behoeve van een betere groene inpassing van de Elerweg.
- Als gevolg van een aanpassing van het verkavelingsplan dienen de bouwblokken op het perceel Ommerweg 36, aan de zijde Ommerweg, te worden verschoven voor de bouw van drie vrijstaande woningen.
- Het bouwblok voor de aan de Ommerweg gevestigde dierenkliniek aanpassen aan de bestaande bebouwing en aangeven welk gedeelte van de bebouwing bestemd is voor de bedrijfswoning.

Wijzigingen van de bestemmingsplanvoorschriften.

- De tekst in artikel 2 (wijze van meten), lid d, in zijn geheel vervangen door: "Vanaf peil tot aan de bovenkant van de goot, casu quo de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; voor zover in de voorschriften een goothoogte is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op dakkapellen, dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen."
- In artikel 3 (woondoeleinden), lid 2, sub a: "Voor het bouwen van gebouwen....." wijzigen in "Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen....."
- In artikel 3, lid 2, sub a2: "de woningen worden vrijstaand en/of tot ten hoogste het bestaande aantal aaneen of gestapeld gebouwd" vervangen door "de woningen worden vrijstaand en/of twee aanéén en/of aaneen en/of gestapeld gebouwd".
- In artikel 3, lid 3 sub c: "...of het bijgebouwen.." wijzigen in "...of de bijgebouwen..".
- In artikel 3, lid 3, sub d1: "...als bedoeld in lid 7..." wijzigen in "...als bedoeld in lid 6...".
- In artikel 3, lid 6, sub a: "...het bepaalde in lid 6..." wijzigen in "... het bepaalde in lid 5...".
- In artikel 3, lid 6, sub b: "...het bepaalde in lid 6..." wijzigen in "...het bepaalde in lid 5. ...".
- In artikel 3, lid 7: "...het bepaalde in lid 6..." wijzigen in "... het bepaalde in lid 5 ...".
- In artikel 4 (woondoeleinden uit te werken), lid 1, onder b: "aan- en uitbouwen en bijgebouwen" wijzigen in "aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen".
- In artikel 4, lid 3, sub a1: "...woningen in fase 2a mag niet meer ..." wijzigen in "... woningen in het gebied fase 2a, zoals is aangegeven op de plankaart, mag niet meer ...".
- In artikel 4, lid 2, sub a2: "... woningen in fase 2b en 3 mag tezamen..." wijzigen in "... woningen in het gebied fase 2b en 3, zoals is aangegeven op de plankaart, mag tezamen...".
- In artikel 4, lid 2, sub a3: "het uitwerkingsplan zal in minimaal 2 fases worden gerealiseerd" vervangen door "de fases 2a, 2b en 3 komen tot stand met minimaal 2 uitwerkingsplannen".
- In artikel 4, lid 2, sub b3 en b4, de maximaal toegestane bouwhoogte wijzigen van 12 in 10 meter. Deze hoogte is voldoende voor de bouw van het merendeel van de te bouwen woningen in het gebied.
- In artikel 4, lid 2, sub b5: "het woongebouw mag maximaal uit drie bouwlagen bestaan" vervangen door "incidenteel in het plangebied zijn hogere bouwhoogtes toegestaan (tot een maximum van 15 meter), indien dit op basis van het stedenbouwkundig plan wenselijk is". Dit teneinde op bepaalde locaties in het plangebied een hoogteaccent te kunnen leggen.
- In artikel 4, lid 2, sub c: "Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ..." wijzigen in "Voor het bouwen aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen ...".
- In artikel 4, lid 2, sub c1: "... oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ..." wijzigen in "... oppervlakte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen ...".
- Artikel 4, lid 4, sub c: "De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen" kan komen te vervallen.
- Artikel 4, lid 4, sub d hernoemen in sub c.
- In artikel 5 (bedrijfsdoeleinden), lid 4, de passage "Hieronder wordt in ieder geval begrepen de, vanaf omliggende gronden en opstallen, zichtbare opslag en stalling van goederen op erven voor-

zover gelegen buiten de aanduiding 'opslag toegestaan.'" vervangen door "Hieronder wordt in ieder geval begrepen de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk per bedrijf en de opslag van professioneel vuurwerk".

- Aan de doeleindenomschrijving in artikel 9 (groenvoorzieningen), 10 (water) en 11 (agrarische doeleinden) toevoegen dat de gronden mede bestemd zijn voor de landschappelijke inpassing van de randweg en als ecologische versterking.
- In artikel 12 (leidingzone, water), lid 2, sub a: "... ten behoeve van deze bestemming..." wijzigen in "...ten behoeve van deze dubbelbestemming...".
- De in artikel 17, lid 1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de bestemmingen 'woondoeleinden', 'groenvoorzieningen' en 'verkeer en verblijf' te wijzigen in 'bedrijfsdoeleinden', laten vervallen. Dit gelet op het aantal uit de kern uit te plaatsen bedrijven en de mogelijkheden die worden geboden om bedrijven in leegkomende (agrarische) gebouwen buiten het plangebied te vestigen.

D. Advies.

Voorgesteld wordt:

1. De heer H. Aalders, Ommerweg 32, 7447 RG Hellendoorn niet ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan.
2. De zienswijzen van:
 - de heer W. Hendriks, Nieuwstadweg 3, 7447 PE Hellendoorn;
 - de heer G.J. Paalman jr., Ericaweg 25, 7441 BL Nijverdal;
 - het bestuur van de Hellendoornse Ondernemersvereniging, Postbus 60, 7447 ZH Hellendoorn;
 - de heer J. Blom, Ommerweg 40, 7447 RG Hellendoorn;
 - de heer H. Reimink, Holsenerweg 5, 7447 RL Hellendoorn;ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.
3. De zienswijze van Kienhuis Hoving, Postbus 109, 7500 AC Enschede, namens de bewoners van de woningen Veldmanserve 21 t/m 33 te Hellendoorn, ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en voor het overige deel ongegrond te verklaren, zoals aangegeven in de hoofdstukken B en C van deze bijlage.
4. Het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord vast te stellen in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan zoals omschreven onder hoofdstuk C van deze bijlage.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Hellendoorn van 28 september 2006.

Bijlage 2

Raadsbesluit tot (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan



Aan de raad

Samenvatting:

Het ontwerp van het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord heeft op de gebruikelijke wijze van woensdag 3 mei tot en met dinsdag 13 juni 2006 ter inzage gelegen. De omtrent het bestemmingsplan ingediende schriftelijke zienswijzen zijn eerst getoetst op ontvankelijkheid en vervolgens inhoudelijk beoordeeld. Tijdens de planprocedure is verder gebleken dat er aanleiding is om een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

De inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen en het voorstel om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord zijn verwoord in bijlage 1 bij dit voorstel.

Voorgesteld wordt om, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, over te gaan tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord.

Aanleiding:

Ter afronding van de kern Hellendoorn is het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor de bouw van circa 300 woningen in het gebied dat globaal begrensd wordt door de Ommerweg in het westen, de Nieuwstadsleiding in het noorden/oosten en in het zuiden door de bestaande bebouwing van Hellendoorn (Höftediek/Schuilburgerweg). Het bestemmingsplan voorziet ook in het planologisch kader voor de aanleg van een verbindingsweg tussen de Schuilburgerweg en de Ommerweg.

Doelstelling:

Komen tot een planologisch kader voor de realisatie van het nieuwe woongebied Hellendoorn-Noord, inclusief de verbindingsweg tussen de Schuilburgerweg en de Ommerweg.

Oplossing:

Een beslissing nemen op de omtrent het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen om, al dan niet in gewijzigde vorm, te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord. Voor de beoordeling van de ingediende zienswijzen en ons commentaar, verwijzen wij u naar bijlage 1 bij het raadsvoorstel/-besluit.

Het is van belang dat de raad tijdig een besluit neemt omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden stellen wij u voor om op 28 september 2006 het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen.

De redenen om het bestemmingsplan tijdig vast te stellen houden verband met:

- 1/. de datum dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd. Dit is gebeurd met ingang van 3 mei 2006 tot en met 13 juni 2006, en;
- 2/. gelet op het door ons op 4 mei 2006 bekend gemaakte voornemen om het gebied Hellendoorn-Noord als locatie in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten aan te laten wijzen door de raad. Als gevolg hiervan moet de raad binnen uiterlijk vijf maanden na de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan, derhalve uiterlijk 3 oktober 2006, tot vaststelling van het bestemmingsplan voor Hellendoorn-Noord overgaan om het voorkeursrecht juridisch gezien te kunnen bestendigen.



Effecten:

Zie doelstelling.

Planning:

Wettelijk kader qua planning.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen vier weken na de dagtekening van het raadsbesluit voor een ieder ter visie worden gelegd gedurende een periode van zes weken. Tevens moet het bestemmingsplan binnen vier weken na de dagtekening van het raadsbesluit ter goedkeuring worden ingezonden aan Gedeputeerde Staten van Overijssel.

GS moeten hun beslissing omtrent goedkeuring binnen 13 weken na verzending ter goedkeuring aan u bekend te maken. Indien echter bij Gedeputeerde Staten bedenkingen worden ingebracht tegen het door u vastgestelde bestemmingsplan, dienen GS hun beslissing omtrent goedkeuring binnen zes maanden na afloop van de termijn van terinzagelegging aan u bekend te maken.

Zij die zich tijdig met zienswijzen tot u en vervolgens tijdig met bedenkingen tot Gedeputeerde Staten hebben gewend, alsmede diegenen die tijdig bedenkingen bij GS hebben ingediend tegen de, bij de vaststelling door u in het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen (ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpplan) kunnen bij GS beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtpraak van de Raad van State.

De Raad van State dient binnen twaalf maanden na afloop van de beroepstermijn te beslissen (betreft een termijn van orde!). Het aantekenen van beroep heeft overigens geen schorsende werking. Dit betekent dat het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn van kracht wordt en dus een basis biedt voor de afgifte van bouwvergunningen dan wel het vaststellen van een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De wet biedt echter wel de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure de werking van het bestemmingsplan te schorsen.

Voorstel:

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan hebben wij een inspraakprocedure gehouden. Het eindverslag van de inspraakprocedure maakt deel uit van de toelichting bij dit bestemmingsplan. Voorts is er vooroverleg met diverse instanties gevoerd op grond van het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het eindverslag van dit vooroverleg maakt eveneens deel uit van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn 7 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Tijdens de vergadering van de commissie Grondgebied op maandag 11 september 2006 zijn de indieners in de gelegenheid gesteld tot het geven van een nadere mondelinge toelichting.

De ingediende zienswijzen zijn – samengevat - weergegeven in bijlage 1 bij dit voorstel. Daarbij is aangegeven of zij al dan niet voldoen aan de eisen voor wat betreft ontvankelijkheid en welk besluit door u kan worden genomen omtrent de zienswijzen.

Tijdens de planprocedure is gebleken dat er aanleiding bestaat om een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen. Ook hiervoor verwijzen wij u naar bijlage 1.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor:

- I. De heer H. Aalders, Ommerweg 32, 7447 RG Hellendoorn niet ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijze.
- II. Naar aanleiding van de overige schriftelijk ingediende zienswijzen te besluiten zoals in bijlage 1 aangegeven.
- III. Te besluiten tot de wijzigingen zoals in bijlage 1 (hoofdstuk C) aangegeven.

IV. Voor het overige het bestemmingsplan het bestemmingsplan Hellendoorn-Noord vast te stellen zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Nijverdal, 19 september 2006

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

Drs. J. van der Noordt,

de burgemeester,

J.J. van Overbeeke

Advies commissie(s):

De commissie grondgebied heeft op 11 september 2006 met dit voorstel ingestemd.

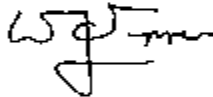
Nr. 06.9828

Nijverdal, 28 september 2006

Aldus besloten.

De raad van Hellendoorn,

De griffier,



de voorzitter,



B. Voorschriften

INHOUDSOPGAVE

B. VOORSCHRIFTEN		Blz.
1	ALGEMENE BEPALINGEN	1
	Artikel 1 Begripsbepalingen	1
	Artikel 2 Wijze van meten	5
2	BESTEMMINGSBEPALINGEN	7
	Artikel 3 Woondoeleinden (W)	7
	Artikel 4 Woondoeleinden uit te werken (WU)	11
	Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden (B)	13
	Artikel 6 Begraafplaats (MB)	15
	Artikel 7 Verkeer (V)	16
	Artikel 8 Verkeer en verblijf (VV)	17
	Artikel 9 Groenvoorzieningen (G)	18
	Artikel 10 Water (WA)	20
	Artikel 11 Agrarische doeleinden (A)	21
3	DUBBELBESTEMMINGEN	23
	Artikel 12 Leidingzone (water)	23
4	AFSTEMMINGSBEPALINGEN	25
	Artikel 13 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	25
	Artikel 14 Afstemming welstand	25
	Artikel 15 Toepassing artikel 8, lid 2 van de Wet op de openlucht recreatie	25
5	OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN	27
	Artikel 16 Vrijstellingsbevoegdheid	27
	Artikel 17 Wijzigingsbevoegdheid	29
	Artikel 18 Prostitutiebeleid	29
	Artikel 19 Overgangsbepalingen	30
	Artikel 20 Slotbepaling	30
	Bijlage 3 Staat van bedrijven	

C. PLANKAART

1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan*:
het bestemmingsplan 'Hellendoorn-Noord' van de gemeente Hellendoorn;
- b. *de plankaart*:
de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, schaal 1:1.000, met het nummer 1323-605, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
- c. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- d. *bestemmingsgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- e. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
- f. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- g. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- h. *bebouwing*:
 1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. *bouwvlak*:
een op de plankaart aangegeven, door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
- j. *bouwgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

- k. *bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- l. *bouwperceelgrens:*
een grens van het bouwperceel;
- m. *bebouwingspercentage:*
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- n. *woning:*
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- o. *hoofdgebouw:*
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- p. *bijgebouw:*
een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- q. *aan- of uitbouw:*
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm, alsmede bijgebouwen die aan het hoofdgebouw of een aan- of uitbouw zijn verbonden en een direct toegang hebben tot het hoofdgebouw of de aan- of uitbouw;
- r. *overkapping:*
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten;
- s. *erker:*
een uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;
- t. *bestaand bij bebouwingsbepalingen:*
de hoogte, afstand en vorm van het bouwwerk of het aantal dat op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag om bouwvergunning voor dat tijdstip is ingediend;
- u. *bestaand bij gebruiksbepalingen/doeleinden*
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, met uitzondering van gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan;

- v. *aan huis verbonden beroep:*
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerp-technisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- w. *detailhandel:*
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- x. *(straat)peil:*
1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein;
- y. *dienstwoning/bedrijfswoning:*
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- z. *woon-/zorgcomplex:*
het complex van woon- en verblijfsruimten en centrale voorzieningen ten behoeve van de huisvesting en verzorging of verpleging van specifieke doelgroepen uit de samenleving die hulp behoeven, zoals een bejaardentehuis, verpleegtehuis of een woongroep voor gehandicapten;
- aa. *woonwagen:*
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- bb. *zijgevellijn:*
de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen;
- cc. *prostitutiebedrijf:*
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig prostitutie wordt verricht. Onder een prostitutiebedrijf worden in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, sekstheater, bordeel of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- dd. *escortbedrijf:*
het bedrijfsmatig aanbieden van prostitutie, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte van het escortbedrijf wordt uitgeoefend;
- ee. *indelingslijn:*
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn ten behoeve van het indelen

van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;

- ff. *standplaats:*
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingennet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
- gg. *seks- en/of pornobedrijf:*
een inrichting bestemd voor het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard, waarbij onder seks- en/of pornobedrijf mede wordt begrepen:
- a seksbioscoop:
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
 - b seksclub:
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard;
 - c seksautomaat:
een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
 - d sekswinkel:
een ruimte, bestemd voor detailhandel in seksartikelen;
- hh. *woongebouw*
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
- ii. *50 dB(A) contour*
De voorkeursgrenswaarde, als bedoeld in de Wet geluidhinder, van de toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van een woning vanwege de weg.
- jj. *Wet geluidhinder*
Wet houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze gelden ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan.
- kk. *Bestaande woning*
Een (te handhaven) woning die ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is in het plangebied.
- ll. *Maatschappelijke doeleinden*
Hier wordt in ieder geval onder verstaan onderwijs en educatieve doeleinden en sociaal-medische doeleinden, culturele en levensbeschouwelijke doeleinden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. *de lengte/diepte en de breedte van een bouwwerk:*
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);
- b. *de oppervlakte van een bouwwerk:*
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren) op 1 m boven peil. Indien geen gevel aanwezig is op 1 m hoogte boven peil geldt de verticale projectie van de zichtbare bebouwing op het bouwperceel;
- c. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil, zoals bedoeld in de begripsomschrijving (artikel 1 bb), tot aan het hoogste punt van een bouwwerk;
- d. *de goothoogte van een bouwwerk:*
Vanaf peil tot aan de bovenkant van de goot, casu quo de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; voor zover in de voorschriften een goothoogte is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op dakkapellen, dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;
- e. *dakhelling:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voorzover in de voorschriften een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de onderste dakvlakken van mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een maximum oppervlak van 2m² en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Woondoeleinden (W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 1. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 135 woningen, exclusief de bestaande (te handhaven) woningen;
 2. de woningen worden vrijstaand en/of twee aanéén en/of aaneen en/of gestapeld gebouwd;
 3. de hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
 4. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen een bouwvlak en/of op de gronden aangegeven met "te bebouwen erven" gebouwd;
 5. de afstand van de zijgevels van hoofdgebouwen, niet zijnde zijgevels van de aaneen gebouwde zijden van woningen, tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
 6. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan gebouwd; deze bepaling geldt niet voor een tweede of volgende naar de weg gekeerde gevel die niet als voorgevel is aan te merken;
 7. de op de plankaart aangegeven maximale goot- en bouwhoogten en minimale en maximale dakhellingen dienen voor hoofdgebouwen in acht te worden genomen;
 8. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 en 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de perceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 6 m op een afstand van minimaal 3 m uit de perceelgrens; de dakhelling van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 60°;

9. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m², met dien verstande dat:
- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die liggen binnen het bouwvlak en tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet worden meegerekend bij deze oppervlakte;
 - b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt, naast de aanvullende werking van de Bouwverordening zoals opgenomen in de bijzondere bepalingen van dit plan, de volgende bepaling:
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

3. Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 2, sub a, onder 4 en 6:
 1. ten behoeve van een uitbouw, zijnde een erker, voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of voor de in lid 2, sub a, onder 6 genoemde 3 m met maximaal 1,5 meter uit de gevel van het hoofdgebouw, voorzover de gevelbreedte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 60% van de gevelbreedte(s) van het hoofdgebouw en er een ruimte van minimaal 4 m tussen de aan het openbaar gebied grenzende erfgrens en deze bebouwing overblijft;
 2. ten behoeve van de plaatsing van ten hoogste één prieeltje of tuinhuisje met een oppervlakte van ten hoogste 10 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, mits deze wordt geplaatst op ten minste 1 m uit de perceelgrens en achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 3. ten behoeve van een aan- of uitbouw met een breedte van ten hoogste 2,5 meter aan de zijgevel van een hoofdgebouw die is gericht naar het openbaar gebied, mits deze wordt gebouwd minimaal 3 m achter het verlengde van de voorgevel en er een ruimte van minimaal 4 m tussen de erfgrens en deze bebouwing overblijft. De vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien een aanbouw zoals bedoeld onder a.1 niet is verleend;
- b. lid 2, sub a, onder 7:

en toestaan dat de goot- en bouwhoogte worden vergroot ten behoeve van een gedeeltelijke kapverhoging over de volledige breedte van de kap van het hoofdgebouw voorzover deze wordt gebouwd op het dakvlak dat afloopt naar de achtergevel van het hoofdgebouw en de gevel van de dakopbouw minimaal 1 m uit de achtergevel van de woning wordt gebouwd;

- c. lid 2, sub a, onder 8:
dat de aan- of uitbouwen of de bijgebouwen, voorzover deze aaneengebouwd zijn op de perceelsgrens geen wijkende kap behoeven te krijgen;
- d. lid 2, sub a, onder 9:
1. uitsluitend in het geval van verlening van een vrijstelling als bedoeld in lid 6, sub b voor het vergroten van het oppervlak tot maximaal 150 m², mits de gezamenlijke oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;
 2. voor het vergroten van het oppervlak tot maximaal 150 m², uitsluitend in het geval dat:
 - de bestaande oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan de 75 m², genoemd in lid 2, sub a onder 9 en;
 - dit meerdere geheel of gedeeltelijk wordt gesloopt en;
 - de oppervlakte van de nieuwbouw ten hoogste de helft bedraagt van de oppervlakte die wordt gesloopt;

4. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van de hoofdgebouwen ten opzichte van andere woningen, waarbij met name wordt bedoeld het bouwen in de voorgevelrooilijn;
- b. de plaats en (goot)hoogte van de gebouwen indien binnen 3 m van de erfgrans wordt gebouwd;
- c. de minimale goothoogte van de hoofdgebouwen indien de goothoogte meer dan 1 m verschilt ten opzichte van bestaande hoofdgebouwen op naastgelegen bouwpercelen;
- d. de plaats van aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen ten opzichte van het hoofdgebouw, indien het bouwplan er toe leidt, dat aan beide kanten van het hoofdgebouw bijgebouwen gerealiseerd gaan worden;
- e. de plaats van andere bouwwerken.

5. Gebruiksbeplating

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige (vakantie)woning en een gebruik van grond en bebouwing ten behoeve van seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf.

6. Vrijstelling van de gebruiksbeperking

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten die in de woning worden uitgeoefend, mits dit geen nadelige invloed heeft op het woonklimaat (milieuhygiëne, parkeren) en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Onder kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden begrepen activiteiten in de dienstverlenende of ambachtelijke sfeer waarvoor geen grote opslag of stallingsruimte nodig is en die zijn genoemd in categorie 1 van de Staat van bedrijven, dan wel die daarmee vergelijkbaar zijn.
- c. Alvorens tot vrijstelling als bedoeld onder a en b over te gaan, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 1. het ontwerpbesluit ligt vóór de vaststelling van die vrijstelling, gedurende een termijn van ten minste twee weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage;
 2. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
 3. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder 1 genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit van de vrijstelling naar voren kunnen brengen;
 4. indien omtrent het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
 5. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

7. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op economische delicten”.

Artikel 4 Woondoeleinden uit te werken (WU)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
 - b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
met de daarbijbehorende:
 - c. tuinen, erven en terreinen;
- alsook voor:
- d. woonstraten en paden;
 - e. maatschappelijke doeleinden;
 - f. openbare nutsvoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. speelvoorzieningen;
 - j. waterlopen en andere voorzieningen van waterhuishoudkundige aard;
 - k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. Voor het inrichten van het gebied gelden de volgende bepalingen:
 1. het aantal te bouwen woningen in het gebied fase 2a, zoals is aangegeven op de plankaart, mag niet meer dan 150, verminderd met het aantal woningen in de eerste fase, bedragen;
 2. Het aantal te bouwen woningen in gebied fase 2b en 3, zoals is aangegeven op de plankaart, mag tezamen maximaal 180 bedragen;
 3. de fases 2a, 2b en 3 komen tot stand in minimaal 2 uitwerkingsplannen als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
 4. de ontsluiting van het gebied zal plaatsvinden via de Ommerweg en Elerweg;
- b. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. als hoofdgebouw mogen grondgebonden woningen en een woongebouw worden gebouwd;
 2. er mogen ten hoogste 25 woningen per hectare worden gebouwd bij grondgebonden woningen;
 3. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen;
 5. incidenteel in het plangebied zijn hogere bouwhoogtes toegestaan, tot een maximum van 15 meter, indien dit op basis van het stedenbouwkundig plan wenselijk is;
- c. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen;

2. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
 2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.
- e. Voor het overige geldt de volgende bepaling:
 1. het uitwerkingsplan dient te voldoen aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en overige eisen van milieuhygiënische aard, zoals bijvoorbeeld de Wet bodembescherming, het Besluit luchtkwaliteit, etc.;
 2. fase 2b en 3 kunnen eerst uitgewerkt te worden wanneer de milieucirkel/milieubelasting van de agrarische bedrijven Elerweg 7 en 18 geen beperking meer geeft voor woningbouw;
 3. onder maatschappelijke doeleinden wordt in ieder geval verstaan onderwijs en educatieve doeleinden, sociaal en medische doeleinden, culturele en levensbeschouwelijke doeleinden.

3. Bijzondere bepalingen

Zolang en voorzover de in lid 2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
- b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 - Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

4. Uitwerkingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming is de volgende procedure van toepassing:

- a. Een ontwerp-besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende ten minste vier weken op het gemeentehuis ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. Gedurende de in sublid a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit tot uitwerking.

Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden (B)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de categorieën 1 of 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijven;
- b. bestaande bedrijfswoningen.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 2. de op de plankaart aangegeven minimale en maximale goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen, alsmede maximale bebouwingspercentages dienen in acht te worden genomen;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden, naast de aanvullende werking van de Bouwverordening zoals opgenomen in de bijzondere bepalingen van dit plan, de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte bedraagt binnen het bouwvlak niet meer dan de bouwhoogte van de gebouwen zoals genoemd onder a;
 2. in de overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 4 m.

3. Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. *lid 3, sub a, onder 2:*
voor het bouwen van bebouwing tot een oppervlakte van 100 m² en een bouwhoogte van 4 m;

4. Gebruiksbeplanning

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving. Hieronder wordt in ieder geval begrepen de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk per bedrijf en de opslag van professioneel vuurwerk;

5. Vrijstelling van de gebruiksbeperking

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen het bepaalde in lid 4, voor de vestiging van bedrijven:
 1. die niet zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven en die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven;
 2. die vergelijkbaar zijn met de bestaande bedrijven en die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar kunnen worden gelijkgesteld met die bedrijven.
- c. Alvorens tot vrijstelling als bedoeld onder b over te gaan, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 1. het ontwerp-besluit ligt vóór de vaststelling van die vrijstelling, gedurende een termijn van ten minste twee weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage;
 2. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
 3. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder 1 genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit van de vrijstelling naar voren kunnen brengen;
 4. indien omtrent het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
 5. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op economische delicten.

Artikel 6 Begraafplaats (MB)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor begraafplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor begraafplaats.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 20 m²;
 - de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 10 m;
 - de gebouwen worden gebouwd op ten minste 5 m afstand van de bestemmingsgrens met de bestemming woondoeleinden;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m.

3. Gebruiksbeplating

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplating

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op economische delicten.

Artikel 7 Verkeer (V)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
 - b. fiets-/voetpad;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. water;
 - e. additionele voorzieningen ten behoeve van het telecommunicatieverkeer, de waterhuishouding, de energie-voorziening en andere doeleinden van openbaar nut.
- Het aantal rijstroken van de wegen mag ten hoogste twee bedragen.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen.

3. Gebruiksbeplating

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplating

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op economische delicten.

Artikel 8 Verkeer en verblijf (VV)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor verkeer en verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en woonstraten;
 - b. fiets-/voetpad;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. water;
 - g. additionele voorzieningen ten behoeve van het telecommunicatieverkeer, de waterhuishouding, de energie-voorziening en andere doeleinden van openbaar nut.
- Het aantal rijstroken van de wegen mag ten hoogste twee bedragen.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen.

3. Gebruiksbeplanning

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplanning

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op economische delicten.

Artikel 9 Groenvoorzieningen (G)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoen, gazon, groenstroken, hondentoiletten en bermen;
- b. sport- en speelvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. langsparkeren, aansluitend op de bestemming verkeer en verblijf;
- e. water en voorzieningen van waterhuishoudkundige aard;
- f. de landschappelijke inpassing van de randweg en als ecologische versterking.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m.

3. Gebruiksbeplating

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplating

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van de aanleg van parkeervoorzieningen, zoals haaksparkeren, tot een maximum van 5% van het oppervlak van de bestemming.
- c. Alvorens tot vrijstelling als bedoeld onder b over te gaan, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 1. het ontwerp-besluit ligt vóór de vaststelling van die vrijstelling, gedurende een termijn van ten minste twee weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage;
 2. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
 3. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder 1 genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit van de vrijstelling naar voren kunnen brengen;
 4. indien omtrent het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
 5. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

5. *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op economische delicten.

Artikel 10 Water (WA)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen met bijbehorende bermen en onderhoudspaden;
- d. bij water behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers;
- e. de landschappelijke inpassing van de randweg en als ecologische versterking.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m.

3. Gebruiksbeplating

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplating

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Alvorens tot vrijstelling als bedoeld onder a over te gaan, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 1. het ontwerp-besluit ligt vóór de vaststelling van die vrijstelling, gedurende een termijn van ten minste twee weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage;
 2. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
 3. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder 1 genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit van de vrijstelling naar voren kunnen brengen;
 4. indien omtrent het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
 5. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op economische delicten.

Artikel 11 Agrarische doeleinden (A)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor agrarische doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden ten behoeve van agrarische doeleinden;
 - b. de landschappelijke inpassing van de randweg en als ecologische versterking.
- In de bestemming is niet begrepen de opslag van mest en voer.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

3. Gebruiksbeplating

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplating

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

3 DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 12 Leidingzone (water)

1. *Doeleindenomschrijving*

De op de plankaart voor leidingen aangewezen gronden zijn, naast de andere voor de gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor:

- a. een hoofdtransportleiding voor drinkwater;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

2. *Bebouwingsbepalingen*

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.
- b. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

3. *Gebruiksbeplating*

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. *Vrijstelling van de bouwvoorschriften*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, vrijstelling verlenen van:
 1. het bepaalde in lid 2 sub a en lid 2 sub b toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits:
 - vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
 2. het bepaalde in lid 2 sub a en lid 2 sub c toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:
 - vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.
- b. alvorens tot vrijstelling als bedoeld onder a over te gaan, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 1. het ontwerp-besluit ligt vóór de vaststelling van die vrijstelling, gedurende een termijn van ten minste twee weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage;
 2. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
 3. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder 1 genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit van de vrijstelling naar

- voren kunnen brengen;
4. indien omtrent het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
 5. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

5. *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op economische delicten.

4 AFSTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 13 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (artikel 2.5.1);
- b. anti-cumulatiebepaling (artikel 2.5.2);
- c. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer (artikel 2.5.3);
- d. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (artikel 2.5.4);
- e. ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- f. erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
- g. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen (artikel 2.5.19);
- h. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30).

Artikel 14 Afstemming welstand

Voor de bouwonderdelen van gebouwen of bouwwerken, niet zijnde vrije bouwwerken als bedoeld in de Woningwet, die niet zijn genoemd in de voorschriften van dit bestemmingsplan zoals onder andere dakkapellen, is enkel het welstandsbeleid van de gemeente Hellendoorn bepalend voor de wijze waarop deze kunnen worden gebouwd. Uitzondering hierop zijn de dakkapellen op aanbouwen en uitbouwen en bijgebouwen, die binnen 3 meter van de perceelsgrens zouden komen te liggen. Deze zijn immers niet toegestaan. (voorwaarde dat dakvlak in rechte lijn wordt getrokken)

Artikel 15 Toepassing artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie

De bestemmingen verzetten zich tegen het gebruik als bedoeld in artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie.

5 OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 16 Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan en toe te staan dat:
 - a. kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, wachthuisjes (abri's), telefooncellen, fietsenstallingen, weegbruggen en dienstgebouwtjes voor onderhoud of gebruik van openbaar groen, wegen of speelplaatsen, in afwijking van de bestemming volgens het plan worden gebouwd, voorzover deze gebouwtjes geen grotere oppervlakte hebben dan 25 m² en geen grotere goothoogte dan 3 m en bouwhoogte van 5 m hebben;
 - b. van de in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingsgrenzen in geringe mate wordt afgeweken, voorzover zulks bij de definitieve uitmeting noodzakelijk blijkt voor een goede uitvoering van het plan, mits de afstand van de bouwgrenzen tot de grenzen van de weg niet wordt verminderd;
 - c. van de voorgeschreven maten tot een maximum van 10% wordt afgeweken, mits de afstand van de bouwgrenzen tot de grenzen van de weg niet wordt verminderd;
 - d. ten aanzien van de bouwhoogte van antenne-installaties en -masten mag worden afgeweken voorzover:
 - de bouwhoogte niet meer dan 40 m ten opzichte van het maaiveld bedraagt;
 - e. buiten het bouwvlak wordt gebouwd voorzover volledig beneden het peil wordt gebouwd en:
 - een verticale diepte van 6 m niet wordt overschreden;
 - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
 - er geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt.
2. De vrijstellingen als bedoeld in lid 1 worden niet verleend indien:
 - a. daardoor op enig aangrenzend terrein de realisering van het bestemmingsplan wordt belemmerd;
 - b. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende erven;
 - c. het stedenbouwkundig beeld hierdoor in ernstige mate wordt verstoord.
3. Alvorens tot vrijstelling als bedoeld onder lid 1 onder d over te gaan, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 - a. het ontwerp-besluit ligt vóór de vaststelling van die vrijstelling, gedurende een termijn van ten minste twee weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage;
 - b. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;

- c. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder 1 genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit van de vrijstelling naar voren kunnen brengen;
- d. indien omtrent het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 17 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'woondoeleinden', 'groenvoorzieningen' en 'verkeer en verblijf', voor zover gelegen binnen de op de plankaart met 'wijzigingsbevoegdheid I' aangegeven lijn, te wijzigen in de bestemming 'woondoeleinden', met daarmee samenhangend de bestemmingen 'verkeer en verblijf', 'groenvoorzieningen' en 'woondoeleinden', met dien verstande dat:
 - a. de wijziging plaats vindt ten behoeve van de inpassing van de voormalige bedrijfswoning van de ter plaatse gesaneerde kwekerij en de daarmee samenhangende herverkaveling van het stedenbouwkundig plan;
 - b. het aantal te bouwen woningen bij benadering gelijk blijft, met dien verstande dat het maximaal aantal te bouwen woningen zoals gesteld in artikel 3, lid 2, sub a1, niet wordt overschreden;
 - c. de bebouwingsbepalingen ongewijzigd blijven;
 - d. de wijziging mede een wijziging naar de bestemmingen 'verkeer en verblijf' en 'groenvoorzieningen' mag bevatten voorzover dit samenhangt met de inpassing en ontsluiting van de in te passen woning;
2. Voordat een besluit tot wijziging overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt genomen, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 - a. het ontwerp-besluit ligt gedurende een termijn van ten minste vier weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage;
 - b. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
 - c. gedurende de in sub a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerp-besluit tot wijziging.
 - d. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
 - e. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 18 Prostitutiebeleid

Onder strijdig gebruik als bedoeld in de gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf.

Artikel 19 Overgangsbepalingen

A. Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd, met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om vergunning daarvoor geschiedt binnen één jaar na het tenietgaan.

B. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en/of bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden toegekende bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet, zo lang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

C. Uitzonderingen op het overgangsrecht

1. Het gestelde onder lid A en B is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zonder of in afwijking van de daarvoor geldende vergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 20 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften behorende bij Hellendoorn-Noord", van de gemeente Hellendoorn.

Vastgesteld ter openbare vergadering van de raad d.d.

, voorzitter

, griffier

Bijlage 3 Staat van bedrijven

De gebruikte afkortingen zijn:

<	:	kleiner dan
>+	:	groter dan of gelijk aan
-	:	tot
cat.	:	categorie
i.e.	:	inwonersequivalenten
n.e.g.	:	niet elders genoemd
o.c.	:	opslagcapaciteit
p.c.	:	productiecapaciteit
p.o.	:	productie-oppervlakte
v.c.	:	verwerkingscapaciteit
t/u	:	ton per uur

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
0141.1	hoveniersbedrijven	10	10	10	10	10	1
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	10	30	2
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	2
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
182	Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. Van leer)	10	10	30	30	30	2
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	30	30	0	30	2
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	Grafische afwerking	10	0	10	0	10	1
2223	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen	10	0	10	0	10	1

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
	media						
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2442	Farmaceutische productenfabrieken:						
2442	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
5020.4	Autobeklederijen	10	10	10	10	10	1
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
503, 504	Handel in auto- en motorfiets-onderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
505	Benzineservisestations:						
505	zonder LPG	30	0	30	30	30	2
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
5121	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	30	30	30	2
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30	30	30	2
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren,	10	0	30	30	30	2

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
	zuivelproducten, eieren, spijsoliën						
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	30	30	2
514	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5162	Grth in machines en apparaten	0	0	30	0	30	2
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2
52	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10	10	10	1
60	VERVOER OVER LAND						
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	0	30	2
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30	2
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	30	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10	30	2

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
90	MILIEUDIENSTVERLENING						
9000.3	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9000.3	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	10	30	2
93	DIVERSE ORGANISATIES						
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	30	2
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

C. Plankaart