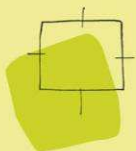


**Bestemmingsplan Hardenberg,
gezondheidspark**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Hardenberg, gezondheidspark

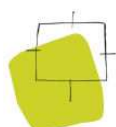
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

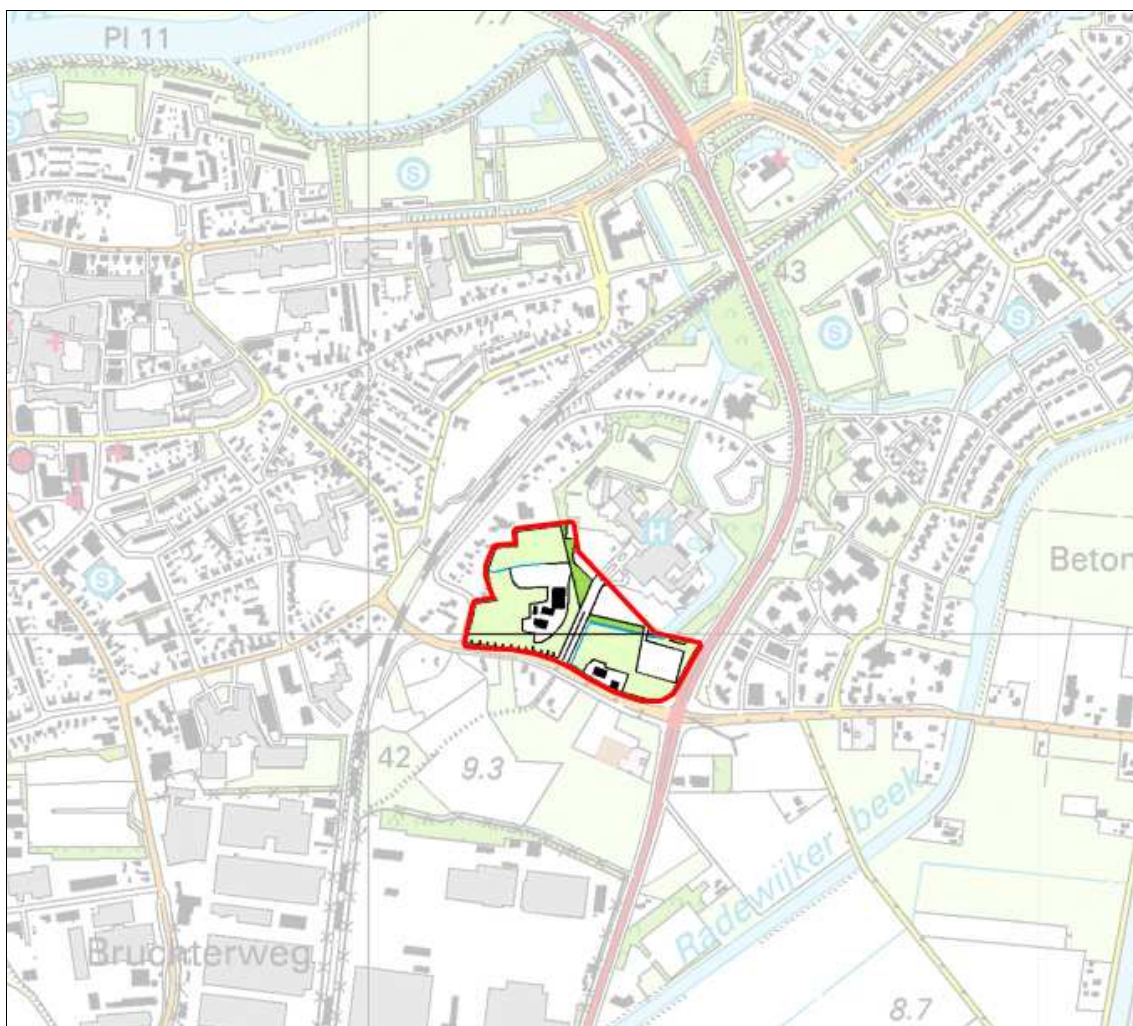
5 juli 2011
Projectnummer 115.00.02.43.15

	DATUM	NUMMER
ONTWERP TER VISIE:		
VASTSTELLINGSBESLUIT:		
UITSPRAAK RAAD VAN STATE:		
ONHERROEPELIJK:		



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Hardenberg, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Huidige situatie	11
2.1	Ligging en inrichting van het plangebied	11
2.2	Bodemopbouw en grondwaterstand	11
2.3	Water	11
2.4	De bebouwde en onbebouwde omgeving	12
2.5	Ontsluiting	13
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Planopzet	19
4.1	Beoogd functieprofiel	19
4.2	Stedenbouwkundige opzet	20
5	Randvoorwaarden en beperkingen	29
5.1	Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem	29
5.2	Archeologie	30
5.3	Geluidhinder	31
5.4	Milieuhinder van bedrijven	33
5.5	Externe veiligheid	33
5.6	Kabels en leidingen	36
5.7	Straalverbindingen	36
5.8	Luchtkwaliteit	36
5.9	Flora en fauna	37
5.10	Water en riolering	39
6	Juridische Vormgeving	43
6.1	Algemeen	43
6.2	Bestemmingen	44
6.3	Afstemming op andere wetten en verordeningen	45
7	Economische uitvoerbaarheid	49
7.1	Exploitatieplan	49
7.2	Planschade	49
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Bijlagen

Inleiding



Om de regionale positie van het ziekenhuis in Hardenberg te versterken en het zorgaanbod voor de burgers te verbreden en op te waarderen, is het plan opgevat medische en zorggerelateerde voorzieningen in de directe omgeving van het ziekenhuis te vestigen. Op deze wijze zal rond het Röpcke-Zweers Ziekenhuis, op een strategische plek dichtbij het NS-station en de binnenstad, een 'gezondheidspark' ontstaan. Het onderhavige bestemmingsplan maakt tevens een verbouw- en een uitbreidingsplan van het bestaande ziekenhuis mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan richt zich op de realisering hiervan. Het plan maakt het mogelijk om in een zone van 4,4 ha langs de Jan Weitskamp, tussen de kruising met de Parallelweg en de J.C. Kellerlaan, bouwvolumes met een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 25.000 m² te realiseren. Deze zone bestaat nu nog uit (voormalig) agrarisch gebied. De gemeente heeft de gronden gekocht en heeft eind 2009 met ZorgID Hardenberg een raamovereenkomst gesloten over de ontwikkeling van het gezondheidspark. Afgesproken is dat ZorgID Hardenberg als coördinerend ontwikkelaar optreedt. De gemeente voert de regie van het proces. In de raamovereenkomst is ook afgesproken dat ZorgID Hardenberg het recht heeft om een deel van het gezondheidspark zelf te ontwikkelen. Voor een eerste fase van het project zal ZorgID Hardenberg daadwerkelijk als zodanig optreden; zo is in een op 29 september 2010 getekende realisatieovereenkomst besloten. Met een aantal partijen zijn inmiddels afspraken gemaakt over huisvesting in het park.

Om het plan voor het gezondheidspark goed in te bedden in de ruimtelijke structuur van Hardenberg, is een structuurvisie opgesteld voor de hele omgeving van het ziekenhuis. Naast een gebiedsanalyse en een globaal stedenbouwkundig plan biedt deze structuurvisie veel informatie over de achtergrond, motivering en doelstellingen van het gezondheidspark. Juist omdat deze thema's breeduit in de structuurvisie aan de orde komen, wordt er in de toelichting van dit bestemmingsplan verder niet meer op ingegaan. De toelichting beperkt zich tot het gebied van het gezondheidspark sec en tot de randvoorwaarden die belemmerend werken voor de beoogde inrichting ervan.

STRUCTUURVISIE

Zolang het onderhavige bestemmingsplan nog geen rechtskracht heeft, geldt voor het gebied de regeling van het bestemmingsplan Baalderveld - Roeterskamp (dat op 22 februari 1983 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 3 juli 1984 door Gedeputeerde Staten van Overijssel is goedgekeurd. De herziening van het plan is vastgesteld op 15 juni 1990 en goedgekeurd op 6 september 1990). Het vigerende plan maakt de ontwikkeling van het gezondheidspark niet mogelijk, vandaar dat het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is.

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN

Huidige situatie

2

2.1

Ligging en inrichting van het plangebied

In de huidige situatie ligt het plangebied vrij centraal in het stedelijke gebied van Hardenberg en is het goed bereikbaar voor meerdere vervoerswijzen. Het ligt bijvoorbeeld op loopafstand van het NS-station en het busstation van Hardenberg. Ruimtelijk is het tussen het stadscentrum en naoorlogse woonwijken gesitueerd. Het maakt deel uit van de groene ruimte waardoor het ziekenhuis nu wordt omringd. Deze ruimte maakt op haar beurt deel uit van de groene long die het stadscentrum scheidt van de wijken Baalder en Baalderveld, alsmede de bedrijventerreinen Bruchterweg en De Nieuwe Haven. Andere delen van deze groene long zijn de agrarische zone ten zuiden van de Jan Weitskamp, het sportpark Baalderveld en het park De Kruserbrink (beide ten noorden van het plangebied).

Kort geleden stonden er in het plangebied nog twee (woon)boerderijen. Deze zijn beide afgebroken. Het plangebied bestaat desondanks niet enkel uit braakliggende groene ruimte. In het oostelijke deel is namelijk tijdelijke parkeergelegenheid voor het ziekenhuis ingericht.

2.2

Bodemopbouw en grondwaterstand

Het maaiveld van het plangebied ligt ongeveer 9 m boven N.A.P. (zo blijkt uit inmetingen).

Booronderzoek van Tauw heeft aangetoond dat de bodem tot 3 à 3,5 m beneden het maaiveld uit fijn zand bestaat met een zwak ziltige bijmenging (kleideeltjes). De bovenste 0,5 m is daarnaast humeus. Leem of veen is in de ondergrond niet aangetroffen, alleen fijn zand.

Uit hetzelfde onderzoek valt te concluderen dat de grondwaterstanden in het plangebied niet belemmerend zijn voor het oprichten van bebouwing.

2.3

Water

In de huidige situatie is de streefwaarde van het grondwater in het plangebied zowel in de zomer als in de winter 7,20 m +N.A.P. Dit blijkt uit de peilenkaart in het waterbeheerplan van Waterschap Velt en Vecht.

Hemelwater wordt uit het plangebied afgevoerd via infiltratie-transportriolen (IT-riolen) naar diverse sloten en naar een L-vormig waterbekken aan de oostzijde van het ziekenhuis. De meeste sloten zijn bermsloten. Er liggen bijvoorbeeld sloten langs de toegangsweg van het ziekenhuis en langs de zoom van loofbomen rond het ziekenhuisterrein.

Al het overtollige water wordt uiteindelijk afgevoerd naar de Vecht. In het gebied ten noorden van de Jan Weitskampaan loopt de afvoer langs de Röpcke Zweerslaan en vervolgens ten westen van de J.C. Kellerlaan, om bij het park De Kruserbrink in de Vecht uit te komen. Ten zuiden van de Jan Weitskampaan komt het water in de Vecht terecht via de Radewijkerbeek. Met deze waterscheiding ter plaatse van de Jan Weitskampaan dient rekening te worden gehouden bij de ontwikkeling van het plangebied.

Wanneer de waterstand van de Vecht dermate hoog komt te staan dat er water dreigt terug te stromen in het riool, dan worden de lozingspunten dichtgezet. Het overtollige hemelwater zal dan moeten worden afgepompt.

2.4

De bebouwde en onbebouwde omgeving

Het Röpcke-Zweers Ziekenhuis ligt ten noorden van het plangebied. Het ziekenhuis beschikt zowel over een polikliniek als over een beddenhuis met 200 bedden. De bebouwing bestaat uit meerdere elementen, waarvan sommige van zeer recente datum zijn. Aan het hoofdgebouw zijn op deze wijze diverse aanbouwen en bijgebouwen toegevoegd. Delen hiervan bestaan slechts uit één laag en zijn van een semipermanent karakter. De hoogste vleugel van het hoofdgebouw bestaat uit vijf lagen en is daarmee het best zichtbare element van het complex. Architectonisch heeft het complex een informele en anonieme uitstraling.

Direct ten noordwesten van het plangebied strekt zich een nog open agrarisch perceel uit dat wordt omzoomd door opgaande beplanting van het ziekenhuis-complex en woonpercelen.

Ten zuiden van het plangebied ligt een agrarische zone met voornamelijk grasland en hier en daar een bomenpartij. Langs de Jan Weitskampaan staan in deze zone enkele vrijstaande woningen, waaronder de voormalige burgemeesterswoning. Deze panden zijn omgeven door groen op de over het algemeen ruime kavels. Bij de kruising met de J.C. Kellerlaan bevindt zich aan de zuidzijde Plantage Oost.

Aan de Parallelweg, ten westen van het plangebied, staan ook vrijstaande woningen. Deze zijn alle verschillend vormgegeven en ook de kavels hebben verschillende groottes. Te midden van de huizen is een grind-, zand-, container- en transportbedrijf gevestigd. Dit bestaat uit een hal op een redelijk grote kavel die vrijwel geheel is bestraat. Opvallend voor de huizen aan de Parallelweg is dat ze, evenals de kavels, relatief ruim zijn en omgeven zijn door groen.

2.5

Ontsluiting

Het plangebied is zowel vanuit het stedelijke gebied als de regio rond Hardenberg goed bereikbaar. Gelet op de regionale functie van het gezondheidspark is dat ook van cruciaal belang.

AUTOVERKEER

Centraal in het plangebied ligt de hoofdentree van het ziekenhuis. Deze van slagbomen voorziene entree bestaat grotendeels uit twee gescheiden weghelften die aantakken op de Jan Weitkamplaan en verbinding geven met de parkeerterreinen van het ziekenhuis.

De Jan Weitkamplaan heeft een lokale ontsluitingsfunctie. Deze laan verbindt het plangebied en het ziekenhuis met het stadscentrum, met een deel van de woonwijk Baalderveld en met het landelijk gebied ten oosten van Hardenberg.



Situering van het ziekenhuis (rode stip) in Hardenberg

In oostelijke richting kruist de Jan Weitkamplaan de J.C. Kellerlaan. Deze (tweestrooks)weg sluit rechtstreeks aan op de N34 en heeft een gebiedsontsluitende functie, niet alleen voor Hardenberg, maar ook voor de dorpen in zuidelijke richting (Bergentheim, Kloosterhaar, Bruinehaar, Langeveen, Gees-

teren). De J.C. Kellerlaan vormt dan ook de belangrijkste externe wegverbinding voor het gezondheidspark.

OPENBAAR VERVOER

Naast de J.C. Kellerlaan en de Jan Weitkamplaan is de spoorlijn Zwolle-Hardenberg-Emmen belangrijk voor de bereikbaarheid van het gezondheidspark. Het NS-station en het busstation van Hardenberg liggen hemelsbreed vlakbij het plangebied. De verbinding met het station vormt echter een minpunt in de externe ontsluiting. Er is namelijk geen stationsentree aan de zijde van het gezondheidspark. Mede daardoor heeft de spoorlijn een scheidende werking tussen het plangebied en het centrum. De autoverbinding met het station loopt via de spoorwegovergang in de Jan Weitkamplaan en daarnaast is er noordelijk van het station een oversteek voor het langzaam verkeer.

De spoorlijn kent op grond van de Wet geluidhinder een geluidszone. Dat geldt ook voor de J.C. Kellerlaan en de Jan Weitkamplaan, want op beide wegen is de maximumsnelheid 50 km/uur. Het geluidsniveau is een belangrijke factor voor het plangebied, omdat sommige zorgfuncties voor de wet als geluidsgevoelig gelden.

LANGZAAM VERKEER

Rondom het plangebied lopen diverse routes voor het langzaam verkeer. Deze routes zorgen onder andere voor rechtstreekse langzaamverkeersverbindingen met Baalderveld, het stadscentrum en het station. Aan beide zijden van de Jan Weitkamplaan is er vanaf de spoorwegovergang tot aan de kruising met de J.C. Kellerlaan een vrij liggend fietspad. Daarnaast ligt er langs deze weg een voetpad.

De Parallelweg is door de geringe auto-intensiteit goed bruikbaar voor het langzaam verkeer. In de bocht tussen de Parallelweg en de Verlengde Korte Steeg loopt een fiets- en voetgangersverbinding over het spoor naar de Lage Gaardenstraat. Aan de westzijde van het spoor verbindt een fietspad deze oversteek met het station.

Vanaf de Verlengde Korte Steeg is er een verbinding via een fiets- en voetgangerstunnel met de wijk Baalderveld. Deze route haakt tevens aan op het vrij liggende fietspad van de J.C. Kellerlaan.

In dit hoofdstuk komt het ruimtelijke beleid van de diverse overheden aan de orde, voorzover dat relevant is voor de opzet van het gezondheidspark.

3.1

Rijksbeleid

In het beleid van het Rijk, maar ook in dat van de provincie en de gemeente, neemt het begrip ruimtelijke kwaliteit een centrale plaats in. Toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde zijn de elementen die samen de ruimtelijke kwaliteit bepalen. Toekomstwaarde is gediend met duurzaamheid van de ruimtelijke structuur en de mogelijkheid tot een flexibel gebruik van delen van die structuur. Gebruikswaarde wordt nagestreefd door optimale concentratie van functies, door gelegenheid te scheppen voor functionele relaties en door combinatiemogelijkheden van functies. Voor de belevingswaarde zijn diversiteit en ontwerpqualität belangrijk, alsook het beschermen van de cultuurhistorische waarde van de gebouwde en ongebouwde omgeving.

NOTA RUIMTE

Het Rijk hamert erop dat revitalisering, herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied krachtig ter hand moeten worden genomen. Voor een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied is het noodzakelijk dat de variatie wordt vergroot en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Het Rijk zal menging van wonen, werken en recreëren bevorderen, waarbij de kwaliteit van de leefomgeving wordt verbeterd. Verder dienen regionale en stedelijke groenstructuren integraal in de planvorming te worden meegenomen.

3.2

Provinciaal beleid

De gemeente Hardenberg en de provincie Overijssel werken gezamenlijk aan het versterken van de streekfunctie die de kern Hardenberg in de regio vervult. In november 1997 is het convenant 'Hardenberg, kern met een streekfunctie' afgesloten. In maart 1999, in juni 2004 en in februari 2008 is dit convenant vernieuwd. In het convenant spreken de gemeente en de provincie af dat zij zich in de toekomst gezamenlijk inspannen de streekfunctie van Hardenberg voor Noordoost-Overijssel te versterken. Bij het sluiten van het convenant in 2008 is nadrukkelijk afgesproken om bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie Overijssel samen te kijken hoe aan de streekfunctie van Hardenberg invulling kan worden gegeven.

CONVENANT GEMEENTE
HARDENBERG-PROVINCIE
OVERIJSSSEL

Op 1 juli 2009 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. Deze visie vormt het provinciale richtsnoer voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel in de periode tot 2030.

De omgevingsvisie heeft de gecombineerde status van (provinciale) structuurvisie onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, regionaal waterplan, milieu-beleidsplan, provinciaal verkeer- en vervoersplan en bodemvisie. Bepaalde richtlijnen uit de omgevingsvisie zijn juridisch vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

In de omgevingsvisie formuleert de provincie ambities en doelstellingen die zij van provinciaal belang noemt en hoe zij die denkt te realiseren. Daarbij legt de provincie sterk de nadruk op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De provincie zegt selectief te zijn in het benoemen van wat zij als haar belang acht. De leidraad is dat die publieke belangen van provinciaal belang worden genoemd, die op dat niveau het meest effectief zijn te beïnvloeden. Door selectief te zijn, stelt de provincie de gemeenten in de gelegenheid om op lokaal schaalniveau doelmatig en doeltreffend afwegingen te maken.

De omgevingsvisie bevat een overzicht van de thema's die van provinciaal belang worden geacht. Aan elk van deze thema's koppelt de provincie ambities en beleidsregels. Als het plan voor het gezondheidspark aan de diverse thema's wordt gespiegeld, blijkt het provinciale belang in dit geval vooral op het vlak van economie en vestigingsklimaat te liggen. De provincie stelt zich een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie ten doel, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en midden- en kleinbedrijf.

De provincie streeft naar de totstandkoming en handhaving van vitale werklocaties, die aansluiten bij de vraag van ondernemingen.

In de ontwikkelingsperspectieven van de omgevingsvisie wordt Hardenberg als streekcentrum aangemerkt. Dit betekent dat de kern een centrumfunctie in de regio dient te vervullen en dat er ruimte moet zijn voor de ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen (waaronder het ziekenhuis). Concreet noemt de omgevingsvisie de stationsomgeving in Hardenberg als ontwikkelingslocatie. Het plan voor het gezondheidspark past dus uitstekend binnen het ontwikkelingsperspectief, temeer daar ook in de omgevingsvisie sterk de voorkeur uitgaat naar het ontwikkelen van stedelijke functies binnen het bestaande bebouwde gebied (toepassing van de zogenaamde SER-ladder).

Voor grote instellingen in de zorg en bedrijven in de dienstverlening met grote aantallen werknemers en/of bezoekers ziet de provincie een goede bereikbaarheid, onder andere met het openbaar vervoer, als een belangrijke voorwaarde.

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is het beleid van de omgevingsvisie juridisch geborgd. Gemeenten dienen aan deze verordening gevolg te geven. In de verordening is concreet vastgelegd dat bestemmingsplannen van streekcentra (zoals de kern Hardenberg) kunnen voorzien in woningbouw, aan-

leg van bedrijventerreinen en het realiseren van voorzieningen ter voldoening van een regionale behoefte.

Een ander belangrijk punt voor het plan van het gezondheidspark is dat in de toelichting op bestemmingsplannen moet worden onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

3.3

Regionaal beleid

In de Regiovisie Zuid-Drenthe/Noord-Overijssel staat aangegeven hoe deze regio er in 2030 zou moeten uitzien. Er worden drie stedelijke zones onderscheiden, waarvan Hardenberg-Coevorden-Emmen-Meppen (Duitsland) er één is. In de stedelijke zones en in de rest van de regio wordt ingezet op de (verdere) ontwikkeling van enkele 'thematerrainen', waarop gelijksoortige bedrijven zich kunnen concentreren. Dergelijke thematerrainen kunnen de bedrijvigheid en werkgelegenheid in de regio stimuleren en worden daarom als prioritair project gezien. Relevant voor de ziekenhuislocatie van Hardenberg is ook dat volgens de regiovisie zorg op maat en bundeling van diensten centraal dienen te staan.

REGIOVISIE ZUID-
DRENTH/NOORD-
OVERIJSSSEL

3.4

Gemeentelijk beleid

In het in 1983 vastgestelde bestemmingsplan Baalderveld - Roeterskamp zijn de bouwmogelijkheden geregeld voor het ziekenhuisterrein en omgeving. Het plandeel van het ziekenhuisterrein is daarna in 1990 herzien. Voor de omgeving van het ziekenhuis is de regeling van 1983 grotendeels nog van kracht. Dit deel heeft voornamelijk de bestemming Agrarisch kernrandgebied. Bebouwing is in deze bestemming per blok aangegeven. Kleinere delen van het gebied hebben bestemmingen als Groene ruimte, Eengezinswoning of Ambachtelijk bedrijf. Het creëren van een zone met zorgfuncties en aan zorg gerelateerde functies maakt het bestemmingsplan niet mogelijk, vandaar dat het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is.

BESTEMMINGSPLAN BAAL-
DERVELD - ROETERSKAMP

Zoals hiervoor al is aangegeven, is het bestemmingsplan Baalderveld - Roeterskamp wat betreft het ziekenhuisterrein in 1990 herzien. Deze op 6 september 1990 door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurde partiële herziening had als reden uitbreiding van het streekziekenhuis Coevorden - Hardenberg mogelijk te maken. Het ziekenhuisterrein is grotendeels bestemd als Bijzondere doeleinden met een toegestane bouwhoogte van 25 m, waarbinnen maximaal zeven lagen mogen worden gerealiseerd. Tevens mag de terreinoppervlakte voor maximaal 80% worden bebouwd. Binnen deze bepalingen is het ziekenhuis met diverse bijgebouwen tot stand gebracht.

PARTIËLE HERZIENING
BESTEMMINGSPLAN BAAL-
DERVELD - ROETERSKAMP
(ZIEKENHUISTERREIN)

De partiële herziening legt enkele beperkingen op aan de ontwikkelingen in het onderhavige plangebied (het gezondheidspark). Het bestemmingsplan Baalderveld - Roeterskamp en de partiële herziening zijn echter beide meer dan 10 jaar oud en zullen alleen daarom al moeten worden herzien.

MASTERPLAN PLUS
CENTRUM HARDENBERG

In het Masterplan Plus Centrum Hardenberg (vastgesteld in 2005) heeft de gemeente een integrale visie op het centrum ontwikkeld. Het centrumgebied moet algeheel worden opgewaardeerd door tal van stedenbouwkundige en infrastructurele ingrepen. In het masterplan is ook de ruimtelijke, economische en financiële samenhang van de beoogde ontwikkelingen uitgewerkt. Naar aanleiding van de gegevens uit de integrale verkeersvisie stationsomgeving zijn de functies van de verschillende wegen rondom het station bepaald. De Jan Weitkamplaan en de Burgemeester Schuitemastraat worden bestempeld als gebiedsontsluitingswegen, waarbij de nadruk ligt op verkeersafwikkeling. De Lage Gaardenstraat en de Stationsstraat zijn gecategoriseerd als erfontsluitingsweg, waarbij de nadruk wordt gelegd op verblijf. Bij beide categorieën wordt extra aandacht besteed aan oversteekbaarheid en fietsveiligheid.

STRUCTUURPLAN JAN
WEITKAMPLAAN ZUIDZIJDE

Ten zuiden van de Jan Weitkamplaan is de gemeente voornemens een zogenaamde sportboulevard vorm te geven. In dit gebied zullen sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen worden gevestigd. De gemeenteraad heeft op 27 mei 2008 het 'Structuurplan Jan Weitkamplaan Zuidzijde' vastgesteld.

GEMEENTELIJKE TOE-
KOMSTVISIE EN MEERJA-
RENPROGRAMMA

Op 27 mei 2004 is in de gemeenteraad de toekomstvisie 'Hardenberg stapt stevig op de toekomst af' vastgesteld. Deze visie is daarna uitgewerkt in een op 10 november 2005 vastgesteld meerjarenprogramma, dat als kaderstelling dient voor de gemeentelijke organisatie. Alle gemeentelijke handelingen moeten hierbinnen passen. In zeven programmalijnen worden de gewenste ontwikkelingen beschreven. Het betreft Voorzieningen, Wonen, Kwetsbare groepen, Veiligheid en openbare ruimte, Economie, Groene ruimte en Externe oriëntatie.

4.1

Beoogd functieprofiel

Met het tot stand brengen van het gezondheidspark worden meerdere doelen nagestreefd. De belangrijkste daarvan zijn:

- het versterken van de regionale positie van Hardenberg en van het Röpkke-Zweers Ziekenhuis in het bijzonder;
- het verbreden en opwaarderen van het zorgaanbod voor de burgers;
- het vergroten van de werkgelegenheid in Hardenberg.

Om sturing te kunnen geven aan de invulling van het gezondheidspark zijn criteria nodig waarmee de gemeente kan beoordelen of aanvragen voor vestiging wel of niet in het functie- en locatieprofiel passen. Juist om de meerwaarde van het concept zoveel mogelijk uit te nutten, moet kritisch met vestigingsaanvragen worden omgegaan en mag het gezondheidspark geen mogelijkheden bieden voor allerlei activiteiten die weinig raakvlakken met elkaar hebben. Op het gezondheidspark horen activiteiten thuis die voldoen aan één of meer van de volgende criteria:

- samenwerking met het ziekenhuis;
- bijdrage aan de totstandkoming van een geïntegreerde zorgketen in de gemeente;
- gezondheidsfunctie(s) die thans niet aanwezig zijn in de gemeente;
- preventieve en gezondheidsbevorderende functie(s);
- voorzieningen die zich richten op de behoeften van bezoekers van het gezondheidspark, werknemers en naburige bewoners, zoals kinderopvang, bedrijfsfitness, restauratieve voorzieningen, ondergeschikte detailhandel en horeca et cetera;
- ondersteunende dienstverlening door bedrijven op het gebied van automatisering, marketing en dergelijke;
- (tijdelijke) woon- of verblijffunctie als onderdeel van gezondheidsvoorzieningen met een breder pakket, zoals een verpleeghuis, zorghotel en dergelijke;
- eerstelijns gezondheidsvoorzieningen die door hun schaal of combinatie van expertises aan hun cliënten extra functies kunnen bieden die uitgaan boven wat een reguliere individuele eerstelijnspraktijk in huis heeft;
- eerstelijnsvoorzieningen die alleen bestaansrecht hebben als bovenwijkse voorziening, bijvoorbeeld omdat een dorp hiervoor onvoldoende draagvlak biedt;
- voorzieningen die de eerstelijnsgezondheidszorg ondersteunen en aanvullen.

Op basis van gesprekken met zorgaanbieders wordt op lange termijn uitgegaan van een te realiseren vloeroppervlakte van circa 25.000 m².

4.2

Stedenbouwkundige opzet

RUIMTELIJKE VISIE

Centraal uitgangspunt voor de ruimtelijke visie op het gezondheidspark is het versterken en verbeteren van de relatie met het centrum van Hardenberg en met het stationsgebied. Door de excentrische ligging achter het NS-station en de lintbebouwing langs het spoor is er geen visuele relatie met het centrumgebied.

De huidige ziekenhuislocatie heeft een introverte uitstraling en gaat grotendeels schuil achter de hoge bomen langs de omliggende wegen. De introverte sfeer wordt ook veroorzaakt door de situering van het ziekenhuis en de aanbouwen en bijgebouwen op de locatie, waardoor een amorfe structuur is ontstaan. Uitgangspunt is dan ook het gezondheidspark zichtbaar te maken vanaf de J.C. Kellerlaan, de Jan Weitkamplaan en het NS-station.

Een belangrijke doelstelling van het Masterplan Centrum, Hardenberg is het verbeteren van de verbindingen tussen het station en de centrumvoorzieningen. Ook de stationslocatie zelf wordt versterkt door het Stationsplein te omgeven met nieuwe bebouwing (project Pothofweg met zorgwoningen en de Bruinslocatie met voornamelijk woningen). De langzaamverkeerroute langs de Jan Weitkamplaan zal vanaf het Stationsplein worden opgewaardeerd. Op deze wijze raken de verschillende polen rond het station ruimtelijk en gevoelsmatig nauwer met elkaar verknoot (zie de visiekaart op de volgende pagina).

Een van die polen is de beoogde 'sportboulevard' langs de zuidzijde van de Jan Weitkamplaan met sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen. Deze ontwikkeling en die van het tegenoverliggende gezondheidspark hebben potenties om elkaar te versterken. Beide ontwikkelingen vragen derhalve om een goede onderlinge afstemming, ook wat betreft ontsluitingsopzet en beeldkwaliteit.

BEELDKWALITEITSKADER

Om een goede beeldkwaliteit te realiseren, is door de gemeente een beeldkwaliteitskader opgesteld. Dit kader zal door de gemeenteraad van de gemeente Hardenberg worden vastgesteld.

Het beeldkwaliteitskader is een richtinggevend document dat eisen stelt aan de beeldkwaliteit. In het kader zijn eisen opgenomen ten aanzien van de parkeergarage, het parkeren op het maaiveld en het parklandschap. Hierna zijn deze eisen opgenomen:

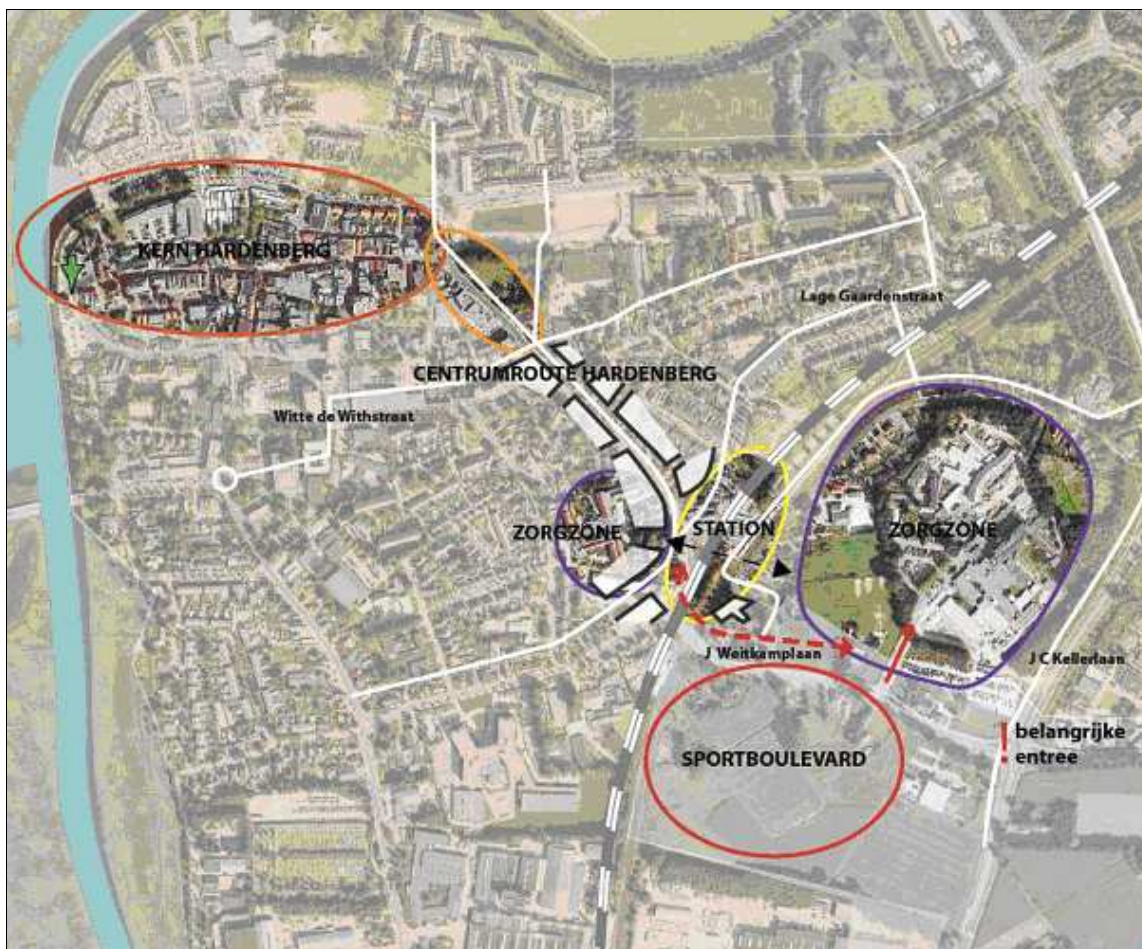
- Parkeergarage:
 - duidelijke routing en entreemoment;
 - laagdrempelig en toegankelijk;
 - helder en overzichtelijk;
 - goede verlichting;

- eventuele mechanische ventilatie maakt onderdeel uit van de ontwerpopgave en dient te worden geïntegreerd in het totale ontwerp;
- verdiept of half verdiept, landschappelijk of werken en een vloeiende vanzelfsprekende aansluiting maken op het parklandschap;
- verblijfskwaliteit realiseren door een zorgvuldige detaillering en materialisering;
- eventuele hellingbanen dienen landschappelijk te worden geïntegreerd of te worden opgenomen in de bouwvolumes van de bebouwingsschijven.

Doelstelling: parkeren vormt geen barrière, maar is als een overgang geïntegreerd in het landschap.

- **Parkeren op het maaiveld:**
 - parkeren vormt geen barrière, maar is een overgang tussen gebouw en park, waarbij het landschap leidend is;
 - zorgvuldige verlichting (ook rekening houdend met flora en fauna);
 - vloeiende aansluitingen op het parklandschap, door middel van groenstructuren, hoogteverschillen, materiaalkeuzes en doorgaande boomstructuren;
 - parkeren onder en tussen bomen en boomgroepen;
 - heldere routing tussen parkeren en gebouwen;
 - toegankelijk voor minder validen;
 - realiseren van een gebied met verblijfskwaliteit, door een zorgvuldige detaillering en materialisering (zoals toepassen van bijvoorbeeld zandkleurig gerecycled asfalt).
- **Parklandschap:**
 - de bebouwing dient als schijven te worden ontworpen, met verschillende hoogten. De hoogste schijven aan de zijde van de J.C. Kellerlaan, aflopend naar het station toe (hoeft niet lineair te zijn);
 - de schijven staan als objecten in het landschap, waarbij het landschap leidend is. Dus overgangen tussen bijvoorbeeld gebouw en park dienen helder en scherp te zijn. De garage maakt, als deze buiten het gebouw steekt, onderdeel uit van het landschap;
 - de schijven dienen een uitnodigende en open indruk te maken (van 'ogen naar het maaiveld' naar 'ogen voor elkaar');
 - de entreezone moet helder en duidelijk worden gepositioneerd, toegankelijk en dient de gekozen structuur te versterken, evenals de gekozen routing;
 - afstemming gebouw en park voor een optimale interactie betreffende zon-, schaduw-, en windwerking, om een optimale omgevings-temperatuurwinst te bereiken (duurzaamheid);
 - alle overgangen dienen zorgvuldig ontworpen te worden, waarbij het park leiden is;

- zorgvuldige versterking van het (bestaande) groen door middel van het toevoegen van boomgroepen, heestergroepen en bloemrijke grassoorten;
- de verlichting moet allereerst sociaal veilig zijn en dient daarnaast niet alleen om de verblijfskwaliteit en verblijfsduur te versterken, maar ook om aan het park een extra ruimtelijke belevingswaarde te geven (door bijvoorbeeld het toepassen van gekleurde grondspots onder de bomen);
- het park dient integraal ontworpen te worden, waarbij ook alle huidige restgebieden en onduidelijke zones meegenomen dienen te worden;
- de gebouwen zijn vormtechnische en in uitstraling familie van elkaar;
- er wordt een integrale benadering voorgestaan in de relaties tussen de bestaande ziekenhuisbebouwing, de nieuwe bebouwing en het landschap. Dit om de reeds latent aanwezige kansen te benutten en om nieuwe kansen optimaal te kunnen pakken;
- de gebouwen dienen een flexibele opzet te hebben en mogelijkheden van koppelen of juist losknippen dienen onderzocht te worden;
- bijzondere plekken toevoegen als een senioren 'speelplaats' met fitnessstoestellen;
- het parklandschap is leidend, de gebouwen zijn slechts objecten in het landschap;
- het parkeren op maaiveld is onderdeel van het parklandschap en als zodanig gedetailleerd en gematerialiseerd;
- een integrale benadering van de wateropgave. Zoveel mogelijk water behouden in het park. Water filteren door bijvoorbeeld gebruik te maken van helofyten en zachte oevers met rietsoorten. Water dient bij te dragen aan de belevingskwaliteit van het park.



Ruimtelijke visie

Om de aanwezige, maar nu verborgen kwaliteiten van het gebied van het gezondheidspark meer voelbaar te maken en de ontwikkeling binnen Hardenberg een eigen gezicht te geven, is een stedenbouwkundig concept opgesteld. Dit concept heeft een plaats gekregen in de structuurvisie voor de omgeving van het ziekenhuis.

Na de vaststelling van de structuurvisie is er een prijsvraag uitgeschreven. In de winnende prijsvraaginzending ('Samenspel in de zorg', maart 2009) van ZorgIDHardenberg (de coördinerend ontwikkelaar) is het stedenbouwkundig concept voor de invulling van het gezondheidspark nog eens nader tegen het licht gehouden. Deze inzending sprak zodanig aan dat is besloten het bestemmingsplan af te stemmen op het ontwerp van deze inzending, maar wel op een dusdanig flexibele wijze dat variaties op het ontwerp niet bij voorbaat zijn uitgesloten.

STEDENBOUWKUNDIG
CONCEPT

In het oorspronkelijke, in de structuurvisie toegelichte ontwerp werd onder meer uitgegaan van een aantal langs de Jan Weitkamp laan geplaatste gebouwen in een 'lamellenstructuur'. Het moesten (acht) gebouwen van verschillende hoogte worden, die haaks op de weg worden gepositioneerd. Vanaf de Jan Weitkamp laan ontstaat hierdoor een coulissewerking, die het gebied niet afsluit, maar zorgt voor een ruimtelijke begeleiding met een levendige tafereel-

UITGANGSPUNTEN

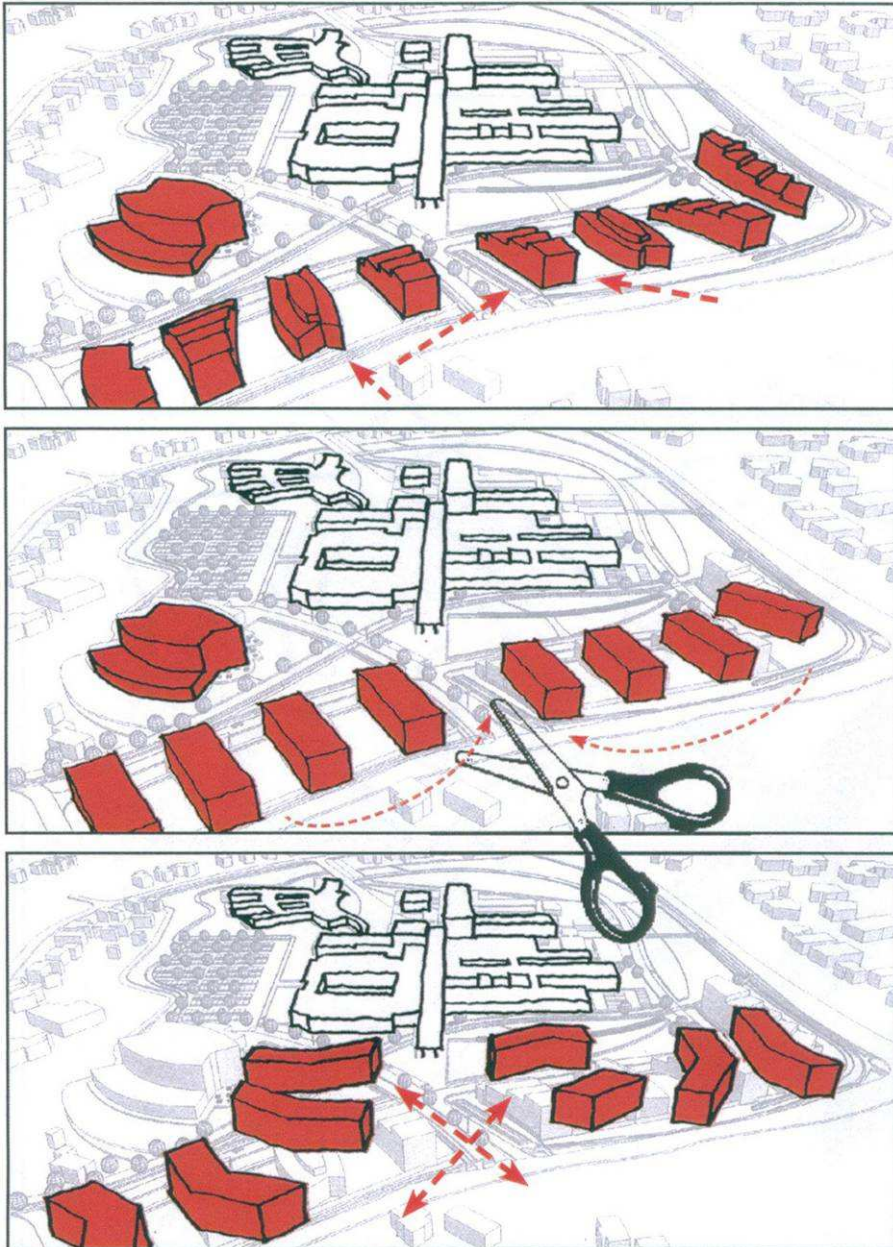
verschuiving. In het nieuwe, prijswinnende ontwerp is gekozen voor iets andere uitgangspunten (zie navolgende figuur):

- in plaats van een lamellenstructuur langs de Jan Weitzkampaan een naar de hoofdentree van het ziekenhuis omgebogen gebouwenstructuur;
- het gezondheidspark opent zich naar de Jan Weitzkampaan (openbaar gebied/laagdrempelig);
- de entree en het front van het ziekenhuis vormen een integraal onderdeel van de stedenbouwkundige structuur van het gezondheidspark;
- situering van de verschillende gebouwen ten opzichte van de ziekenhuisfuncties biedt goede integratie- en relatiemogelijkheden (dichtbij - verder weg);
- geleidelijk in ontwikkeling brengen, waarbij het de wens van de ontwikkelaar is om op elke gewenste plaats te kunnen beginnen;
- na elke fase van realisatie is sprake van een samenhangend geheel;
- alle gebouwen hebben een gelijkwaardige ligging;
- de gebouwen liggen in het groen (park);
- tussen de gebouwen ontstaan groene binnenkamers met elk een eigen sfeer;
- differentiatie in bouwvolumes is mogelijk;
- elk gebouw heeft een eigen identiteit in relatie tot de situering in het gezondheidspark;
- onderlinge koppeling tussen gebouwen is een mogelijkheid;
- hoogwaardige architectuur, elk gebouw dient een kwaliteitsrijke toevoeging te zijn aan het geheel;
- parkeren situeren achter de gebouwen, uit het zicht.

BEBOUWING

Het bestemmingsplan biedt de flexibiliteit om in de hoogte van de gebouwen te variëren. Verschillende hoogtes zorgen voor een stedenbouwkundig gevarieerder en spannender beeld. Bovendien is er een praktisch voordeel: het biedt de mogelijkheid om de verschillende gebouwen goed af te stemmen op de marktvraag. Om die reden maakt het bestemmingsplan ook onderlinge koppelingen tussen de gebouwen mogelijk.

Voor de bebouwing geldt een open uitstraling (extravert karakter), georiënteerd op zowel de Jan Weitzkampaan, de J.C. Kellerlaan als het binnengebied. De samenhang in materialen tussen de gebouwen is van belang, waardoor variaties in de vorm kunnen worden toegestaan. Er dient gebruik te worden gemaakt van duurzame materialen.



De maximum bouwhoogte in het plan is op 15,5 m gesteld. Normaliter zullen binnen deze hoogte vier bouwlagen kunnen worden gecreëerd. In het oostelijke gebiedsdeel is het echter mogelijk om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels en tot een bouwhoogte van maximaal 26 m te bouwen. In het westelijke deel is dit niet mogelijk, om de bewoners van de panden aan de Parallelweg niet te confronteren met een bouwhoogte van 20 m in hun directe omgeving. Bovendien wordt op deze wijze in visueel-ruimtelijk opzicht een acceptabele overgang naar de bestaande bebouwing gecreëerd.

De te realiseren vloeroppervlakte van de bebouwing is gemaximeerd op 25.000 m². De (twee) voor bebouwing bedoelde oppervlakten in het plangebied beslaan samen bijna 30.000 m². Als alle bebouwing in vier lagen zou worden

uitgevoerd, leidt dat tot een grondoppervlakte van $(25.000 : 4 =) 6.250 \text{ m}^2$. Daarmee zou een bebouwingspercentage ontstaan van 21,2%.

Het zoveel mogelijk bouwen in het maximum aantal lagen is ook gewenst, teneinde voldoende ruimte voor groen, water (parkkarakter) en parkeren over te houden. Dit betekent dat het bebouwingspercentage niet veel hoger mag zijn dan 21%. Om (bij realisatie van de maximaal toegestane vloeroppervlakte) toch over enige flexibiliteit te beschikken en bouwen in minder dan vier lagen niet geheel onmogelijk te maken, is in het bestemmingsplan uitgegaan van een bebouwingspercentage van maximaal 25% per bouwvlak.

ONTSLUITING Het gezondheidspark zal worden ontsloten door een rotonde met voldoende buffer voor komend en gaand verkeer. Direct na de entree wordt het op het gezondheidspark gerichte verkeer afgeleid naar de daarvoor bestemde parkeerterreinen. Behalve het ziekenhuis en het gezondheidspark zal de rotonde ook de toekomstige 'sportboulevard' aan de zuidzijde van de Jan Weitskamp aan ontsluiten.

Voor spoedeisende hulp en de ambulance creëert het bestemmingsplan de mogelijkheid van een eigen, aparte entree tot het ziekenhuis.

PARKEREN Het bureau Bono Traffics heeft onderzoek verricht naar de parkeervraag bij de ontwikkeling van het gezondheidspark. Uitgaande van de in het onderzoek aangenomen functies moet voor het gezondheidspark in zijn maximale omvang (25.000 m^2 vloeroppervlakte) rekening worden gehouden met ongeveer 700 parkeerplaatsen. Dit komt neer op een norm van 2,8 parkeerplaatsen per 100 m^2 bruto vloeroppervlakte.

In de basisopzet worden de parkeerterreinen 'achter' de gebouwen van het gezondheidspark gepositioneerd, ingepakt in het groen van blokhagen en een bladerdak. Een lichte verlaging van de parkeerplaatsen zorgt ervoor dat de auto's uit het zicht staan.

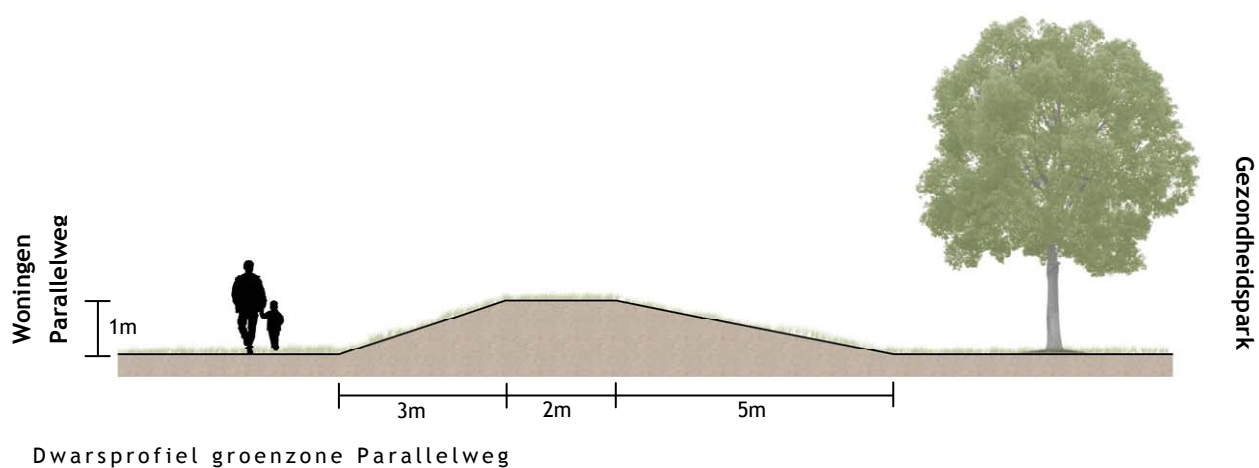
Bij de ontwikkeling van het gezondheidspark is ondergronds parkeren echter altijd het uitgangspunt geweest. Als alternatief voor bovengrondse oplossingen wordt in het bestemmingsplan, ook rekening gehouden met ondergrondse parkeergarages c.q. met verdiept parkeren beneden het maaiveld.

In de groenzone die het gezondheidspark aan de westzijde afschermt van de (woon)kanten aan de Parallelweg mogen geen parkeerplaatsen worden ingericht (met uitzondering van ondergrondse parkeergarages). Het dwarsprofiel van de groenzone is op de volgende pagina nader weergegeven.

OPENBARE RUIMTE De openbare ruimte in en rond het gezondheidspark moet een aantrekkelijk en extravert verblijfsgebied worden met relatief veel groen. De zorgaanbieders en andere dienstverleners positioneren en presenteren zich aan dit verblijfsgebied. Auto's worden zoveel mogelijk uit het zicht geparkeerd.



Impressie van de openbare ruimte



Dwarsprofiel groenzone Parallelweg



R a n d v o o r w a a r d e n e n b e p e r k i n g e n

5

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan een aantal randvoorwaarden dat de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied kan belemmeren. Veelal zijn dit milieuaspecten. Zoals zal blijken, bieden sommige randvoorwaarden echter ook kansen om extra dimensies aan het gezondheidspark toe te voegen.

5.1

Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem

In september 2006 kwam een milieukundig onderzoek van Tauw bv¹ gereed. Dit richtte zich onder andere op bodem- en grondwaterverontreiniging. Diverse terreindelen rond het ziekenhuis zijn toen onderzocht. Van de bodem van het gezondheidspark is echter slechts een klein deel meegenomen (zie navolgende kaart). Het onderzoek bracht een verontreinigde waterbodem aan het licht in de sloot aan de west- en noordzijde van het tijdelijke parkeerterrein.

Het betreft een verontreiniging met p.a.k. en deze is van ernstige aard, maar beperkt van omvang. Aan de hand van een nader op te stellen saneringsplan kan deze beperkte verontreiniging worden aangepakt. Bij het bouwrijp maken moet de grond, inclusief de vervuiling, worden verwijderd.

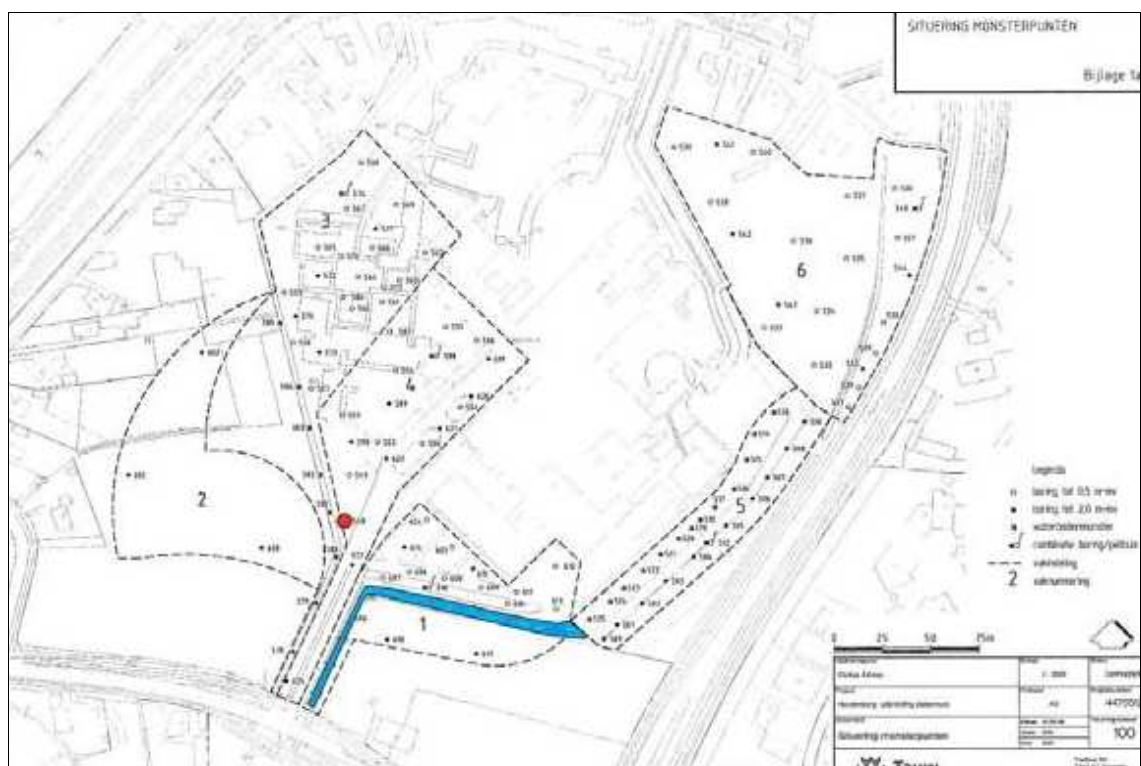
Bouwvergunningen kunnen pas worden afgegeven als is gebleken dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende is voor het beoogde grondgebruik.

Daarnaast is in 2006 nog een tweede onderzoek uitgevoerd door Tauw bv². In dit onderzoek zijn de gronden ten zuiden van het bestaande ziekenhuis onderzocht. Dit onderzoek komt tot de conclusie dat op basis van de onderzoeksresultaten vervolgonderzoek, uitgezonderd bij het grondwater, niet noodzakelijk is. Het aanvullende onderzoek ten aanzien van het grondwater heeft betrekking op het feit dat als er in de toekomst bronbemaling wordt toegepast, er rekening mee moet worden gehouden dat het opgepompte en te lozen grondwater niet bepaalde waarden overschrijdt. Dit betreft echter een uitvoeringskwestie, derhalve is er geen nader onderzoek uitgevoerd.

De beide uitgevoerde onderzoeken zijn separaat raadpleegbaar.

¹ 'Milieukundig onderzoek Streekziekenhuis Coevorden-Hardenberg', Tauw, Deventer, 15 september 2006.

² Verkennend bodem- en asbestonderzoek plangebied 1, 2 en 3 te Hardenberg, Tauw, Deventer, 29 september 2006.





Onderzoeksgebied archeologie met genummerde boorpunten

Na bestudering van het onderzoeksrapport heeft de provinciaal archeoloog aangegeven dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is, omdat de kans op archeologische sporen in het ontwikkelingsgebied zeer klein is te achten. Dit advies is overgenomen. Het archeologische onderzoek is separaat raadpleegbaar. Het advies van de provinciaal archeoloog is opgenomen in de bijlagen.

Wanneer tijdens het bouwrijp maken archeologische resten worden aangetroffen, geldt volgens de Monumentenwet 1988 artikel 53-54, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag (de gemeente Hardenberg of het archeologisch depot te Deventer).

5.3

Geluidhinder

Sommige van de zorgvoorzieningen en zorggerelateerde voorzieningen, die het bestemmingsplan mogelijk maakt, worden door de Wet geluidhinder als 'geluidsgevoelige objecten' beschouwd. Daarom is nagegaan of toetsing aan deze wet noodzakelijk is. De resultaten van de berekening zijn verwerkt in een notitie welke is opgenomen in de bijlagen van dit plan. De resultaten van dit onderzoek zijn de volgende.

Wegverkeerslawaaï

Met behulp van Standaard Rekenmethode II is de ligging van de 48, 53, 58 en 63 dB-geluidscontouren van de betrokken wegen berekend voor het jaar 2020. Grote delen van de nieuwbouwlocatie voldoen niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor deze delen zullen een hogere waarde wor-

den verleend door het college van burgemeester en wethouders. Maatregelen aan de bron (stiller wegdek) of in de geluidsoverdracht (plaatsing schermen) zijn niet realistisch.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van de betrokken wegen bedraagt maximaal 10 dB. Bij het realiseren van de nieuwbouw zal voor de zorginstellingen een binnenwaarde moeten worden bereikt van 28 dB.

BEREKENINGEN

Spoorweglawaai

Als basis voor de berekening van de geluidsbelasting is gebruikgemaakt van de railverkeergegevens in het Akoestisch Spoorboekje (ASWIN) 2009. Bij de berekeningen is uitgegaan van de geluidswaarden in het peiljaar 2007 vermeerderd met 1,5 dB conform advies van Deltarail. Deze waarden benaderen de nog vast te stellen geluidproductieplafonds het best.

Het plangebied blijkt buiten de contour van de voorkeursgrenswaarde te liggen. Wat betreft het spoorweglawaai wordt daarmee voldaan aan de normen van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Ten zuiden van het plangebied ligt het industrieterrein Nieuwe Haven/Bruchterweg. Rondom dit terrein is een geluidszone vastgesteld. Bijna het hele plangebied ligt binnen de grens van deze zone.

Binnen een geluidszone industrielawaai mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gesitueerd, tenzij er gegronde redenen zijn voor ontheffing van deze regel. Indien binnen de zone geluidsgevoelige bebouwing wordt toegestaan, dient een hogere waarde-procedure te worden gevolgd, waarin gemotiveerd MTG's worden vastgesteld tot een maximum van 60 dB(A). Aangezien ten zuiden van de Jan Weitskampaan MTG's van 55 dB(A) zijn vastgesteld, zal de toe te stane waarde het maximum van 60 dB(A) niet te boven gaan.

Voor het gezondheidspark worden MTG's vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Cumulatie

Omdat een groot deel van het plangebied een te hoge geluidsbelasting ondervindt van zowel wegverkeer als industrie, dient ter bepaling van de toe te passen gevelisolatie het berekende geluid te worden gecumuleerd.

Op grond van het Besluit geluidhinder dient het bevoegd gezag te beoordelen of het vaststellen van een hogere waarde in geval van cumulatie mogelijk tot een onaanvaardbare geluidsbelasting leidt. Het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders) kan in zo'n geval besluiten de hogere waarde niet te verlenen of een lagere dan de gevraagde waarde vast te stellen (en daarmee impliciet zwaardere maatregelen te verlangen).

Een gecumuleerde geluidsbelasting kan worden vergeleken met de voor de betreffende bronsoort geldende normering, teneinde een indruk te krijgen van de aanvaardbaarheid van de totale geluidssituatie. De normen zijn echter gesteld voor toetsing van een bron afzonderlijk en daarom kan er slechts een

vergelijking met genoemde normering plaatsvinden. Letterlijke toepassing van de normen is daarbij niet aan de orde.

Wel zijn op basis van deze berekeningen geluidisolerende maatregelen aan de geluidsgevoelige gebouwen nodig, om te voldoen aan de maximale binnenwaarde uit het Bouwbesluit. Dit dient bij de beoordeling van de bouwplannen te worden getoetst.

Cumulatie van zowel wegverkeer als industrielawaai is strikt genomen nog niet mogelijk, omdat er nog geen bouwplan is. Daarom zijn vier fictieve bouwmassa's op die locaties geprojecteerd waar de sterkste belasting van industrielawaai optreedt.

De cumulatieve geluidbelasting (Wet geluidhinder artikel 110f) op deze locaties blijkt maximaal 1 dB hoger te zijn dan de voor de maatgevende bronsoort berekende geluidbelasting (wegverkeer op de Jan Weitskamp). Naar het oordeel van het bevoegd gezag leidt de cumulatie niet tot een onaanvaardbare geluidbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen.

Conclusie

Samengevat kan worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde wat betreft het wegverkeers- en industrielawaai worden overschreden. Hiervoor zijn door het college hogere waarden vastgesteld. Wat betreft de cumulatie van de verschillende geluidsbronnen wordt geconcludeerd dat de toename niet zodanig is dat de geluidsbelasting onaanvaardbaar is.

5.4

Milieuhinder van bedrijven

De bedrijvigheid op het industrieterrein Nieuwe Haven/Bruchterweg blijkt de enige te zijn die van invloed is op de ontwikkelingen in het plangebied. Aan de Parallelweg ten westen van het ziekenhuis is een transportbedrijf gevestigd. Voor dit (AMvB-)bedrijf geldt de beperking dat de geluidbelasting, die op de aangrenzende woning Parallelweg 8 wordt uitgeoefend, niet meer dan 50 dB(A) mag zijn. Als gevolg van deze beperking ondervinden de ontwikkelingen in het plangebied geen belemmering van het transportbedrijf.

5.5

Externe veiligheid

Voor bedrijfsactiviteiten met kans op calamiteiten is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Dit besluit heeft betrekking op inrichtingen waarin gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. In de omgeving van het plangebied komt een dergelijke inrichting voor, namelijk een zogenaamde PGS 15-opslag van het bedrijf Wavin aan de J.C. Kleiweg

BEVI

(opslag van meer dan 10 ton gevaarlijke stoffen). Voor deze opslag is in 2006 in opdracht van de provincie Overijssel een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd⁴. Deze QRA is separaat raadpleegbaar.

Conform het Bevi wordt in een QRA onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

In het Bevi wordt daarnaast onderscheid gemaakt tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Tot de kwetsbare objecten behoren bijvoorbeeld woningen en een ziekenhuis, kantoren behoren tot de beperkt kwetsbare objecten. Voor kwetsbare objecten geeft het Bevi grenswaarden voor het plaatsgebonden risico, voor beperkt kwetsbare objecten richtwaarden. In beide gevallen is de norm gelegd op 10^{-6} : maximaal één ongeval met dodelijke afloop in één miljoen jaar. Voor kwetsbare objecten dient strikt aan deze waarde te worden voldaan, terwijl voor beperkt kwetsbare objecten zoveel mogelijk aan de waarde moet worden voldaan. Voor het groepsrisico geldt geen harde norm, maar een zogenaamde oriënterende waarde, waar het bevoegd gezag gemotiveerd mee moet omgaan.

In de QRA voor Wavin is berekend dat de 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico op maximaal 190 m van de PGS 15-opslag ligt. Deze contour reikt niet tot aan het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

In 2010 is in verband met de ontwikkeling van de sportboulevard aan de Jan Weitskamp aan een nieuwe QRA uitgevoerd voor Wavin⁵. Uit dit onderzoek blijkt dat, op basis van een in 2009 verschenen herziene rekenmethode voor PGS 15-inrichtingen, de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) is afgenomen tot maximaal 30 m buiten de terreingrens. Hiermee blijft gelden dat de plaatsgebonden risicocontour niet tot aan het plangebied reikt en geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen. De QRA uit 2010 is separaat raadpleegbaar.

⁴ 'Risico analyse PGS 15-opslag Wavin B.V. te Hardenberg', Tebodin, Hengelo, 4 december 2006.

⁵ 'Sportboulevard Jan Weitskamp, Externe veiligheid QRA Wavin B.V. Future Pipe Industries', Arcadis, 16 november 2010.

Het plangebied ligt echter wel binnen het aandachtsgebied van het groepsrisico. De QRA uit 2010 gaat niet in op de ontwikkeling van het gezondheidspark. Derhalve wordt voor het groepsrisico uitgegaan van de QRA uit 2006. Uit de QRA uit 2006 blijkt dat in de huidige situatie het groepsrisico minimaal is, het blijft ver beneden de zogenaamde oriënterende waarde. Diverse ontwikkelingen in de omgeving van Wavin zullen in de toekomst tot een grotere personendichtheid leiden. Desalniettemin zal ook dan het groepsrisico nog ruim onder de oriënterende waarde blijven. De reden hiervan is dat de objecten met de grootste personendichtheid vrij ver van de opslag verwijderd liggen. Bovendien bevinden zich in sommige objecten 's nachts geen mensen (scholen, sportaccommodaties, kantoren), wat het risico beperkt.

Aangezien het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde blijft, acht de gemeente het niet noodzakelijk om hetzij aan Wavin, hetzij aan de voorgenomen ontwikkelingen in het gezondheidspark beperkingen op te leggen. In de bijlagen bij deze toelichting is de verantwoordingsplicht met betrekking tot het groepsrisico nader uitgewerkt.

Behalve aan inrichtingen die onder het Bevi vallen, moet ook aandacht worden besteed aan het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het huidige beleid voor transportmodaliteiten is te vinden in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs). Voor de locatie van het gezondheidspark is in dit verband het vervoer over het spoor en over de J.C. Kellerlaan relevant. Om de externe veiligheidsrisico's van beide transportassen in kaart te brengen is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd⁶.

VERVOER VAN
GEVAARLIJKE STOFFEN

Over de spoorweg door Hardenberg blijken in de huidige situatie geen gevaarlijke stoffen te worden vervoerd, maar in de toekomst wordt dergelijk vervoer wel verwacht. De verwachte intensiteit hiervan is echter dusdanig dat de maatgevende contour van het plaatsgebonden risico (10^{-6}) slechts 6 m buiten het spoor komt te liggen en dat het groepsrisico ruim beneden de oriënterende waarde uitkomt. Realisatie van het gezondheidspark blijkt bovendien slechts tot een geringe verhoging van het groepsrisico te leiden.

Het geschatte vervoer van gevaarlijke stoffen over de J.C. Kellerlaan leidt nu en in de toekomst evenmin tot substantiële risico's voor het gezondheidspark. Uit de QRA blijkt dat het plaatsgebonden risico rond de J.C. Kellerlaan onbetekenend klein is. Daarnaast blijft het groepsrisico ruim beneden de oriënterende waarde, ook wanneer het gezondheidspark in zijn maximale omvang tot stand komt.

Afsluitend worden in de QRA aanbevelingen gedaan om de gevolgen van een eventuele calamiteit (al is het risico daarop nog zo klein) te beperken: enerzijds door de aanleg van fysieke barrières tussen de risicobronnen en het plan-

⁶ 'Externe veiligheid gezondheidspark', BügelHajema Adviseurs, Assen, 8 september 2010, projectnr. 115.00.02.43.13.

gebied, anderzijds door goede omstandigheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid van de aanwezigen in het gezondheidspark te creëren.

Voorbeeld van een fysieke barrière is een geul (met water) of een klein betonnen muurtje langs de J.C. Kellerlaan. Daardoor zal het effect van een plasbrand als gevolg van een ongeval met brandbare vloeistoffen (tankauto) worden beperkt.

Hulpverlening en zelfredzaamheid kunnen bijvoorbeeld worden bevorderd door het creëren van doordachte vluchtroutes en de aanwezigheid van voldoende bluswatervoorzieningen. Voor maatregelen in deze sfeer wordt verder verwezen naar de het separaat raadpleegbare onderzoek 'Externe veiligheid gezondheidspark'.

Over de voorgestelde maatregelen dient overleg te worden gevoerd met de regionale brandweer. Het advies van deze instantie zal in het bestemmingsplan worden verwerkt.

5.6

Kabels en leidingen

Via een zogenaamde KLIC-melding is inzicht verkregen in de aanwezigheid van kabels en leidingen. Langs de toegangsweg naar het ziekenhuis ligt een aantal leidingen. In het onbebouwde gebied daarbuiten komen geen leidingen voor. In overleg met de leidingbeheerder wordt een bestaande gasleiding aan de zuidzijde van het plangebied verplaatst. De ontwikkelingen in het plangebied worden verder niet belemmerd door de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.7

Straalverbindingen

Door het luchtruim boven het plangebied lopen geen straalverbindingen die de hoogte van nieuwe bebouwing zouden kunnen beperken.

5.8

Luchtkwaliteit

REGELGEVING

Het beleid ter bescherming en verbetering van de luchtkwaliteit stoelt op regelgeving van de Europese Unie. Nederland heeft de Europese regels geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waar het publiek gewoonlijk geen toegang toe heeft. In mei 2008 is er een nieuwe EU-richtlijn 2008/50/EG uitgevaardigd. De Nederlandse regelgeving voor de luchtkwaliteit is aan deze nieuwe richtlijn aangepast.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

NSL/NIBM

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat, na vaststelling van het NSL of een regionaal programma, een project dat 3% verslechtering van de luchtkwaliteit teweegbrengt (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) nog als een geval van 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. De reden hiervoor is dat deze 3% binnen korte tijd zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit als gevolg van (internationaal) bronbeleid, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

De ontwikkeling van het gezondheidspark richt zich op de vestiging van zorgfuncties en zorggerelateerde voorzieningen in de directe omgeving van het ziekenhuis.

INVLOED VAN HET
GEZONDHEIDSPARK

Kantoorcomplexen met een vloeroppervlakte van minder dan 100.000 m² (met één ontsluiting) kunnen volgens uitspraken van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer tot 'nibm'-projecten worden gerekend. Daarop afgaande mag het gezondheidspark als een geval van 'nibm' worden beschouwd en kan verder onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege blijven.

5.9

Flora en fauna

Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet moet voor elke ruimtelijke ingreep worden onderzocht wat de effecten zijn op de natuurwaarden. Vervolgens moet worden beoordeeld of deze effecten acceptabel zijn.

ONDERZOEK

In het najaar van 2006 is ecologisch onderzoek voor de ontwikkeling van het gezondheidspark uitgevoerd. Het onderzoeksrapport⁷ maakt duidelijk dat spe-

BESCHERMDE GEBIEDEN

⁷ 'Advies Flora- en faunawet Structuurvisie Gezondheidspark Hardenberg', BügelHajema Adviseurs, Assen, 9 oktober 2006.

ciale beschermingszones, beschermde natuurmonumenten en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) op dusdanige afstand van het plangebied liggen dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten. Bovendien bevinden zich allerlei bebouwing en infrastructuur tussen het gezondheidspark en beschermde gebieden als de Vecht, de Beneden Regge en de Engbertsdijkvenen. Voor de voorgenomen activiteiten is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteiten zijn op dit punt evenmin strijdig met de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

SOORTENBESCHERMING

Behalve de invloed op beschermde gebieden is de soortenbescherming in het plangebied zelf van belang. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat in het plangebied naast onbeschermde soorten, zoals mol, bosmuis, veldmuis en huisspitsmuis, ook beschermde soorten kunnen voorkomen. Deze behoren tot de zoogdieren, amfibieën en vissen. Door de werkzaamheden zullen de dieren worden verstoord, maar het betreft merendeels licht beschermde soorten, waarvoor bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt (zie de tabel hieronder). Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld.

Licht beschermde diersoorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>
Woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
Bastaardkikker	<i>Rana klepton esculenta</i>
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>

Omdat het niet viel uit te sluiten dat er ook zwaarder beschermde soorten als vleermuizen en vissoorten als kleine modderkruiper in het geding zijn, is nader ecologisch onderzoek⁸ uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn echter geen verblijfplaatsen van zwaarder beschermde soorten in het plangebied aangetroffen.

BESCHERMING VOGELS

Vanzelfsprekend maken ook vogels gebruik van het plangebied. Voor vogels geldt een enigszins afwijkend beschermingsregime. Uitgezonderd exoten zijn alle vogelsoorten beschermd. Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting geldt echter vrijstelling van de verboden, als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode. Als er geen gedragscode is,

⁸ 'Rapportage nader onderzoek naar vleermuizen en vissen, Gezondheidspark Hardenberg', BügelHajema Adviseurs, Assen, 20 oktober 2009, projectnr. 115.00.02.43.14.

moet worden nagegaan of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden. Zowel in het plangebied als in de omgeving van het plangebied komen geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels voor. Daarom kan men er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden, als er buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als voor het broedseizoen wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. Dit is in overeenstemming met de visie van de Dienst Landelijk Gebied, de adviserende instantie op het gebied van ontheffing van de Flora- en faunawet. In het plangebied is voor geen enkele vogelsoort de goede staat van instandhouding in het geding.

De conclusie van het onderzoek luidt dat de realisatie van het gezondheidspark uit ecologisch oogpunt aanvaardbaar is. Het kappen van bomen of het dempen van sloten zal bijvoorbeeld niet tot overtreding van de Flora- en faunawet leiden. Ook is het niet noodzakelijk om een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aan te vragen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet echter wel rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

CONCLUSIE

Het onderzoek komt afsluitend nog met enkele aanbevelingen om bij de herinrichting van het plangebied natuurwaarden te behouden of te ontwikkelen. Zo zal de aanplant van mantel- en zoomvegetaties met inlandse bloem-, bes- en zaaddragende soorten een gunstig effect hebben op insecten- en vogelsoorten en daarmee tevens op de stand van andere vogelsoorten, vleermuizen en amfibieën.

AANBEVELINGEN

Door niet te veel groen op te ruimen en takken en bladeren op het terrein te laten liggen, kunnen veel dieren, zoals egels en verschillende soorten amfibieën, schuilplaatsen vinden en kan de biodiversiteit vrij eenvoudig worden verhoogd.

Bij nieuwe gebouwen valt te denken aan 'vleermuisvriendelijke' bouw, bijvoorbeeld met een toegankelijke (dubbele) spouw of ruimte onder het dak en vorstvrije ruimten in de fundering. Door het plaatsen van nestkasten, vleermuisdakpannen en vleermuisstenen kunnen extra zomerverblijfplaatsen worden gecreëerd.

5.10

Water en riolering

Voor de toekomstige waterhuishouding en de riolering in het plangebied gelden de volgende doelstellingen:

- schoon houden wat schoon is;
- volledig gescheiden afvoer van hemelwater en afvalwater;
- grondwaterneutraal, maar ook droge voeten en geen grondwateroverlast;
- geen afwenteling van het waterbezwaar;
- compensatie verhard oppervlak.

Op basis van deze doelstellingen en de gebiedskenmerken is gekozen voor een waterhuishouding waarbij het schone hemelwater wordt gescheiden van het vuile afvalwater. Het afvalwater en water dat afkomstig is van vervuilde oppervlakken wordt, conform het beleid van het waterschap, aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel en vandaar naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie geleid. Het hemelwater dat op schone oppervlakken valt, stroomt in eerste instantie via de straat af naar infiltratievoorzieningen die uit IT-riool, infiltratieverhardingen, dan wel wadisystemen kunnen bestaan. Deze dienen over voldoende bergingscapaciteit te beschikken en te voldoen aan de eisen van het waterschap voor lokale retentie. Overtollig regenwater in extreme situaties zal worden afgevoerd door koppeling aan bestaand oppervlaktewater.

In het kader van het landelijk beleid voor het waterbeheer in de 21ste eeuw wordt gestreefd naar het zo veel mogelijk vasthouden van water in het plangebied en het water geleidelijk af te voeren. Een toename in de grondwaterafvoer is strijdig met het beleid inzake verdroging en duurzaam waterbeheer. Door de toename van verhard oppervlak en het toepassen van infiltratievoorzieningen, beperkte ophoging en drainage wordt in de periode met lage grondwaterstanden juist meer en in periode met hoge grondwaterstanden juist minder water geïnfiltreerd. Hierdoor wordt op jaarbasis meer water aan het grondwater toegevoegd dan in de huidige onbebouwde situatie.



Koppeling met bestaande waterstructuur

Het water dat binnen het plangebied wordt geborgen, kan geleidelijk worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, echter het toevoegen van het geborgen water aan het grondwater door middel van infiltratie heeft de voorkeur. Er wordt dan ook naar gestreefd om al het hemelwater via infiltratievoorzieningen te bergen in de ondergrond.

Uit het milieukundig onderzoek van Tauw van september 2006 blijkt dat de bodem van het plangebied inderdaad geschikt is voor infiltratie van hemelwater. Hiermee lijkt aan de geformuleerde doelstellingen te kunnen worden voldaan.

Waterneutraal bouwen voor het gezondheidspark is uitgangspunt ten aanzien van vrijkomend hemelwater. Dit heeft civieltechnische consequenties voor de ontwikkeling van het gebied. Hemelwaterafvoer is afgekoppeld van het riool. Infiltratie van regenwater moet in eerste instantie op eigen perceel worden uitgevoerd. Het beperken van verhard oppervlak, het bevorderen van infiltratie en het vertragend afvoeren van water moeten de ruimtelijke ordeningselementen zijn voor inrichting van het plangebied.

Onderzoek naar hoogteligging en geschiktheid voor infiltratie van de ondergrond is reeds uitgevoerd en geconcludeerd kan worden dat de grondslag zodanig is dat de mogelijkheden hiervoor aanwezig zijn. Gezien de aanwezigheid van voldoende groenvoorzieningen aan de oostzijde van het plangebied behoort de toepassing van het aanleggen van wadi's voor de opvang en infiltratie van hemelwater eveneens tot de mogelijkheden. Bovengrondse afvoer geniet de voorkeur. Op deze manier kan het water zichtbaar worden gehouden en worden foutieve aansluitingen voorkomen.

De consequentie van afkoppelen is dat er voldoende mogelijkheden moeten zijn voor waterberging. Dit heeft tevens gebiedsoverschrijdende kansen. Er wordt dan ook op gestuurd om extra mogelijkheden voor regenwaterberging te creëren die zijn aangesloten op de bestaande oppervlaktewaterstructuur. Zo geeft de ontwikkeling van de sportboulevard aan de zuidzijde van de Jan Weitskamp aan de mogelijkheid in dit plangebied extra waterberging te creëren. In het kader van de ontwikkeling van het gezondheidspark wordt de wateropgave voor het plangebied sec, maar ook de omliggende gebieden integraal bekeken.

Voorgaande waterparagraaf, die is goedgekeurd door het Waterschap Velt en Vecht, is overgenomen uit de structuurvisie. Na het opstellen van de structuurvisie is er in 2009 een onderzoek⁹ uitgevoerd dat als doel had om een regenwaterstructuur voor de kern Hardenberg te ontwikkelen. Dit onderzoek gaat ook in op het gezondheidspark. Bij de verdere uitvoering van het voorliggende plan worden de kaders uit de regenwaterstructuurvisie in acht genomen.

ADVIES WATERSCHAP

⁹ 'Hardenberg, Regenwaterstructuurplan centrum', Roelofs Advies en Ontwerp BV, projectnummer 20043083, 24 juli 2009.

Juridische Vormgeving



6.1

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan zal in overeenstemming zijn met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Het Bro bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingplan. Dit betreft:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Bro vervat in een beschrijving van die bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven.

Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het Bro. Dit geldt tevens voor de opzet van de algemene regels (anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels) en het overgangsrecht.

6.2

Bestemmingen

Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Groen;
- Maatschappelijk;
- Verkeer;
- Verkeer - Verblijf.

Binnen de bestemming Groen zijn groenvoorzieningen, water en parkeervoorzieningen toegestaan. In de bestemming is tevens een secundaire ontsluiting van het plangebied ten behoeve van de hulpdiensten begrepen, deze ontsluiting is in de verbeelding specifiek aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - secundaire ontsluiting'. Onder parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ondergrondse (parkeer)gebouwen toegestaan. Tevens is in de regels voorgeschreven dat de ondergrondse parkeervoorzieningen dienen te worden ontsloten vanuit het bestemmingsvlak 'maatschappelijk'.

De bestemming Maatschappelijk is opgenomen ten behoeve van voorzieningen op het gebied van de gezondheidszorg en zorggerelateerde functies, groenvoorzieningen, water, openbare nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verkeer en verblijf. Ondergeschikte detailhandel en horeca ten behoeve van deze functies zijn toegestaan, met de beperking dat per detailhandelsvestiging maximaal 250 m² aan winkelloppervlak mag worden gerealiseerd. In totaal mag maximaal 750 m² aan winkelvloeroppervlak ten behoeve van (ondergeschikte) detailhandel binnen het plangebied worden gerealiseerd. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de totale brutovloeroppervlakte van de gebouwen ten behoeve van de voorzieningen op het gebied van de gezondheidszorg en zorggerelateerde functies maximaal 25.000 m² bedraagt. Voor een nadere toelichting hierop dient paragraaf 4.2 te worden geraadpleegd. Voorts is in de verbeelding de maximale bouwhoogte opgenomen. Binnen het bestemmingsvlak zijn beneden peil gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen toegestaan.

Door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximale bouwbreedte' is geregeld dat per bouwvlak ten hoogste twee gebouwen met een maximale breedte van 20 m mogen worden gebouwd, gemeten parallel aan de Jan Weitkamplaan; dit om te voorkomen dat de gebouwen over de gehele breedte te dicht op de weg worden gesitueerd. Tevens beoogd deze regeling dat er voldoende ruimte is voor een groene inrichting.

Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor het bouwen buiten het bouwvlak, en wel ter plaatse van het gebied dat is aangeduid met 'wro-zone - ontheffingsgebied 1', met dien verstande dat wel dient te worden voldaan aan de voorgeschreven regels aangaande de bouw-

hoogte, het maximale bebouwingspercentage en de totale bruto vloeroppervlakte. Ook kan voor de gronden die in de verbeelding zijn aangeduid met 'wro-zone - ontheffingsgebied 2' bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels voor de bouw van een gebouw van maximaal 26 m. Daarnaast is het mogelijk om in afwijking van de voorgeschreven maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak middels een omgevingsvergunning verbindingen tussen de gebouwen te realiseren.

Verder is in de regels opgenomen dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels van het voorgeschreven aantal parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte. Als parkeernorm voor de voorzieningen op het gebied van de gezondheidszorg en zorggerelateerde functies geldt dat 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte in de regels zijn voorgeschreven. Hiervan kan dus worden afgeweken, indien uit onderzoek is gebleken dat de feitelijke parkeerbehoefte lager is dan de vastgestelde norm.

De bestemming Verkeer is opgenomen voor wegen van maximaal twee rijstroken met een functie voor het doorgaand verkeer en tevens voor openbare nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

De wegen met een functie voor openbaar verblijfsgebied, parkeervoorzieningen, verkeer en verblijf en openbare nutsvoorzieningen zijn voorzien van de bestemming Verkeer - Verblijf. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de bestemming zijn inbegrepen bouwwerken ten behoeve van de maatschappelijke functie (de luifel van het naastgelegen ziekenhuis) met een maximale bouwhoogte van 10 m.

6.3

Afstemming op andere wetten en verordeningen

Prostitutiebeleid

In het bestemmingsplan is aangegeven dat het bestemmingsplan zich verzet tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

Handhaving

De gemeentelijke overheid is verantwoordelijk voor de handhaving van het bestemmingsplan. Het doel is om situaties die in strijd zijn met de regels tegen te gaan. Handhaving omvat verschillende activiteiten. Zo zal controle en toezicht moeten plaatsvinden om te constateren of er overtredingen bestaan. Vervolgens zal in veel gevallen worden getracht om door overleg met de betrokkene een einde te maken aan de overtreding. Als dit niet lukt, zullen specifieke handhavingsmiddelen worden toegepast, zoals bestuursdwang. Het legaliseren van een overtreding of het gedogen van een overtreding valt niet

onder handhaving¹⁰. Hierna wordt ingegaan op de instrumenten waarmee een gemeente handhavend kan optreden.

Preventieve handhaving

Preventieve handhaving heeft als doel om op voorhand overtreding van het bestemmingsplan te voorkomen. Voor een doelmatige handhaving van een actueel bestemmingsplan dient aan een aantal (algemene) voorwaarden te worden voldaan.

1. Voorlichting

Duidelijkheid verschaffen over de inhoud en de doelstellingen van het bestemmingsplan. Hieraan zal in ieder geval via de inspraak over het bestemmingsplan inhoud worden gegeven.

2. Klachtenregistratie

Door toepassing van een (geautomatiseerd) klachtenregistratiesysteem kunnen de binnengekomen klachten worden geregistreerd. Bijvoorbeeld door het halfjaarlijks opstellen van een trendrapport, kan inzicht worden verschaft over hoe vaak een bepaald soort klacht voorkomt. Door verbeteracties kunnen in de toekomst klachten worden voorkomen.

3. Toezicht

Structurele controle in het veld heeft consequenties voor de inzet van personeel. Er zal tijd moeten worden vrijgemaakt voor regelmatige controles. In dit kader kan een afstemming tussen ruimtelijke ordenings- en milieucontroles mogelijk worden gemaakt door het geïntegreerd opstellen van een handhavingprogramma. De buitendienstambtenaar dient herkenbaar te zijn, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van speciale kleding of een auto met logo van de gemeente.

4. Financiële maatregelen

Financiële maatregelen, zoals de verplichting extra legeskosten te betalen als pas achteraf een vergunning wordt aangevraagd, of het verbinden van legeskosten aan de afgifte van een gedoogbeschikking.

5. Heldere lijn

Door een eenduidige lijn te brengen in de gedragingen van de gemeente kan het optreden tegen overtredingen gemakkelijker worden gemotiveerd. Er ontstaat meer draagvlak voor het bestemmingsplan, omdat op gelijke wijze tegen gelijke gevallen wordt opgetreden.

¹⁰ Legaliseren is het in overeenstemming brengen van de overtreding met de geldende regelgeving. Legalisatie is mogelijk door vergunningverlening of wijziging/herziening van het bestemmingsplan. Gedogen is het bewust afzien van handhaving. Het gedogen kan zowel expliciet geschieden in een schriftelijke gedoogbeschikking als impliciet in uitspraken of gedragingen waaruit de overtreder kan afleiden dat wordt afgezien van handhaving.

Repressieve handhaving

Handhaving kan plaatsvinden door publiekrechtelijk, privaatrechtelijk of strafrechtelijk optreden. Deze vormen van handhaving zijn repressief van karakter. Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente middelen heeft waarmee zij naleving kan afdwingen of tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden. De repressieve handhavingsmiddelen worden hierna kort beschreven.

1. Publiekrechtelijke handhaving

Deze vorm van handhaving bestaat uit het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom. Bestuursdwang omvat het doen wegnemen of herstellen van hetgeen in strijd is met de te handhaven regels of verplichtingen die uit de regels volgen. Dit houdt meestal in dat illegaal gebouwde bouwwerken worden afgebroken en illegaal gebruik van gronden en opstallen wordt beëindigd. Het kan ook gaan om het beletten van een overtreding; in dat geval heeft een aanzegging tot bestuursdwang een preventieve werking. Voordat tot bestuursdwang wordt overgegaan, moet sprake zijn van een volledige belangenafweging van het belang van de overtreder tegen het openbare belang.

2. Privaatrechtelijke handhaving

Een overheidsorgaan kan slechts in bepaalde gevallen privaatrechtelijk optreden in geval van een overtreding van een bestemmingsplan. Bij deze vorm van handhaving moet sprake zijn van een privaatrechtelijke relatie tussen de overheid en de burger. Dit kan het geval zijn doordat het overheidsorgaan eigenaar is van grond of gebouwen, als een privaatrechtelijke overeenkomst bestaat bij verkoop of erfpacht of als sprake is van een jegens de overheid onrechtmatige daad. Hierbij moet het belang van een overheidsorgaan worden geschaad; het enkel overtreden van een voorschrift is niet voldoende.

3. Strafrechtelijk optreden

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken, zodat het bestemmingsplan niet langer een strafbaarstelling met daarbij behorende strafmaxima bevat.

Opsporingsambtenaren worden genoemd in de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn algemene opsporingsambtenaren van het Openbaar Ministerie (politie) bevoegd tot opsporing van strafbare feiten. Het strafrecht wordt als laatste middel in handhaving gezien; het bestuursrechtelijk optreden heeft de voorkeur.

Convenant 'De ruimte op orde'

De gemeente heeft het convenant 'De ruimte op orde' met de provincie Overijssel ondertekend, waarbij de gemeente onder meer heeft aangegeven dat zij met een plan van aanpak komt om gestructureerde handhaving van bestemmingsplannen vorm te geven.

Economische uitvoerbaarheid



7.1

Exploitatieplan

Aan de uitvoering van de maatregelen voortkomend uit dit bestemmingsplan zijn kosten verbonden.

Op grond van artikel 6.12 van de Wro kan de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. Dit is niet noodzakelijk indien:

- de kosten van de grondexploitatie voor de gronden in het plan op een andere manier zijn verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4, onderscheidenlijk 5, niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

De gemeente Hardenberg is eigenaar van de gronden in het plangebied. Met de initiatiefnemer is daarnaast een realisatieovereenkomst gesloten. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie ten behoeve van de in het plan begrepen gronden is hiermee anderszins verzekerd.

De gronden zullen door de gemeente gedurende de planperiode in delen worden verkocht en derhalve gefaseerd tot ontwikkeling worden gebracht. Er bestaat in zoverre geen noodzaak om een fasering vast te leggen in een exploitatieplan. Nu de gronden in eigen beheer worden uitgegeven, is het vaststellen van een exploitatieplan evenmin noodzakelijk om eisen als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid te stellen. De gemeenteraad van Hardenberg heeft dan ook gelijktijdig met de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan besloten om géén exploitatieplan vast te stellen.

7.2

Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kent het college van burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe. Daarbij geldt dat slechts een tegemoetkoming volgt wanneer

de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en dat de tegemoetkoming niet als anderszins verzekerd moet zijn gedekt. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. Een waardevermindering van maximaal 2%, ontstaan door een verandering in het planologisch regime, wordt tot het normale maatschappelijke risico gerekend.

Op basis van de structuurvisie voor het gezondheidspark is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd om de eventuele planschade die het gevolg zal zijn van de vaststelling van het bestemmingsplan inzichtelijk te maken. Uitkomst van de planschaderisicoanalyse is dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet wordt belemmerd door mogelijke planschade.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Voor het gebied waarbinnen het gezondheidspark zal worden ontwikkeld, is een structuurvisie opgesteld, in procedure gebracht en op 30 juni 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de structuurvisie is een inspraakprocedure gehouden. Onderdeel van deze procedure was een inloopbijeenkomst op 12 maart 2009.

Om deze reden is ervoor gekozen niet opnieuw een inspraakprocedure te organiseren voor het bestemmingsplan Hardenberg, gezondheidspark.

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gevoerd met een aantal bij het plan betrokken instanties. De provincie Overijssel heeft in het kader van het vooroverleg gereageerd. De VROM-Inspectie en het waterschap Velt en Vecht hebben niet gereageerd op het bestemmingsplan, maar deze partijen hebben tijdens de procedure van de structuurvisie wel ingestemd met de ontwikkelingen.

De reactie van de provincie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het plan. De overlegreactie van de provincie is aan de bijlagen van dit plan toegevoegd.