



GEMEENTE HELLEDOORN

Bestemmingsplan

“Dahliastraat te Nijverdal”

Vastgesteld

December 2012



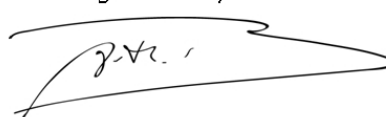
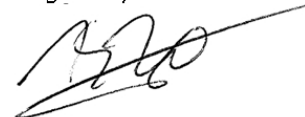
Toelichting

Dahliastraat te Nijverdal

Vastgesteld door de raad van de gemeente Hellendoorn bij besluit van 11 december 2012 met nummer 12INT02073

de griffier,

de burgemeester,



mevr. drs. K. Zomer

mevr. A.H. Raven BA

Bestemmingsplan: "Dahliastraat te Nijverdal"
IMRO-idn: NL.IMRO.0163.BPNDDAHIASTRAAT-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: December 2012

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	DOEL VAN HET PLAN	7
1.6	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING NIJVERDAL	8
2.2	RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR	9
2.3	HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 4	MILIEU-ASPECTEN	25
4.1	GELUID	25
4.2	BODEMKWALITEIT	27
4.3	LUCHTKWALITEIT	29
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
4.5	MILIEUZONERING	34
HOOFDSTUK 5	FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE EN WATER	36
5.1	FLORA & FAUNA	36
5.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	38
5.3	WATER	39
HOOFDSTUK 6	PLANBESCHRIJVING	42
6.1	INLEIDING	42
6.2	PLANBESCHRIJVING	42
6.3	VERKEER EN PARKEREN	45
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	47
7.1	INLEIDING	47
7.2	OPZET VAN DE REGELS	47
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	48
7.4	HANDHAVING	49
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK EN VOOROVERLEG	51
9.1	INSPRAAK	51
9.2	VOOROVERLEG	51
9.3	ZIENSWIJZEN	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	52	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK	53
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	54
BIJLAGE 3	ADVIES REGIONALE BRANDWEER VERANTWOORDING GROEPSRISICO 2009	55

BIJLAGE 4	RISICOBEREKENING GASTRANSPORTLEIDINGEN	56
BIJLAGE 5	ADVIES REGIONALE BRANDWEER 2012	57
BIJLAGE 6	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	58
BIJLAGE 7	AANVULLEND FLORA- EN FAUNAONDERZOEK	59
BIJLAGE 8	STANDAARD WATERPARAGRAAF	60
BIJLAGE 9	ZONNESTUDIE	61
BIJLAGE 10	INSPRAAKREACTIENOTA	62

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Als gevolg van demografische ontwikkelingen zal de komende 10 jaar de bevolkingsgroei langzaam stagneren. Door een demografische ontwikkeling zoals vergrijzing neemt het aantal bejaarden toe en hiermee ook een veranderende vraag aan type woningen in verschillende levensfasegroepen. Het merendeel van de zorgbehoevende ouderen behoort tot deze groep. De behoefte aan veiligheid en samen zijn met gelijkgezinden speelt vooral onder oudere alleenstaanden, die de kring van hun generatiegenoten snel ziet uitdunnen. Naar de toekomst toe is het wenselijk te komen tot meer multifunctionele clusters, waarbij wonen, zorg en welzijn worden geïntegreerd. Op deze wijze ontstaan meer levendige woongebieden, waarbij tevens de mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik van ruimten mogelijk wordt. Door in multifunctionele centra tevens bredere buurtfuncties op te nemen wordt, middels 'woonzorgzones', ook bijgedragen aan de blijvende integratie van de ouderen in de samenleving en het contact met de dagelijkse ritmes die het leven mede structureren.

Een woonzorgzone is een in omvang beperkt gebied, binnen een woonwijk of kern, waar alle voorzieningen voor ouderen en mensen met een handicap aanwezig en geoptimaliseerd zijn om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Om hier invulling aan te geven is adequate (aanpasbare) huisvesting beschikbaar, worden zorg- en gemaksdiensten thuis of op loopafstand aangeboden, worden op loopafstand ontmoetings- en educatieve activiteiten aangeboden en is (openbaar) vervoer en een winkelvoorziening (voor dagelijkse levensbehoeften) op loopafstand beschikbaar. Dit in een omgeving gekenmerkt kan worden als levendig en veilig. Gebleken is dat in Nijverdal in de toekomst vraag is naar zorgappartementen.

Het bewuste plangebied is gelegen op de locatie Dahliastraat – Parallelweg te Nijverdal en is gezien bovengenoemde randvoorwaarden een uitstekende locatie om het gewenste plan te realiseren. In de nabijheid van het plangebied zijn reeds een aantal zorgvoorzieningen gevestigd, aangezien omliggend plangebied is aangewezen als een dergelijke (woon)zorgzone. Initiatiefnemer van het gewenste plan is de Woningstichting Hellendoorn. Het gewenste plan behelst de sloop van een aantal grondgebonden woningen en de bouw van circa 39 zorgappartementen in drie bouwlagen op de hoek Dahliastraat – Parallelweg.

1.2 Ligging van het plangebied

Het bewuste plangebied is gelegen op de hoek Dahliastraat – Parallelweg, ten zuidoosten van het centrum van Nijverdal. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Nijverdal aangegeven. In hoofdstuk 2 zal de ligging en de huidige situatie van het plangebied nader beschreven worden.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Dahliastraat te Nijverdal” bestaat uit de volgende stukken:

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

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

1.4 Huidige planologische regiem

In figuur 1.2 is een uitsnede van de vigerende plankaart behorende bij het bestemmingsplan “Bloemenwijk” opgenomen. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen “Woondoeleinden” en “Tuin of erf”. Binnen het plangebied zijn 2 blokken rijtjeswoningen (aanduiding ‘rijen woningen’) aanwezig en een vrijstaande woning (aanduiding ‘vrijstaande woningen’). De bouw van circa 39 zorgappartementen op deze locatie is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Bloemenwijk" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 Doel van het plan

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de realisatie van circa 39 zorgappartementen op de locatie 'Dahliastraat – Parallelweg' in de kern van Nijverdal.

1.6 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Hellendoorn beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie en de watertoets.

Hoofdstuk 6 bevat de planbeschrijving.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling Nijverdal

De cultuurhistorische ontwikkeling van Nijverdal wordt in deze paragraaf opgedeeld en beschreven in vier verschillende periodes, te weten circa 1850, 1900, 1950 en Nijverdal anno 2011.

2.1.1 Situatie tot 1850

Nijverdal is rond 1831 ontstaan op de kruising van de straatweg Zwolle-Almelo met de toen nog redelijk bevaarbare rivier de Regge. In die tijd werd bij veel boerenbedrijven en in woningen het weven van textiel als nevenactiviteit beoefend. Voor het opslaan, verzenden en verpakken van de thuis vervaardigde producten werd op deze kruising een magazijn gebouwd. Door de Nederlandse Handelsmaatschappij (NHM) werd de handweverij 'etablissement Ainsworth' opgericht welke later de naam Nijverdal kreeg. De eerste woningen van Nijverdal (wevershuisjes) werden gebouwd langs de Hoge Dijk. Voor de ontwikkeling van Nijverdal is het esdorp Noetsele in hoge mate bepalend geweest. Voor 1830, toen Nijverdal nog niet bestond, was Noetsele een nederzetting van betekenis. Noetsele bestond in die tijd uit 30 boerderijen, verbonden met zandwegen en paden. In het Reggedal lagen de gemeenschappelijke weidegronden en hooilanden. Om vanuit Noetsele de hooilanden te bereiken, werden oost-westlopende dijkes en wegen aangelegd, zoals de Blokkendijk, de Nijkerkerdijk en de Hoge Dijk. Dit wegenpatroon is nog duidelijk herkenbaar in het zuidelijke dorpsdeel. De landgoederen Boomcate, Eversberg en Duivecate waren in 1850 al aanwezig. Rond landgoed de Eversberg lag een kleinschalig bouwlandgebied, ontsloten door een grillig wegenpatroon met veel bomenrijen en bosjes. De structuren van de landgoederen zijn nu nog goed herkenbaar en cultuurhistorisch en ecologisch waardevol.

2.1.2 Situatie van 1850-1900

In 1852 werd de handweverij Ainsworth omgebouwd tot de Koninklijke Stoomweverij. Parallel aan de straatweg Almelo-Zwolle werd eind 1880 een spoorlijn aangelegd. Langs de Regge werd rond die tijd de Koninklijke Stoombleekerij opgericht met gebouwen ten noorden en ten zuiden van de oostwestverbinding. Ten behoeve van de groeiende textielnijverheid en het benodigde personeel werden complexen van arbeiderswoningen opgericht, zoals 'De Blokken' langs de Blokkendijk en 'De Verdeling' langs de Grotestraat (Almelo-Zwolle). Later breidde de bebouwing van Nijverdal uit langs de Grotestraat, de Wilhelminastraat en de Rijssensestraat.

2.1.3 Situatie van 1900-1950

In 1910 werd de spoorlijn Hellendoorn-Neede aangelegd. Al spoedig bleek dat de lijn voor personenvervoer niet rendabel was, maar het spoor heeft nog jaren dienst gedaan voor de aanvoer van goederen naar de fabrieken. Rond 1950 waren alle grote bedrijfsgebouwen van de textielindustrie op het spoor aangesloten. Het tracé heeft grote invloed gehad op het stratenpatroon van Nijverdal en is op verscheidene plaatsen nog steeds herkenbaar, bijvoorbeeld in de vorm van bomenrijen die vroeger langs de spoorberm stonden. In de jaren twintig zijn belangrijke uitbreidingen van fabriekscomplexen tot stand gekomen. Tot 1930 groeide de bevolking tot circa 6.500 inwoners. Met uitzondering van de nederzetting Noetsele heeft nagenoeg langs alle wegen een verdichting van de bebouwing plaatsgevonden. Het essenpatroon westelijk van Nijverdal is in 1950 over de gehele lengte nog goed herkenbaar. Tot 1950 waren tussen de verschillende straten nog veel open ruimtes aanwezig.

2.1.4 Situatie van 1950-2000

Vooral vanaf 1945 werd de ontwikkeling van Nijverdal planmatig aangepakt. Noetsele en Nijverdal zijn aan elkaar gegroeid. De uitbreiding van Nijverdal heeft sinds 1950, na het opvullen van de vele open ruimtes, voornamelijk aan de zuidkant plaatsgevonden, ter weerszijden van de Rijssensestraat. Ook aan de zuidoostkant en aan de overzijde van de Regge hebben forse woonuitbreidingen plaatsgevonden, alsmede de inrichting van het bedrijventerrein 't Lochter. Aan de westzijde van De Joncheerelaan is de Zeeheldenbuurt tot stand gekomen. De laatste belangrijke ontwikkeling is de Kruidenwijk: een omvangrijke nieuwbouwwijk los van

de bestaande kernen, ten oosten van Hulsen. Het waardevolle binnenstedelijk gebied (groene hart) is daarbij gespaard.



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

2.1.5 Nijverdal anno 2011

Inmiddels is Nijverdal de grootste plaats in de gemeente Hellendoorn, met meer dan 24.900 inwoners (waarvan meer dan 6300 in de Kruidenwijk). De bouw van het Hendri Dunantblok, de appartementen op locatie Buursink en het reeds voltooide Huis voor Cultuur en Bestuur laten zien dat de gemeente Hellendoorn haar ambities voor Nijverdal kracht bijzet door een nieuw bruisend hart te creëren, waar wonen, werken, winkelen en ontspannen goed samengaan. Andere belangrijke ontwikkelingen zijn onder andere de aanleg van de combitunnel en de aanleg van Kruidenwijk-Zuid.



Figuur 2.2: Nijverdal tegenwoordig (Bron: Google)

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

2.2.1 Ruimtelijke karakteristiek Nijverdal

In Nijverdal zijn nog duidelijk elementen uit de oorspronkelijke structuur herkenbaar. Een aantal van deze elementen bepalen de huidige ruimtelijke hoofdstructuur, te weten:

- de scherpe oost-west structuur, gevormd door de Almeloseweg-Grotestraat-Wierdensestraat en de parallel daaraan gelegen spoorweg;
- het beloop van de Regge en de Joncheerelaan-Smidsweg-Rijssensestraat in de noord-zuid richting;
- de restanten van de oude nederzetting Noetsele;
- het overwegende oost-west beloop van de straten in het gebied tussen de Smidsweg/Rijssensestraat en de Regge;
- de nog volledig aanwezige fabriekscomplexen van de textielindustrie in de omgeving van de Regge;
- de restanten van de voormalige buitenplaats Boomcate (groengebied);

- het nog duidelijk herkenbare tracé van de voormalige spoorlijn Hellendoorn-Neede. Dit tracé functioneert nu als een verzamelstraat voor het aanliggende woongebied en vormt zowel vanuit de noordzijde als vanuit de zuidzijde een directe verbinding met het centrum van Nijverdal.

Voor de externe ontsluiting van het dorp zijn naast de rijksweg (Almelosestraat-Grotestraat-Wierdensestraat), de Smidsweg-Rijssensestraat en de Burgemeester H. Boersingel van belang.

2.2.2 Stedenbouwkundige opzet Bloemenwijk

Het bewuste plangebied is gelegen in een woonwijk (Bloemenwijk) welke getypeerd kan worden als een vroeg-naoorlogse wijk, aansluitend aan het centrum. De wijk heeft een karakteristieke en planmatige opzet en vrijwel volledig een woonfunctie. Een dergelijke naoorlogse wijk is opgezet volgens de wijkgedachte. Het idee achter de wijkgedachte is dat een wijk als sociale en ruimtelijke eenheid zou moeten functioneren. Iedere woonwijk vormt een eenheid met eigen voorzieningen. De woonwijken werden volgens een hiërarchische opzet onderverdeeld in weer kleinere eenheden met elk hun eigen sociale samenhang; de buurten of stempels, de ensembles (meerdere blokken van dezelfde typologie op één veld), het woonblok en uiteindelijk de woning met daarin het gezin als hoeksteen van de samenleving. De woningen zijn op enige afstand van de weg in een strakke rooilijn geplaatst en vormen dankzij het veelvuldig voorkomen van rijenwoningen een vrij gesloten gevelwand. De nokrichting is veelal evenwijdig aan weg. De woningen hebben een eenvoudige detaillering.

2.2.3 Functionele karakteristiek Nijverdal en omliggend plangebied

2.2.3.1 Nijverdal

De stedelijke structuur van Nijverdal is duidelijk af te lezen aan de functionele opbouw. Veel meer dan in het dorp Hellendoorn is er sprake van een concentratie van verschillende functies. Winkels, horecabedrijven en kantoren zijn hoofdzakelijk geconcentreerd in het centrumgebied, het gebied globaal omsloten door de spoorlijn, Smidsweg, Molenweg, Constantijnstraat. Uitlopers van het centrum zijn er langs de Grotestraat, de Wierdensestraat en de Rijssensestraat. Een belangrijke voorziening voor het centrum van Nijverdal is het Huis voor Cultuur en Bestuur. In de oudere woonbuurten komen verspreid scholen, sportgebouwen, buurthuizen medisch-sociale voorzieningen en dergelijke voor.

De textielindustrie is onlosmakelijk met Nijverdal verbonden. Deze oudste vorm van bedrijvigheid in Nijverdal heeft drie vestigingen. Al deze vestigingen liggen in de directe omgeving van de Regge. Niet alleen de fabrieken van Koninklijke ten Cate bieden werkgelegenheid, het dorp beschikt ook over een vrij groot bedrijventerrein: 't Lochter. Een uitbreiding van het bedrijventerrein in oostelijke richting is in uitvoering. Het gebied rond de Parallelweg ten zuiden / zuidoosten van het centrum wordt gekenmerkt als een 'zorgzone', waar functies als 'wonen' en 'zorg' gezamenlijk voorkomen.

2.2.3.2 Omliggend plangebied

Onderhavig plangebied wordt van oudsher gekenmerkt door woonbebouwing in een planmatige opzet. De goede ligging ten opzichte van het centrum, de aanwezigheid van ontmoetings- en educatieve activiteiten, (openbaar) vervoer en een winkelvoorziening voor dagelijkse levensbehoeften op loopafstand hebben ertoe geleid dat dit gebied aangewezen is als 'woonzorgzone'. Hierdoor zijn er in de nabijheid van het plangebied diverse zorgvoorzieningen gerealiseerd, zoals woonzorgcentrum 'De Parallel' aan de Dahliastraat 1. Ook aan de overkant van de Parallelweg en aan de Korenbloemweg zijn diverse zorgvoorzieningen gerealiseerd die het karakter van omliggend het gebied als 'woonzorgzone' benadrukken.

2.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van het centrum van Nijverdal. De ligging in een vroeg naoorlogse wijk is op de luchtfoto's goed te zien: de planmatig opgezette bebouwing met rode dakpannen. Zoals reeds eerder aangegeven wordt het plangebied begrenst door de Parallelweg aan de noordoostzijde, de Dahliastraat

aan de noordwestzijde, de Korenbloemstraat aan de zuidwestzijde en woonpercelen met tuin aan de zuidoostzijde.



Figuur 2.3: Ligging ten opzichte van het centrum en nader ingezoomd op het plangebied (Bron: Atlas van Overijssel)

Binnen de begrenzing van het plangebied zijn enkel woningen met bijbehorende tuin aanwezig. Het gaat hierbij om 2 blokken rijtjeswoningen (blok van 6 rijtjeswoningen en een blok van 4 rijtjeswoningen) en een vrijstaande woning aan de Parallelweg. Alle huidige bebouwing binnen het huidige plangebied zal worden gesloopt. Op onderstaande straatbeelden is van boven naar beneden het plangebied te zien vanuit de Dahliastraat uit beide richtingen, De Korenbloemweg (linksonder) en de Parallelweg (rechtsonder).



Figuur 2.4: Straatbeelden plangebied vanuit verschillende hoeken (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan omvat een binnenstedelijke ontwikkeling, waarbij het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik geldt. De ruimtelijke ontwikkeling raakt geen nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: “duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien”. Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: “het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is”. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt

in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

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

3.2.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

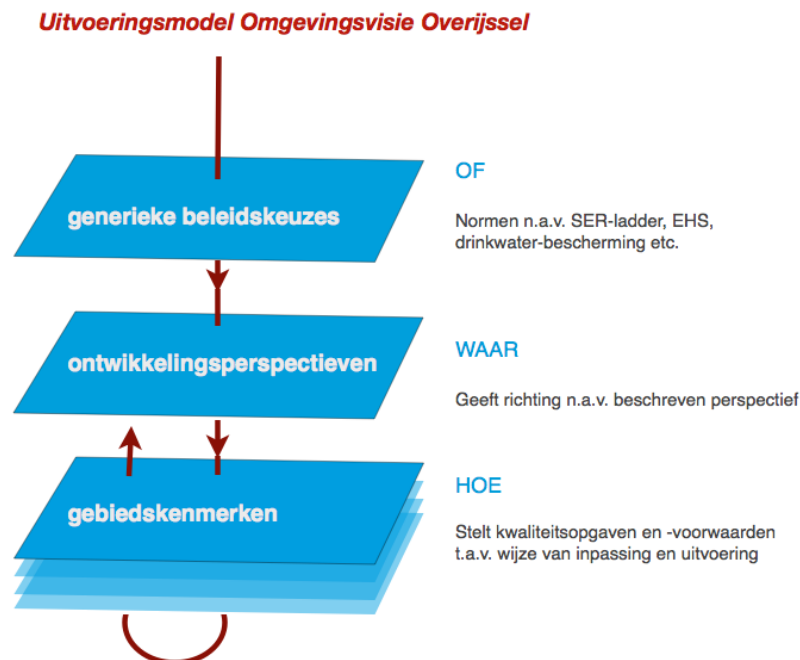
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

3.2.2.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Figuur 3.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.1

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.3 Toetsing van de bestemmingsplanherziening aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief, de sloop van 11 grondgebonden woningen en de bouw van circa 39 zorgappartementen in drie bouwlagen op de hoek Dahliastraat – Parallelweg, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.2.3.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

3.2.3.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdkoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

In figuur 3.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



Figuur 3.2 Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Woonwijk”. Binnen het ontwikkelingsperspectief “Woonwijk” is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. Het ontwikkelingsperspectief “Woonwijk” verzet zich niet tegen de sloop van 11 grondgebonden woningen en de bouw van circa 39 zorgappartementen in drie bouwlagen op de hoek Dahliastraat – Parallelweg.

3.2.3.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'natuurlijke laag' en 'de laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype “Bebouwingsschil 1900 - 1955”. In figuur 3.3. is dat aangegeven.



Figuur 3.3 De stedelijke laag: “Bebouwingsschil 1900 - 1955” (Bron: Provincie Overijssel)

“Bebouwingsschil 1900 - 1955”

Kenmerken

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Deze stadwijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken. De schil is op te delen in wijken met individuele panden, gekenmerkt door veel variatie in bebouwing en veel (individueel en openbaar) groen. De wijken op basis van de fabrieksdorp-/ tuindorp principes zijn juist herkenbaar aan een hechte stedenbouwkundige en architectonische eenheid op basis van collectieve principes.

Ontwikkelingen

De ontwikkelingen in de bebouwingsschil 1900 – 1955 bestaan uit de bedreiging dat werkfuncties dreigden te verdwijnen, mede onder druk van milieuwetgeving en schaalvergroting in de detailhandel, waardoor de vitaliteit afnam. Hoge verkeersdruk met name rond de stadsassen, stations en direct aansluitend op de binnensteden. Verkeersstromen en parkeren worden beeldbepalend en bedreigen leefbaarheid. Tot slot Toenemende maatschappelijke waardering voor de bebouwing en -structuur van deze wijken leidt tot nieuwe particuliere initiatieven.

Sturing

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadwijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

Terzake van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt opgemerkt dat er sprake is van herontwikkeling van de locatie op de hoek Dahliastraat – Parallelweg. Hiermee vindt er een versterking plaats van het gebied dat reeds is aangewezen als ‘woonzorgzone’, waarbij het gebied versterkt wordt tot een multifunctioneel cluster, waarbij wonen, zorg en welzijn worden geïntegreerd. Op deze wijze ontstaat een levendig

woonzorggebied, welke gezien de ligging ten opzichte van het centrum en andere voorzieningen ideaal is voor de verwezenlijking van een clustering van functies.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt voegt de ontwikkeling zich qua aard en maat prima in de bebouwde omgeving. Hierbij is met name het stedenbouwkundige ontwerp afgestemd op het naastgelegen woonzorgcomplex 'De Parallel'. Korthedshalve wordt voor een nadere planbeschrijving (met daarin o.a. de stedenbouwkundige opzet) verwezen naar hoofdstuk 6.

Voortvloeiend uit de Omgevingsvisie Overijssel heeft de gemeente Hellendoorn in het kader van het woningbouwbeleid prestatieafspraken gemaakt met de provincie Overijssel. Uitvoering van het plan mag op grond van deze prestatieafspraken niet ten koste gaan van het woningbouwcontingent.

2. De "Lust en Leisurelaag"

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart „de lust- en leisurelaag“ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

3.3.1 Structuurvisie "Ruimte voor de mensen van morgen"

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

3.3.1.1 Wonen

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

3.3.1.2 Werken

In het kader van het werkgelegenheidsbeleid is de doelstelling om naast een gematigde groei van het inwonertal, gebaseerd op de sociaaleconomisch gebondenen, samen met het bedrijfsleven en andere overheden te streven naar een gecontroleerde groei van de werkgelegenheid. Inbreidingslocaties met een zo gering mogelijke milieubelasting en herstructurering van bestaande terreinen hebben de voorkeur.

3.3.1.3 Voorzieningen

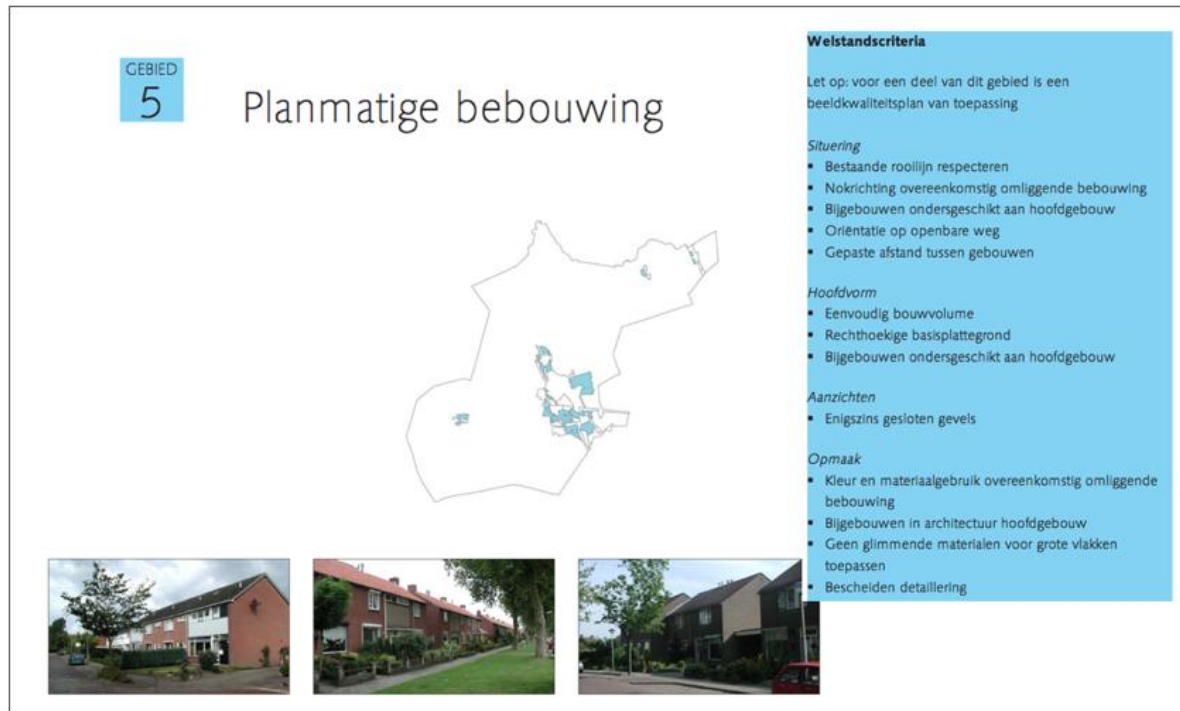
De gemeente vindt het van essentieel belang voor de leefbaarheid van de kernen dat het voorzieningenniveau behouden en versterkt wordt. Het is met name voor ouderen, jeugd en minder mobiele inwoners van belang dat zoveel mogelijk voorzieningen op loop- en/of fietsafstand bereikbaar zijn.

3.3.1.4 Toetsing

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in een herstructureringsopgave op een inbreidingslocatie, welke een versterking van het voorzieningenniveau in Nijverdal ten aanzien van welzijn en zorg zoals huisvesting van senioren en mensen met een zorgvraag met zich meebrengt. De planlocatie is gelegen in de nabijheid van belangrijke voorzieningen, welke op loop- en fietsafstand bereikbaar zijn. Tevens draagt het initiatief bij aan een versterking van de werkgelegenheid in Nijverdal. Derhalve is het initiatief passend binnen de beleidskaders van de structuurvisie 'Ruimte voor de mensen van morgen'

3.3.2 Welstandsnota

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



Figuur 3.4: Welstandsgebied 5: Planmatige bebouwing (Bron: Gemeente Hellendoorn)

3.3.2.1 Algemeen

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

3.3.2.2 Waardering

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

3.3.2.3 Beleidsintenties

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

3.3.2.4 Welstandscriteria

Voor het bewuste welstandsgebied gelden welstandscriteria op het gebied van situering, hoofdvorm, aanzichten en opmaak, zoals te zien is in figuur 3.4. Voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is door IAA Architecten uit Enschede een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld, waarvan gesteld kan worden dat het ontwerp passend is in de omgeving en aansluit bij omliggende bebouwingsstructuren en bebouwingsmassa's. Hierdoor wordt de nieuwe bebouwing op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast. Korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 6 (planbeschrijving), waarin dit nader beschreven

wordt. De welstandscommissie zal het ontwerp uiteindelijk toetsen aan de voorgenoemde criteria en beoordelen of het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

3.3.3 Woonvisie 2004 – 2015

De Woonvisie gemeente Hellendoorn 2004 – 2015 bevat een lange termijn visie op woonmilieus. Behoud en versterking van de verscheidenheid aan woonsferen is hierin een belangrijke doelstelling. Nijverdal, Hellendoorn en de Kruidenwijk vormen samen een vrijwel aaneengesloten verstedelijkt gebied met een verscheidenheid aan woonsferen in het segment dorpswonen. Er is ingezet op woningbouw in Groot Lochter-Zuid, Hellendoorn-Noord en Kruidenwijk-Zuid als afronding van de buitenranden van de bestaande bebouwing en ter versterking van (het voorzieningenniveau in) de betreffende wijken en het dorp Hellendoorn. Voor het centrum van Nijverdal is gekozen voor een compacte centrumontwikkeling binnen de centrumring met vooral gestapelde woningbouw. Verdichting in de vorm van gestapelde bouw buiten het centrum vindt slechts selectief plaats. De centrumontwikkeling in Nijverdal is gekoppeld aan gerichte ontwikkeling van een aantal geclusterde voorzieningengebieden in de wijken. Voordeel van deze voorzieningencusters is dat ze kristallisatiepunten bieden voor nieuwe ontwikkelingen zoals woonzorgzones.

In de woonvisie wordt aangegeven dat het wenselijk is om te komen tot meer integratie van wonen, welzijn en zorg. Een belangrijke ontwikkeling is de zogenaamde vermaatschappelijking van zorg: zorgbehoevenden (aandoeningen ten gevolge van ouderdom, lichamelijke handicap, verstandelijke beperking en psychiatrische problematiek) worden steeds minder ondergebracht in grootschalige en van de samenleving afgezonderde instellingen en steeds meer in kleinschalige woonvormen in wijk en buurt. Bij een integrale aanpak van wonen, welzijn en zorg wordt uitgegaan van het huisvesten van zorgbehoevenden in kleinschalige woonvormen in wijk en buurt, het multifunctioneel gebruik van buurt- en wijkcentra en zorg en diensten aan huis.

In de woonvisie wordt verder aangegeven dat gestreefd zal worden naar een gevarieerder huisvestingsaanbod voor ouderen. Bij de locatiekeuze, situering en woningplattegrond van zelfstandige seniorenwoningen dient gericht aandacht besteed te worden aan voor ouderen belangrijke woonaspecten:

- **ligging** nabij voorzieningen (winkels en zorg) en mogelijkheden voor gebruik van openbaar vervoer;
- **situering** georiënteerd op een levendige en ouderenvriendelijke woonomgeving;
- **goede woontechnische kwaliteit** met name wat betreft levensloopbestendigheid en wooncomfort (waaronder domotica). Levensloopbestendige woningen zijn vanuit het oogpunt van duurzaamheid gewenst en kunnen ook voorzien in de woonbehoefte van ouderen in de kleine kernen, die graag in hun eigen woonomgeving willen blijven wonen;
- **goede mix van woonvormen** waaronder grondgebonden seniorenwoningen en appartementen.

Moderne seniorenhuisvesting dient binnen Nijverdal en Hellendoorn meer verspreid over de wijken te worden aangeboden. Hierbij worden twee sporen gevolgd:

1. De ontwikkeling van woonzorgzones door clustering van wijkvoorzieningen en geleidelijk verplaatsen van (delen van) de intramurale voorzieningen van de dorpsranden naar locaties binnen de wijken.
2. Uitbreiding van het aantal kleinschalige complexen met moderne seniorenhuisvesting voor ouderen met een beperkte zorgbehoefte (passende woning met zorg aan huis) en huisvesting van gehandicapten verspreid in de wijken. Als de fase van intensieve zorg aanbreekt kan worden teruggevallen op de woonzorgzones in de (nabijgelegen) wijk of het centrum.

De woonvisie is op dorpsniveau verder uitgewerkt. Voor Nijverdal, Hellendoorn, Haarle, Daarle en Daarlerveen zijn een dorpsprofiel, een woningmarktprofiel en een ontwikkelingsperspectief opgesteld.

Voor de buurtschappen is het reconstructieproces van belang. In het kader van wonen en zorg bestaan mogelijkheden voor het splitsen van een boerderij in twee of drie afzonderlijke woningen en het realiseren van zorgboerderijen.

De huidige woonvisie bevat nog veel waardevolle richtlijnen. Op onderdelen zoals woonzorgzones en seniorenhuisvesting is de visie inmiddels achterhaald. Door middel van de woonvisie 2011 wordt de opgave - in samenhang met het woningmarktonderzoek en de beleidsvisie wonen, welzijn en zorg – inzichtelijk.

Toetsing

Zoals hierboven reeds aangehaald is de Woonvisie 2004 - 2015 op onderdelen, zoals woonzorgzones en seniorenhuisvesting, inmiddels achterhaald. In de Woonvisie 2011 zal de opgave in samenhang met het woningmarktonderzoek en de beleidsvisie wonen, welzijn en zorg – inzichtelijk gemaakt worden. Wel kan geconstateerd worden dat het gewenste plan voldoet aan alle belangrijke woonaspecten die worden genoemd in de woonvisie:

- de ligging ten opzichte van het centrum is zeer goed;
- de omgeving is levendig en kenmerkt zich door de ligging in een zorgzone als ‘ouderenvriendelijk’;
- er is sprake van een goede woontechnische kwaliteit.

Voor wat betreft woningbouwcontingenten vallen de 14 appartementen voor InteraktContour onder de noemer ‘bijzondere doelgroepen’ en tellen derhalve niet mee voor de woningbouwaantallen. In totaal worden 11 bestaande woningen op de bestaande bouwlocatie gesloopt. Dit betekent een plus van 13 woningen overblijft die meetellen voor de woningbouwaantallen. Per saldo tellen er dus 24 van de circa 39 te bouwen appartementen mee voor de woningbouwcontingenten.

3.3.4 Visie wonen, welzijn en zorg 2010 - 2014

De gemeente Hellendoorn is een veilige, leefbare en vitale samenleving, waarin iedereen - dus ook senioren en mensen met beperkingen - volop kan participeren. Het eigen buurtschap, het eigen dorp en de eigen wijk vormen een belangrijke basis voor het mee kunnen doen in en mee kunnen bouwen aan de samenleving. Sociale samenhang, noaberschap en een prettige leefomgeving zijn van belang. Door demografische en maatschappelijke ontwikkelingen staan veiligheid, leefbaarheid en vitaliteit onder druk. Ook veroorzaken deze ontwikkelingen enerzijds een groeiende vraag naar voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg en anderzijds mede vanwege de bezuinigingen druk op het aanbod hiervan.

De visie wonen, welzijn en zorg (vastgesteld d.d. 5 juli 2011), met daaraan gekoppeld een eerste uitvoeringsprogramma, beschrijft wat in de nabije toekomst moet worden bereikt en hoe dit geconsolideerd dient te worden. Het zal bovendien gehanteerd worden voor planontwikkeling en als toetsingskader voor de beoordeling van plannen, die van invloed zijn op wonen, welzijn en zorg.

Beleid op het gebied van wonen, welzijn en zorg is gericht op alle inwoners van de gemeente Hellendoorn: jong, volwassen, oud, gezonde mensen én mensen met (gezondheids) problematiek én autochtoon en allochtoon. De focus wordt in eerste instantie op senioren en mensen met beperkingen gelegd, omdat het hierbij gaat om kwetsbare groepen die optimaal moeten kunnen profiteren van de ontwikkeling van woonservicegebieden.

3.3.4.1 Aanbod, vraag en opgave zorg

De gemeente Hellendoorn kent een goede zorginfrastructuur. Het voorzieningenniveau is goed. Er is bovendien sprake van een mix van grote en kleine zorgaanbieders. Kleine(re) zorgaanbieders zijn Attent Woonzorg met een kleinschalige woonvorm voor ouderen en CaroCare en Attent Thuiszorg met dagopvang.

Er is nog niet voldoende zicht op het totaal aanbod en op de (toekomstige) vraag. Met behulp van het woningmarktonderzoek, de woonvisie en de Woonservice Kaart zal dit - per woonservicegebied en gerelateerd aan de bevolking - in beeld worden gebracht. Vervolgens zal worden vastgesteld welke blinde vlekken er in het aanbod zijn en hoe deze ingevuld gaan worden.

Het woningmarktonderzoek 2010 Twente laat zien dat van 2010 tot 2030 zowel de behoefte aan zorg op afroep als de behoefte aan 24-uurs zorg fors stijgt. De zorgbehoefte van ouderen domineert de totale zorgbehoefte.

Zorg op afroep 2010-2030 Hellendoorn en Twente in aantal en percentage

	2010		2015		2020		2025		2030	
Hellendoorn	480	100%	540	113%	620	129%	710	148%	790	165%
Twente	8070	100%	9160	114%	10280	127%	11380	141%	12590	156%

In de prognose stijgt de vraag naar zorg op afroep in Hellendoorn van 2010 tot 2030 met 65%. Vanaf 2020 ligt deze stijging relatief gezien ook hoger dan de stijging voor heel Twente.

24-uurs zorg 2010-2030 Hellendoorn en Twente in aantal en percentage										
	2010		2015		2020		2025		2030	
Hellendoorn	280	100%	310	111%	350	125%	400	143%	460	164%
Twente	2810	100%	3130	111%	3430	122%	3780	135%	4200	149%

In de prognose stijgt de vraag naar 24-uurs zorg in Hellendoorn van 2010 tot 2030 met 64%. Vanaf 2020 ligt ook deze stijging relatief gezien hoger dan de stijging voor heel Twente.

3.3.4.2 Visie wonen, welzijn en zorg en woonservicegebieden

Door het indelen van de gemeente in kleinere gebieden kunnen voorzieningen en dienstverlening op het gebied van wonen, welzijn en zorg beter afgestemd worden op de inwoners en worden ook de mogelijkheden van onderlinge afstemming aanzienlijk vergroot. Het bewuste plangebied valt onder Nijverdal-Zuid.

3.3.4.3 Uitgangspunten bij de visie

- In de gemeente Hellendoorn is een veilige, leefbare en vitale samenleving, waarin iedereen - dus ook senioren en mensen met beperkingen - volop kan participeren. Veiligheid is een belangrijke voorwaarde voor leefbaarheid en vitaliteit.
- Het eigen buurtschap, het eigen dorp en de eigen wijk vormen een belangrijke basis voor het mee kunnen doen in en mee kunnen bouwen aan de samenleving. Sociale samenhang, noaberschap en een prettige leefomgeving zijn van belang.
- Ieder mens heeft de verantwoordelijkheid voor zijn eigen leven en verantwoordelijkheid voor zijn medemens in bijvoorbeeld mantelzorg en noaberschap. Het nemen van verantwoordelijkheid voor de medemens is een morele verantwoordelijkheid, die niet afgedwongen kan worden.
- Mensen moeten de mogelijkheid hebben zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, op de plaats en in de omgeving die men wenst, ook als men ouder wordt of beperkingen heeft. De grens voor wonen thuis wordt bereikt als niet meer voldoende ondersteuning thuis kan worden geboden. Dit zal per situatie moeten worden beoordeeld.
- Waar nodig worden senioren en mensen met beperkingen in hun zelfstandigheid en zelfredzaamheid ondersteund. Bij de ondersteuning is niet de vraag maar de reële behoefte (vraag achter de vraag) van de hulpvrager leidend.
- Mensen moeten keuzevrijheid en keuzemogelijkheden hebben. Dit vraagt om een variatie in het aanbod.
- In een woonservicegebied is - voor de leefbaarheid en onderlinge betrokkenheid - een gemêleerde bevolkingssamenstelling gewenst (jong, volwassen en oud, gezonde mensen en mensen met (gezondheids)problematiek en autochtoon en allochtoon).
- Het is van belang om waar mogelijk de generaties met elkaar te verbinden.

3.3.4.4 Toetsing

Geconcludeerd kan worden dat er gezien demografische ontwikkelingen in de toekomst een zeer duidelijke vraag naar voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg is. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling sluit naadloos aan bij de gemeentelijke ambitie: 'een veilige, leefbare en vitale samenleving, waarin iedereen - dus ook senioren en mensen met beperkingen - volop kan participeren'. Tevens sluit het initiatief aan bij de uitgangspunten zoals hierboven genoemd.

3.3.5 Sociale structuurvisie "Voor mensen van morgen" 2001

In de Sociale structuurvisie "Voor mensen van morgen 2001" wordt sociaal beleid omschreven als het totaal van activiteiten en de manier waarop organisaties, inclusief de gemeente, daarin samenwerken waardoor inwoners in staat zijn gezamenlijk en individueel bijdragen te leveren aan het gezicht van onze gemeente, zich thuis voelen in onze samenleving en samen werken aan zaken die men gezamenlijk van belang vindt. Wezenlijk

kenmerk is dat in onze geïndividualiseerde samenleving aan onze inwoners kansen worden geboden om elkaar te ontmoeten, elkaar waar nodig bij te staan, zich te ontplooiën, zich te ontspannen, te ervaren wat hen bindt en welke onderlinge verschillen kunnen worden overbrugd. Als speerpunten voor de sociale structuur zijn benoemd:

- Handhaven en versterken van basisvoorzieningenniveau kernen en wijken;
- Versterken van erkenning van vrijwilligers;
- Sluitende aanpak voor kwetsbare groepen;
- Sport.

3.3.5.1 Toetsing

Aan het realiseren van de eerste drie speerpunten kan het ontwikkelen van het gewenste initiatief een belangrijke bijdrage leveren. Net zoals in de meer actuele 'VisieWonen, Welzijn en Zorg 2010 – 2014' draagt het initiatief bij aan een veilige, leefbare en vitale samenleving, waarin iedereen - dus ook senioren en mensen met beperkingen - volop kan participeren'.

3.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 MILIEU-ASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieuzonering.

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of vaststelling van een Wro-procedure een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De "Regeling bepaling geluidzones langs wegen" van 30 maart 1993 geeft aan waar de zone van een weg begint. De zone is gelegen aan weerszijden van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- of fietspaden en vluchtstroken worden niet tot de weg gerekend en vallen binnen de zone.

De zone langs een weg omvat het gebied waarbinnen extra aandacht moet worden geschonken aan het geluid afkomstig van de betrokken weg. Binnen een zone moet worden gestreefd naar een akoestisch optimale situatie. Dit betekent dat er bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het opstellen van bestemmingsplannen, het verlenen van (individuele) bouwvergunningen en het aanleggen van infrastructurele werken, het akoestische aspect van de plannen direct in kaart moet worden gebracht. Zodoende kan in een vroeg stadium worden onderkend of plannen doorgang kunnen vinden danwel of maatregelen nodig zijn om een akoestisch gunstig klimaat te creëren.

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor :

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

Het gebouw ligt in "stedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de genoemde Parallelweg. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Buijvoets Bouw- en geluidsadviesing uit Oldenzaal. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

4.1.2 Geluidsbelasting

4.1.2.1 Verkeerscijfers

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens in de toekomstige situatie over 10 jaar (2021). De weg- en verkeersgegevens zijn afkomstig van de gemeente Hellendoorn. De weekdagintensiteit op de Parallelweg en Dahliastraat is 5430 en 550 motorvoertuigen/etmaal.

4.1.2.2 Berekende geluidbelasting en toetsing

Berekend is de invallende geluidbelasting L_{DEN} bij de geplande woon- en verpleegfuncties, dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. De geluidbelasting wordt getoetst per weg. Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wgh. worden verminderd met 5 dB voor wegen met een snelheid tot 70 km/uur.

4.1.2.3 Rekenmodel en resultaten

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006" ex art 110d van de wet geluidhinder. De berekening van de geluidbelasting is gemaakt volgens de standaard rekenmethode II. In het rekenmodel (DGMR-Geomilieu 1.81) zijn schematisch opgenomen :

- de wegen met intensiteiten,
- de woningen/zorgfunctie, objecten en verharde bodemgebieden,
- waarneempunten met een waarneemhoogte van 1.5 m boven de vloer op een hoogte van 1.5, 4.5 en 7.5 boven het maaiveld.

De geluidbelasting L_{DEN} t.g.v. de Dahliastraat ligt ruim onder de ambitie/voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB door wegverkeerslawaai op de Parallelweg wordt op de voorgevel van 16 appartementen overschreden zoals aangegeven in de onderstaande tabel I.

appart. nr ¹	puntnr	verdieping	hoogte H_w	excl. aftrek	incl. aftrek	overschrijding grenswaarde
1 t/m 3	1	Beg.gr	1.5	60	55	7
4	2	Beg.gr	1.5	59	54	6
5 t/m 8	1	1 ^e verd.	4.5	61	56	8
9 + 10	2	1 ^e verd.	4.5	60	55	7
11 t/m 14	3	2 ^e verd.	7.5	59	54	6
15 + 16	4	2 ^e verd.	7.5	58	53	5

4.1.3 Maatregelen reductie geluidsbelasting

Conform het geluidbeleid moet worden onderzocht welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren in de volgorde van bron – overdracht – ontvanger.

4.1.3.1 Bronmaatregelen

Het geluid door een voertuig wordt veroorzaakt door motor- en bandengeluid. In de loop der jaren zijn voertuigen, met name vrachtwagens veel stiller geworden, daar is in de rekenmethode al rekening mee gehouden. De verwachting is dat voertuigen in de toekomst nog stiller worden. Door toepassing van de zgn tijdelijke aftrek wordt daar rekening mee gehouden. De initiatiefnemer van het bouwplan ten behoeve

waarvan dit akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd heeft geen invloed op het reduceren van het motor- en bandengeluid aan het voertuig evenals de samenstelling van het verkeer, de intensiteit, snelheid enz. Wel is het mogelijk een reductie te krijgen op het bandengeluid door aanpassing van het wegdektype. Naarmate de snelheid groter is kan de reductie door stiller asfalt toenemen. Bij toepassing van zeer stil asfalt neemt de belasting met 3 tot max 4 dB af t.o.v. DAB.

De kosten van het toepassen van stille wegdekken bedragen bij een richtprijs van € 100,-/m² excl. BTW en een wegvaklengte van ca 120 m x 7 m breedte = € 84.000,- excl. BTW. Deze kosten zijn hoog omdat het om relatief klein wegvak gaat. De wegbeheerder zal over het algemeen niet instemmen voor de aanpak van een klein wegdeel omdat dit onderhoudstechnisch en bij de gladheidbestrijding tot problemen leidt.

4.1.3.2 Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen (geluidschermen, wallen) langs de weg(en) zijn niet reëel en/of effectief. Voor voldoende effect moet een scherm over een grote lengte zijn aangebracht en met voldoende hoogte (>5 m) om ook de bovenste bouwlaag af te schermen. Bovendien is een scherm uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst en zijn de kosten onevenredig hoog.

4.1.3.3 Maatregelen aan de gevels

Wanneer een hogere grenswaarde wordt verleend zijn maatregelen aan de gevels noodzakelijk. De vereiste geluidwering $G_{A,k}$ voor gevels aan de Parallelweg bedraagt 25 tot 27 dB voor normale woning, wanneer het een verblijfsgebied van een andere gezondheidszorgfunctie betreft is de eis voor de geluidwering 5 dB hoger. Tot een geluidwering van ca 28-29 dB kan met normale dubbele HR++ beglazing in de belaste gevels worden volstaan. Wanneer wordt gekozen voor een natuurlijke toevoer via openingen in de geluidbelaste gevel zijn suskasten noodzakelijk. De suskasten komen dan i.p.v. normale roosters. De meerkosten voor de suskasten voor 16 woningen bedragen ca 16 x € 500,- = € 8.000,-excl. BTW. Wanneer de eis 5 dB hoger ligt is ook een dubbele kierdichting en geluidwerend glas noodzakelijk.

4.1.3.4 Conclusie maatregelen

De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. De ontheffingsgrond is :

- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen.

In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB voor een normale woonfunctie of 28 dB wanneer het een verblijfsgebied van een andere gezondheidszorgfunctie betreft.

Na dat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen worden vastgesteld. Voor het plan is een besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder vastgesteld (d.d. 5 november 2012, 12int01962) voor 16 van de nieuw te bouwen appartementen, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 76 van de Wet geluidhinder.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

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

Door Envita Almelo B.V. is door middel van een verkennend bodemonderzoek de bodem in het plangebied onderzocht. De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit dit bodemonderzoek zijn hieronder opgenomen. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

4.2.2 Aanleiding en doel

Aanleidingen voor het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen transactie van de locatie, haalbaarheidsstudie voor de planontwikkeling, procedure voor wijziging van het bestemmingsplan en bouwwerkzaamheden.

Het doel van het onderzoek is om middels het bepalen van de actuele bodemkwaliteit vast te stellen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.2.3 Wettelijk kader

Het onderzoek is uitgevoerd conform de vigerende wettelijke noemen en protocollen en voldoet aan de Kwalibo-wetgeving.

4.2.4 Strategie

4.2.4.1 Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

De oppervlakte van de verschillende percelen is gezien de historie beschouwd als een geheel en is zodanig onderzocht conform de strategie voor een 'onverdachte locatie' (ONV). Deze strategie is sober en doelmatig en geeft qua opzet en intensiteit een representatief inzicht in de bodemkwaliteit omdat op basis van de huidige bekende gegevens slechts lichte verontreinigingen worden verwacht die geen aanleiding vormen voor vervolgonderzoek of sanerende maatregelen.

Omdat bij de gemeente Hellendoorn en de opdrachtgever geen tekening met de exacte ligging van de tank bekend is en het uit de veldinspectie niet mogelijk was om de locatie van de ondergrondse HBO-tank te achterhalen, is deze verdachte deellocatie niet onderzocht.

4.2.4.2 Verkennend bodemonderzoek asbest NEN 5707/NEN 5896

De locatie is onderzocht conform de strategie 'onverdachte locatie'. In aanvulling op de NEN 5707 zijn van de geroerde bovengrond mengmonsters samengesteld en geanalyseerd op asbest. Conform de NEN 5707 volstaat een visuele inspectie, maar de praktijk wijst uit dat dit vaak niet afdoende is omdat asbest niet altijd visueel waarneembaar is (zeker in vezelvorm). Conform de NEN 5896 is het aangetroffen asbestverdacht plaatmateriaal separaat bemonsterd en geanalyseerd op asbest. Het verkennend asbest(bodemonderzoek) is uitpandig uitgevoerd. Het onderzoeksprogramma is afgestemd op locatiespecifieke omstandigheden.

4.2.5 Resultaten

Asbest

- In de met puinsporen bovengrond is geen asbest aangetoond;
- Daar waar in de grond asbesthoudende materialen aangetroffen is, is asbest in een licht gewogene gehalte, beneden de interventiewaarde, aangetoond.

Overige parameters

In onderstaande tabel zijn de resultaten van het bodemonderzoek samengevat weergegeven.

Tabel 14: Samenvatting resultaten bodemonderzoek (NEN 5740)

Visuele waarnemingen	Overschrijding van de			
	Achtergrondwaarde / Streefwaarde	Tussenwaarde	Interventiewaarde	Locale maximale waarde (LMW)
bovengrond (0 - 0,5 m -mv)				
geen bijzonderheden of puinsporen	lood, PAK	-	-	n.v.t
ondergrond (0,5 - 2,0 m -mv)				
geen bijzonderheden	-	-	-	n.v.t
grondwater (2,2 - 3,2 m -mv)				
geen bijzonderheden	barium, cadmium, nikkel	-	-	n.v.t

- = geen parameters in gehalten boven de betreffende toetsingswaarden aangetoond

4.2.5 Conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

- De bovengrond, ongeacht het voorkomen van puinsporen licht verontreinigd is met lood en PAK. Asbest is niet aangetoond in de bodem. Uitzondering hierop is naast het perceel Dahliastraat nr 2 waar in de grond asbesthoudend plaatmateriaal is aangetroffen. Hier is de grond licht verontreinigd met asbest.
- In de ondergrond geen verontreinigde stoffen zijn aangetoond;
- Het grondwater licht verontreinigd is met barium, cadmium en nikkel.

Er zijn geen stoffen in gehalten en/of concentraties boven de tussenwaarde aangetoond. Asbest is lokaal in een gewogen gehalte beneden de interventiewaarde. Dit houdt in dat er conform de Wet bodembescherming geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

De bodemkwaliteit, zoals aangetoond op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek, levert geen belemmeringen op voor de wijziging van het bestemmingsplan en de geplande bouwactiviteiten.

4.2.6 Aanbevelingen

Er wordt geadviseerd om tijdens de sloop van de bouwwerken extra aandacht te besteden aan de mogelijke locatie van de voormalige HBO-tank. Indien deze wordt aangetroffen kan eventueel een aanvullend onderzoek ter plaatse worden uitgevoerd.

De aangetroffen (lichte) bodemverontreiniging kan (op korte of lange termijn) mogelijk consequenties hebben voor de geplande eigendomsoverdracht vanwege mogelijke verwerkingskosten conform het Besluit bodemkwaliteit bij de afvoer van de (boven)grond naar elders of vanwege een mogelijke saneringsnoodzaak.

In het kader van kostenefficiëntie wordt geadviseerd om de vrijkomende grond zoveel mogelijk binnen de onderzoekslocatie te hergebruiken. Indien grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee gehouden worden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit' van Agentschap NL. In bepaalde gemeenten kan daarnaast op grond van overgangsbeleid nog grond worden toegepast op basis van de Ministeriële vrijstellingsregeling grondverzet. Deze toepassingen moeten rechtstreeks aan de betreffende gemeente worden gemeld.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.1.3 *Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007*

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

4.3.2 **Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit**

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de sloop van een aantal grondgebonden woningen en de bouw van circa 39 zorgappartementen in drie bouwlagen op de hoek Dahliastraat – Parallelweg. Een project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

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

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

In het externe veiligheidsplan 'Hellendoorn werkt aan veiligheid', vastgesteld op 20 maart 2007, is het veiligheidsbeleid van de gemeente Hellendoorn in beeld gebracht. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een transparant toetsingskader te hebben voor het omgaan met huidige maar ook eventuele toekomstige externe veiligheidssituaties.

4.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

4.4.3 Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

4.4.4 Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

4.4.5 Situatie in en bij het plangebied

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



Figuur 4.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Op bovenstaande afbeelding is te zien dat in de nabijheid van het plangebied een buisleiding van de Nederlandse Gasunie ligt. Deze buisleiding ((N-557-35-KR-002) is gelegen -op basis van informatie van de Risicokaart- op 23 meter uit de gevel van de nieuwe, geprojecteerde bebouwing in het toekomstige plangebied.

Volgens het Bevb worden gemeenten verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten, wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten.

In maart 2009 heeft de Regionale Brandweer een advies uitgebracht over de verantwoording van het groepsrisico (zie Bijlage 3 met kenmerk OV/RIB/MR/09001439), mede vooruitlopend op toekomstig beleid ten aanzien van buisleidingen, vanwege de wijziging van een bestemmingsplan ten behoeve van de verlegging van de bestaande gasleiding. De conclusie luidde dat de nieuwe situatie aan het geldende beleid en de toekomstige wet- en regelgeving ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voldoet.

4.4.6 CAROLA

Voor hogedruk aardgasleidingen is sinds 1 mei 2010 het rekenpakket CAROLA beschikbaar voor het berekenen van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. CAROLA staat voor: Computer Applicatie voor Risicoberekeningen aan Ondergrondse Leidingen met Aardgas. Het rekenpakket voor is gebaseerd op een rekenmethodiek die is ontwikkeld door de Gasunie en het RIVM. Met behulp van het programma CAROLA kan worden bepaald of voldaan wordt aan de risiconormen voor de Externe Veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De gebruiker kan de risico's berekenen op basis van locatiespecifieke leidinggegevens, die bij de leidingeigenaar moeten worden opgevraagd. Het resultaat van een berekening bestaat uit de plaatsgebonden risicocontouren (PR-contouren) en de FN-curve voor het groepsrisico (GR). Het rekenpakket beschikt over een functionaliteit waarmee wordt bepaald bij welke leidingkilometer de grootste overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt bereikt.

4.4.7 Toetsing

Plaatsgebonden Risico (PR)

Binnen de 10^{-6} /jr contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen dan geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Op de geraadpleegde provinciale risicokaart is de risicocontour van het plaatsgebonden risico (risicocontour 10^{-6} /jr) van de leiding weergegeven. De afstand van de leiding tot aan het bouwvlak van het plangebied bedraagt 23 meter. De buisleiding heeft een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter. In de nieuwe situatie wordt een nieuw kwetsbaar object opgericht. Gezien het feit dat de risicocontour van het plaatsgebonden risico 0 meter bedraagt, wordt er geen nieuw kwetsbaar object binnen de 10^{-6} /jr contour opgericht. Voorgaande houdt in dat het voorgenomen plan in het kader van de risicocontour van het plaatsgebonden risico acceptabel is.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. In het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen (art.12). Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij wordt uitgegaan van een invloedsgebied van 500 meter conform de AMvB Buisleidingen. Het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied. Alvorens vaststelling van het bestemmingsplan plaats vindt zal de regionale brandweer om advies gevraagd worden in het kader van de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding.

Voor de leiding N-557-35-KR-001 t/m 004 is in oktober 2010 met behulp van CAROLA het groepsrisico berekend voor die kilometer die in de nieuwe situatie het hoogste groepsrisico oplevert (worst-casesegment). Zie de rapportage van KEMA met kenmerk 66912927-GCS 10-51464, die is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de daadwerkelijke parametering over het geselecteerde, 1 kilometer lange segment, in tegenstelling tot de vaste parametering. Om het worst-casesegment van de leiding te vinden is per stationing de overschrijdingsfactor van het groepsrisico weergegeven. Deze is berekend door rondom elk punt op de leiding een segment van een kilometer te kiezen, dat gecentreerd ligt ten opzichte van dit punt. Voor deze kilometer leiding is een FN-curve berekend en van deze FN-curve de overschrijdingsfactor.

De overschrijdingsfactor is de maximale verhouding tussen de FN-curve en de oriëntatiewaarde. Daarmee is de overschrijdingsfactor een maat die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd of overschreden. Een overschrijdingsfactor kleiner dan 1 geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Bij een waarde groter dan 1 wordt de oriëntatiewaarde overschreden.

4.4.8 Conclusie

Resumerend wordt opgemerkt dat:

- I. de nieuwe ontwikkeling niet is gelegen binnen de risicocontour van het plaatsgebonden risico welke veroorzaakt wordt door de ter plaatse aanwezige hogedruk aardgasleiding;
- II. het plan in het kader van het groepsrisico aanvaardbaar is;
- III. de conclusie van de regionale brandweer luidt dat *'De ontwikkeling van zorgappartementen voldoet aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering en de situatie blijft ruim onder de oriëntatiewaarde van het groepsrisico'*. Het advies is opgenomen in bijlage 5.
- IV. het plangebied zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en BRZO-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling geldt het omgevingstype gemengd gebied, gezien de ligging aan de drukke Parallelweg.

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

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.5.2 Onderzoekresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de sloop van 11 grondgebonden woningen en de bouw van circa 39 zorgappartementen in drie bouwlagen op de hoek Dahliastraat – Parallelweg. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

Dit wordt ook wel de 'omgekeerde werking' genoemd.

Ad1

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de realisatie van circa 39 zorgappartementen. De uitstraling qua milieuhinder die het plan met zich meebrengt is gelijk te stellen aan de functie 'wonen'. De zorgappartement voorzien allemaal in een eigen woonruimte, die vergelijkbaar is met een normaal woonappartement. In voorliggend geval is geen sprake van bijvoorbeeld een 'verpleegtehuis', waarbij een dergelijke inrichting bijvoorbeeld andere verkeersbewegingen in de vorm van vrachtverkeer en een eigen keuken / restaurant etcetera kent. Derhalve kan de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gelijk gesteld worden met een woonfunctie, waardoor gesteld kan worden dat er geen sprake is van hinder voor de omgeving.

Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de woonzorgvoorziening hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die hinder ondervinden door de realisatie van het gewenste plan.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat de realisering van de zorgappartementen op dit punt in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 5 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE EN WATER

5.1 Flora & fauna

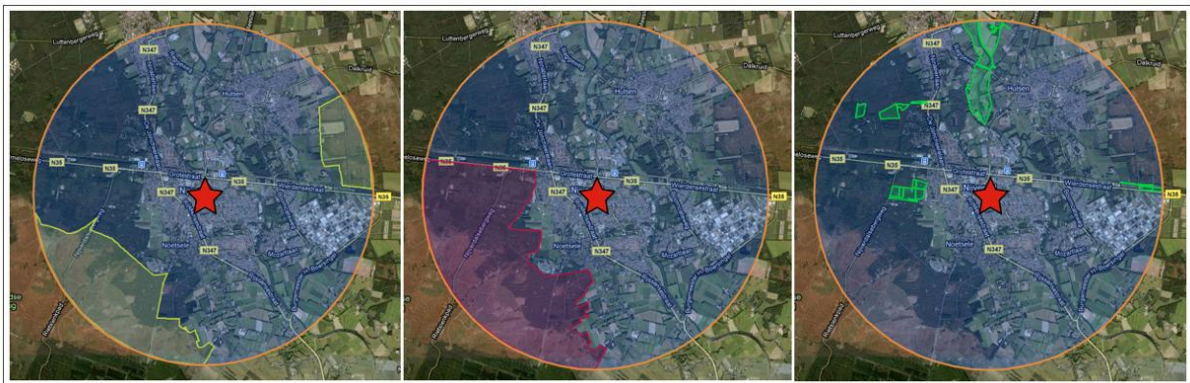
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ"s).

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

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied, Nationaal Landschap of een gebied dat is aangewezen als EHS. In figuur 5.1. is de ligging van het plangebied ten opzichte van voorgenoemde gebieden weergegeven.



Figuur 5.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000, Nationaal Landschap en de EHS (Bron: Ministerie van EL&I)

Gezien de afstand tot deze beschermde natuurgebieden en de aard van de ontwikkeling binnen stedelijk gebied, is er geen sprake van aantasting van dergelijke gebieden door het voorgenomen plan. Op basis van deze quickscan Flora en fauna- wet worden geen effecten op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) verwacht. Door de functieverandering worden geen negatieve effecten verwacht op het nabij gelegen Natura 2000-gebied De Sallandse Heuvelrug of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Een toetsing in het kader van deze natuurwetgeving en -beleid is derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.1.2 Flora & faunawet

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

In verband met deze voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied is een toetsing van de plannen noodzakelijk aan de natuurwetgeving. Hiertoe is door Eelerwoude uit Goor een quickscan Flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 6 van de toelichting. Naar aanleiding van een flora- en

faunaonderzoek moet duidelijk worden welke effecten de voorgenomen ontwikkelingen hebben op de aanwezige natuurwaarden en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.

Het onderzoek heeft bestaan uit een visuele inspectie van het plangebied en het raadplegen van vrij beschikbare verspreidingsgegevens van beschermde dier- en plantensoorten.

Algemene beschermde soorten

Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat voor tabel 1-soorten weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie 'niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen'. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet aan de orde.

Denk om de vogels

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Strikt beschermde soorten aanwezig

Geconcludeerd wordt dat het plangebied een geschikt leefgebied vormt voor een aantal strikter beschermde diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet, het gaat hierbij om vleermuizen en (broed)vogels. Nader onderzoek is voor deze soorten noodzakelijk.

Conclusies vervolgonderzoek

Nader onderzoek is uitgevoerd naar verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen in het plangebied. Tevens is er nader onderzoek uitgevoerd naar (vaste) rust- en verblijfplaatsen van huismus en gierzwaluw. Het onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau AD. ECO. en bijgevoegd in bijlage 7 van deze toelichting.

Vleermuizen

Bij onderzoek conform het vleermuisprotocol zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied vastgesteld en is het plangebied niet van belang voor vleermuizen als foerageergebied of route.

Huisumus en gierzwaluw

Zowel huismus als gierzwaluw broeden in het plangebied. De huismus hoort tot de lichter beschermde vogels. Indien conform een gedragscode wordt gewerkt is het voldoende om vervangende nestgelegenheid te bieden in de vorm van nestkasten. De gierzwaluw is een jaarrond beschermde soort waarvan ook de nestplaatsen beschermd zijn. Bij afbraak dienen per nest vijf nieuwe nestplaatsen op een geschikte plek te worden aangeboden.

Zorgplichtbepaling

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

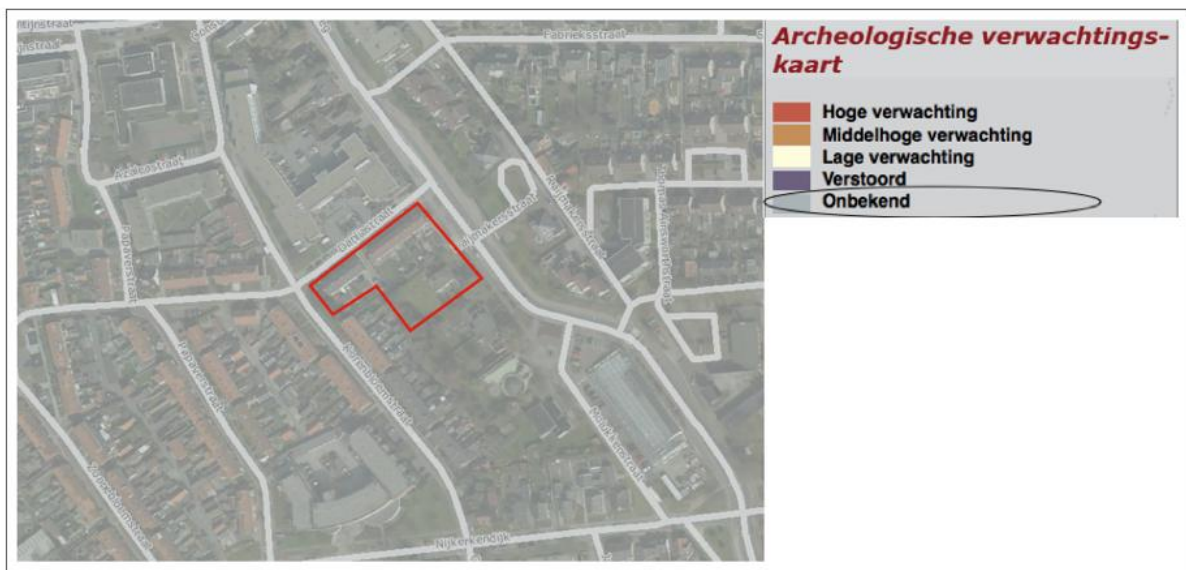
Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

5.2 Archeologie & Cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Op grond van de provinciale archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied een onbekende archeologische verwachting. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in figuur 5.2.



Figuur 5.2 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Provincie Overijssel)

Het nieuwe woonzorgcomplex wordt gerealiseerd ter plaatse van bestaande woonbebouwing. Gezien het feit dat hier reeds bebouwing aanwezig is (woning en bijbehorende bouwwerken) is de verwachting gerechtvaardigd dat de eventueel aanwezige archeologische laag ter hoogte van de nieuwe bebouwing in het verleden zodanig is verstoord dat archeologisch veldonderzoek geen nut heeft. In verband hiermee is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Algemeen

Door wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.2.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. De voorgenomen ontwikkeling leidt tevens niet tot een aantasting van eventueel in de omgeving voorkomende cultuurhistorische elementen.

5.2.3 Conclusie

Het uitvoeren van een nader onderzoek in verband met de aanwezigheid van archeologische- of cultuurhistorische waarden is in het kader van dit plan niet noodzakelijk.

5.3 Water

5.3.1 Vigerend beleid

5.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

5.3.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.3.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe

Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegenaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

5.3.1.4 Gemeente Hellendoorn

De gemeente Hellendoorn heeft, in overleg met het waterschap Regge en Dinkel en het waterschap Groot Salland, voor in- en uitbreidingen onderstaande beleidsregels geformuleerd.

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater voert af naar het gemeentelijk riool); Het hemelwater komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem, waarbij dit water zodanig wordt geloosd dat geen verontreiniging van water, bodem en lucht kan optreden;
 - Hierbij vindt er geen afwenteling van het waterbezwaar plaats. Hiervoor dient bij een toename van verhard oppervlak groter of gelijk aan 5000m² een voorziening (wadi, retentievijver, ondergrondse infiltratievoorziening e.d.) te worden gemaakt om het afstromende hemelwater van de verharde oppervlakken te bergen.
 - Voor Groot Salland geldt een landelijke afvoernorm tussen de 0.6 en maximaal 1.1 l/s/ha. Hiervoor dient een voorziening (wadi, retentievijver, ondergrondse infiltratievoorziening e.d.) te worden gemaakt om het afstromende hemelwater van de verharde oppervlakken te bergen;
 - deze voorzieningen dienen in verband met de grootte van de te ontwateren oppervlakken en de bodemgesteldheid ter plaatse gelegen te zijn op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en de bebouwing op het perceel;
 - het afstromende hemelwater van wegen, parkeerplaatsen e.d. (licht vervuild) mag niet rechtstreeks naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Dit water dient bij voorkeur een behandeling via een bodempassage te ondergaan;
 - infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling wordt gerealiseerd.
- Grondwaterneutraal bouwen: dit betekent dat het grondwater in de nieuwe situatie niet permanent verlaagd mag worden;
 - voor de gewenste ontwatering wordt het perceel opgehoogd, e.e.a. afhankelijk van de plaatselijke (geohydrologische) situatie;
 - te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden eventueel beteugelen met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, de drainage dient boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand aangelegd te worden;
 - drainage voert af naar een wadi of naar het oppervlaktewater: dus niet naar de rwzi;
 - in de bouwwerken kan vochtoverlast door hoge grondwaterstanden geminimaliseerd worden door te bouwen zonder kruipruimten en door eventuele kelders waterdicht te maken.

5.3.2 Waterparagraaf

5.3.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de zogenaamde "normale procedure" van toepassing is. Dit betekent dat het bestemmingsplan in het kader van vooroverleg voorgelegd moet worden aan het waterschap Regge en Dinkel. De bij deze "normale procedure" behorende uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 8 van deze plantoelichting.

Als reactie op de uitgevoerde watertoets is door het Waterschap als volgt gereageerd:

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://dewatertoets.nl> voor het project "Dahliastraat te Nijverdal". Op basis van deze toets dient de normale procedure te worden gevolgd, omdat er in het plan meer dan 10 woonheden worden gerealiseerd. Hiermee kunnen wij echter instemmen, omdat de omvang van het plan zodanig is dat de toename van afvalwater past binnen de vergunning van het hoofdvernamepunt rioolwaterzuivering Nijverdal.

Daarnaast blijkt uit de aanvullende vragen dat de hemelwaterafvoer geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap Regge en Dinkel: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Hierbij wordt het hemelwater geïnfiltreerd.

Wij verzoeken u deze wateraspecten in de waterparagraaf op te nemen.

HOOFDSTUK 6 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

6.1 Inleiding

Zoals ook reeds in de inleiding is aangegeven zal als gevolg van demografische ontwikkelingen de komende 10 jaar de bevolkingsgroei langzaam stagneren en de verminderde behoefte veranderen naar een andere vraag aan type woningen in verschillende levensfasegroepen. Naar de toekomst toe is het wenselijk te komen tot meer multifunctionele clusters, waarbij wonen, zorg en welzijn worden geïntegreerd. In Nijverdal is behoefte aan versterking van de reeds aanwezig woonzorgzone, waar het bewuste plangebied in is gelegen. Een woonzorgzone is een in omvang beperkt gebied, binnen een woonwijk of kern, waarin de mogelijkheden voor ouderen en voor mensen met een handicap om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen zijn geoptimaliseerd. Om daaraan invulling te geven is adequate (aanpasbare) huisvesting beschikbaar, worden zorg- en gemaksdiensten thuis of op loopafstand aangeboden, worden op loopafstand ontmoetings- en educatieve activiteiten aangeboden, zijn (openbaar) vervoer en een winkelvevoorziening (voor dagelijkse levensbehoeften) op loopafstand beschikbaar. Dit in een omgeving die als levendig en veilig wordt gekenmerkt. Het bewuste plangebied is gelegen op de locatie Dahliastraat – Parallelweg te Nijverdal en is gezien bovengenoemde randvoorwaarden een uitstekende locatie om het gewenste plan te realiseren.

6.2 Planbeschrijving

Het gewenste plan behelst de sloop van 11 grondgebonden woningen en de bouw van circa 39 zorgappartementen in drie bouwlagen op de hoek Dahliastraat – Parallelweg. Hieronder zal nader in worden gegaan op de doelgroepen en het stedenbouwkundig ontwerp.

6.2.1. Doelgroepen

De bovenste verdieping van het pand wordt in gebruik genomen door Interakt Contour, een organisatie die zich richt op mensen met een lichamelijke beperking, mensen met niet-aangeboren hersenletsel (NAH) of neurologische stoornis of mensen met een zintuiglijke beperking. De missie en visie van InteraktContour is het bieden van zorg, begeleiding en ondersteuning op kleinschalig, maar kwalitatief hoogstaand niveau. InteraktContour richt zich hierbij op het vergroten van de eigenwaarde van de cliënt en legt de nadruk op mogelijkheden en bespreekt onmogelijkheden.

De begane grond en 1^e verdieping wordt in gebruik genomen door de Woningstichting Hellendoorn, waarbij appartementen met zorg op afroep worden gerealiseerd. Huidige bewoners van 55+ krijgen hierbij voorrang bij toewijzing. In overleg met de WMO en ZorgAccent worden de appartementen aangeboden aan:

- 1) kandidaten met medische urgentie C en een CIZ indicatie;
- 2) kandidaten met een CIZ indicatie;
- 3) overige kandidaten.

6.2.2. Stedenbouwkundig ontwerp - beeldkwaliteit

Van belang bij het stedenbouwkundig ontwerp, is dat het ontwerp passend is in de omgeving en aansluit bij omliggende bebouwingsstructuren en bebouwingsmassa's. Hierdoor gaat de nieuwe bebouwing goed op in het bestaande straatbeeld en wordt de nieuwe bebouwing op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast. Het ontwerp voorziet in een L-vormige bebouwingsmassa die evenwijdig aan de Parallelweg en de Dahliastraat is gesitueerd. De hoofdentree van het complex is gesitueerd aan de Dahliastraat. Tussen het gedeelte van de nieuwe bebouwing evenwijdig aan de Parallelweg en de bestaande (te handhaven) rijtjeswoningen aan de Korenbloemstraat is een parkeerterrein gesitueerd. Dit parkeerterrein is te bereiken via de Parallelweg en wordt omsloten door een groenstrook die de privacy van nabijgelegen woningen garandeert. Een bovenaanzicht van het stedenbouwkundig ontwerp wordt weergegeven in figuur 6.1.



Figuur 6.1: Bovenaanzicht van het gewenste plan (Bron: IAA Architecten)

Bij het ontwerp is rekening gehouden met de bebouingsmassa van omliggende bebouwing. Met name afstemming van de bebouingsmassa ten opzichte van de bebouingsmassa van het woonzorgcomplex 'De Parallel' is van belang. De nieuwe bebouwing heeft een hoogte van 11 meter, waarmee de bouwhoogte overeenkomt met de bouwhoogte van woonzorgcomplex 'De Parallel'. Ook wordt met het ontwerp aangesloten op bestaande rooilijnen van omliggende woningen en het woonzorgcomplex 'De Parallel'. Tot slot wordt qua beeldkwaliteit alsmede stedenbouwkundige opzet ook aangesloten bij de bebouwing van 'De Parallel': de bestaande rooilijnen in het gebied worden gerespecteerd, de oriëntatie van bebouwing is gericht op de openbare weg en het kleur- en materiaalgebruik is overeenkomstig de omliggend bebouwing. De donkere baksteen en grijs tinten van de gevelbeplating sluiten goed aan bij de bebouwing van het naastgelegen woonzorgcomplex 'De Parallel'. Tot slot voorziet de beeldkwaliteit ook in bescheiden detaillering, waardoor de nieuwe bebouwing goed aansluit bij de welstandseisen die gelden voor dit gebied.

Het ontwerp sluit goed aan bij de stedenbouwkundige opzet van omliggend plangebied: vrij gesloten gevelwanden door de aanwezigheid van rijtjeswoning en bebouingsstructuren evenwijdig aan de weg. Op onderstaande figuren is de afstemming van de huidige bebouingsmassa in relatie tot de nieuwe bebouingsmassa goed te zien. Ook geven deze figuren een goede weergave van het stedenbouwkundige ontwerp in 3-d. Het gebouw bevat aan de straatzijden veel glas, waardoor het geheel een transparant, modern en aansprekend karakter krijgt. Het binnenterrein heeft een wat meer besloten karakter.



Figuur 6.2: Massamodellen zorgappartementen (Bron: IAA Architecten)



Figuur 6.3: Toekomstige gevelaanzichten vanaf de Parallelweg (boven) en de Korenbloemweg en achtergevel (onder) (Bron: IAA Architecten)



Figuur 6.4: Ontwerp zorgappartementen (Bron: IAA Architecten)

Resumerend kan gesteld worden dat het ontwerp voorziet in een moderne en eigentijdse uitstraling, die qua bebouwing goed aansluit qua massa en vorm bij omliggende bebouwing.

De in totaal circa 39 zorgappartementen zijn verdeeld over 3 bouwlagen. 11 appartementen op de begane grond, 14 appartementen op verdieping 1 en 14 appartementen op verdieping 2. De oppervlaktes van de verschillende appartementen variëren van 75 m², 90 m² tot 100 m².

6.2.3 Zonnestudie

Voor de schaduwwerking van het complex is een schaduwstudie uitgevoerd (Nieuwbouw appartementen Dahliastraat te Nijverdal d.d 06-06-2012). Deze studie is bijgevoegd in bijlage 9. Deze studie heeft tot doel de impact van de bezonning op omliggende percelen ten gevolge van de nieuwbouw van het gebouw inzichtelijk te maken. Daartoe is een bezonningssimulatie gemaakt van de nieuwe situatie. De simulaties zijn gemaakt met behulp van het computerprogramma Sketchup. In een 3d-model is de nieuwbouw van het complex Dahliastraat en de omringende bebouwing gemodelleerd. Deze berekeningen zijn gedaan voor de zonnestand op verschillende tijdstippen (9.00 uur, 14.00 uur, 18.00 uur en 21.00 uur) gedurende de vier seizoenen lente, zomer, herfst en winter.

Uit de simulaties blijkt dat er in de achtertuin van de percelen Korenbloemstraat 24 en 26 uitsluitend in de lente en de zomer na 18.00 uur geleidelijk aan meer schaduw valt in de achtertuinen ten gevolge van de nieuwbouw. Ten aanzien van de situatie op de overige tijdstippen is de conclusie dat de nieuwbouw geen wezenlijk extra nadelig effect heeft op de schaduw die op de belendende percelen valt.

6.3 Verkeer en parkeren

6.3.1 Verkeer

De ontsluiting van de aan te leggen parkeerplaatsen zal plaatsvinden via een nieuw aan te leggen in- en uitrit, welke ontsloten wordt op de Parallelweg. Door een brede in- en uitrit te creëren ontstaat een overzichtelijke verkeerssituatie en levert het plan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid geen overwegende bezwaren op.

6.3.2 Parkeren

Voor een berekening van het aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van CROW parkeerkcijfers (basis voor parkeernormering). Bij het gebruik van parkeerkcijfers moet rekening worden gehouden met onder

meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. De vraag naar parkeerplaatsen wordt namelijk bepaald door de locatie van de functie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen.

Op grond van de CROW-normen geldt voor het gewenste plan een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid. Het plan zal voorzien in de realisatie voldoende parkeerplaatsen, omdat rekening gehouden wordt met de CROW-norm van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd tenzij in de tekst anders vermeld. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming “Maatschappelijk”. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbelregel (Artikel 4)
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 5)
In dit artikel zijn de afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Deze gelden voor het hele plangebied.
- Overige regels (Artikel 6)
In dit artikel zijn afstemmingsregels ten aanzien van welstand opgenomen.
- Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening (Artikel 7)
In dit artikel is de uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

‘Maatschappelijk’

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling. Hierin worden de functies benoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. Het gaat hierbij om wonen in de vorm van zorgappartementen.

In de planregels is onderscheid gemaakt tussen gebouwen enerzijds en bouwwerken, geen gebouwen zijnde anderzijds. Voor wat betreft de gebouwen geldt dat:

- de gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd;
- de bouwhoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan in de verbeelding is aangegeven.

Voor wat betreft bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 3 m. De regels leggen vast dat de bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 10 m bedraagt. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelsgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

De specifieke gebruiksregels geven weer wat onder strijdig gebruik met de bestemming wordt begrepen. Hieronder wordt begrepen: het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval de vanaf de omliggende gronden en opstallen zichtbare opslag van stalling van goederen op erven, alsmede het gebruik van de gronden als seksinrichting.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Hellendoorn hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 INSpraak EN VOOROVERLEG

9.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Dahliastraat te Nijverdal" heeft van 17 maart 2012 tot en met 27 april 2012 voor inspraak ter inzage gelegen. Op het plan zijn 7 inspraakreacties ingekomen. In Bijlage 10 is de inspraakreactienota bijgevoegd. In de inspraakreactienota zijn de reacties samengevat en is een beoordeling van de gemeente Hellendoorn gegeven met een conclusie of dit wel of niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9.2 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties. De reacties worden hieronder weergegeven.

9.2.1 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft per mail laten weten dat met dit voorontwerpbestemmingsplan, gericht op een binnenstedelijke ontwikkeling, geen provinciaal belang in het geding is.

9.2.2 Waterschap Regge en Dinkel

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft, op basis van een uitgevoerde digitale watertoets, laten weten dat de "normale procedure" van toepassing is. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg naar hun toegezonden moet worden.

Inmiddels heeft het Waterschap de navolgende nadere reactie kenbaar gemaakt: *"U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://dewatertoets.nl> voor het project "Dahliastraat te Nijverdal". Op basis van deze toets dient de normale procedure te worden gevolgd, omdat er in het plan meer dan 10 woonheden worden gerealiseerd. Hiermee kunnen wij echter instemmen, omdat de omvang van het plan zodanig is dat de toename van afvalwater past binnen de vergunning van het hoofdovernamepunt rioolwaterzuivering Nijverdal.*

Daarnaast blijkt uit de aanvullende vragen dat de hemelwaterafvoer geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap Regge en Dinkel: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Hierbij wordt het hemelwater geïnfiltreerd. Wij verzoeken u deze wateraspecten in de waterparagraaf op te nemen. Vanwege de normale procedure willen wij het voorontwerpbestemmingsplan van u of van de gemeente ontvangen."

In de plantoelichting is dit beleid van het waterschap verwoord, zodat het vooroverleg met zowel de provincie als met het waterschap hiermee goed is afgerond.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf zaterdag 18 augustus 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. Een samenvatting van deze zienswijzen en de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen is opgenomen in het raadsbesluit (d.d. 11 december 2012, 12INT02073). De zienswijzen zijn ongegrond. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Akoestisch onderzoek**

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3

Advies Regionale Brandweer verantwoording groepsrisico 2009

Bijlage 4 Risicoberekening gastransportleidingen

Bijlage 5 Advies regionale brandweer 2012

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 **Aanvullend flora- en faunaonderzoek**

Bijlage 8 Standaard Waterparagraaf

Bijlage 9 Zonnestudie

Bijlage 10 Inspraakreactienota