

TOELICHTING

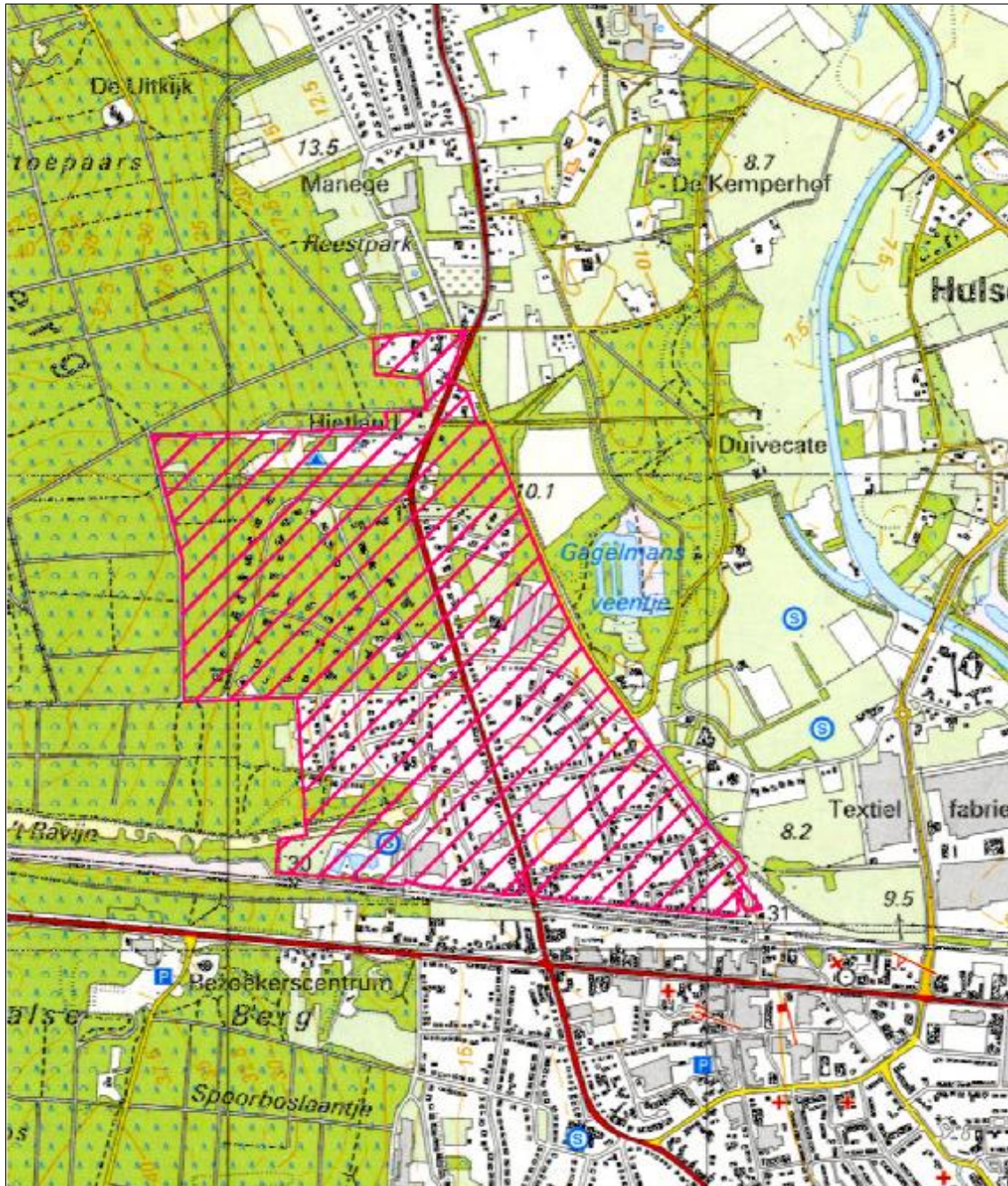
behorende bij het

bestemmingsplan

Nijverdal- Noordwest



Overzichtskaart



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	7
HOOFDSTUK 2 Nijverdal: ontstaanswijze en ontwikkeling.....	9
2.1 Cultuurhistorie.....	9
2.2 Bevolking en woningvoorraad.....	11
HOOFDSTUK 3 Huidige situatie.....	13
3.1 Ruimtelijke karakteristiek.....	13
3.2 Functies.....	19
HOOFDSTUK 4 Beleidskader.....	23
4.1 Inleiding.....	23
4.2 Provinciaal beleid.....	23
4.3 Gemeentelijk beleid.....	25
HOOFDSTUK 5 Uitgangspunten bestemmingsregeling.....	27
5.1 Algemeen.....	27
5.2 Opzet van de verbeelding.....	27
5.3 Opzet van de regels.....	28
HOOFDSTUK 6 Planopzet.....	31
6.1 Ontwikkelingen.....	31
6.2 Bestemmingen.....	32
HOOFDSTUK 7 Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten.....	37
7.1 Wet geluidhinder.....	37
7.2 Bedrijven.....	38
7.3 Overige functies.....	39
7.4 Externe veiligheid.....	39
7.5 Bodemkwaliteit.....	40
7.6 Hoogspanningsleiding.....	41
7.7 Water.....	41
7.7.1 Beleidskader.....	41
7.7.2 Watertoets.....	43
7.7.3 Grondwaterbeschermingsgebied.....	44
7.8 Archeologie.....	46
7.9 Ecologie.....	48
7.9.1 Omgeving sportcomplex Het Ravijn.....	48
7.9.2 Terrein Van Buren.....	49
7.9.3 Overig gebied.....	50
7.10 Vogel- en Habitatrichtlijn.....	50
7.11 Luchtkwaliteit.....	50
7.12 Overige aspecten.....	51
HOOFDSTUK 8 Economische uitvoerbaarheid.....	53
HOOFDSTUK 9 Inspraak en overleg.....	55
Bijlagen.....	55

HOOFDSTUK 1 Inleiding

AANLEIDING

In de gemeente Hellendoorn is een groot aantal verouderde bestemmingsplannen van kracht. Om diverse redenen heeft de gemeente besloten om binnen afzienbare tijd deze gedateerde plannen te herzien. Meerdere bestemmingsplannen zijn inmiddels goedgekeurd of in procedure. Dit bestemmingsplan voor de Zeeheldenbuurt en de Wilhelminawijk is de volgende in de herzieningenreeks. Dit plan omvat de woongebieden van Nijverdal, gelegen ten noorden van de spoorlijn/rijksweg 35.

STANDAARD BESTEMMINGSREGELING

Aan de hand van een pilotproject zijn de uitgangspunten voor een bestemmingsregeling overeengekomen. Deze regeling is algemeen voor bestemmingsplanherzieningen toegepast. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg ten aanzien van de eerder opgestelde bestemmingsplannen zijn in deze herziening verwerkt. Naar aanleiding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 juli 2008 is ook de systematiek aangepast. De gemeente heeft daarbij gekozen voor een meer globale regeling van met name de woonbestemmingen.

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

VOORGAANDE PLANNEN

Het bestemmingsplan voor het gebied Zeeheldenbuurt/Wilhelminawijk vervangt (gedeeltelijk) de volgende verouderde plannen:

- Buitengebied gemeente Hellendoorn;
- Nijverdal 1950 en 1961;
- Nijverdal 1950 2e wijziging;
- Nijverdal 122e herziening;
- Nijverdal 21e wijziging omgeving zwembad Het Ravijn;
- Nijverdal Noord;
- Nijverdal 18e wijziging complex noord I.

Voorts zijn de volgende recente (deel)plannen in deze integrale herziening opgenomen:

- Wilhelminawijk;
- Van Speykstraat 6a;
- sportcomplex Het Ravijn.

AARD VAN HET PLAN

Het plan heeft hoofdzakelijk een consoliderend karakter, dat wil zeggen dat het vooral gaat om een goede en eigentijdse regeling van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen waar het min of meer concrete plannen betreft.

Voor zover mogelijk is rekening gehouden met uitbreidingsmogelijkheden van bestaande woningen en ontwikkeling van bedrijven en dergelijke.

OPZET VAN DE TOELICHTING

In de toelichting wordt achtereenvolgens ingegaan op de cultuurhistorie, de ontwikkeling van de bevolking en wonen in het recente verleden, de huidige ruimtelijke karakteristiek en de functies, het voor dit bestemmingsplan relevante beleid van de provincie en de gemeente, een uiteenzetting van de uitgangspunten voor de opzet van het plan en de juridische vormgeving. Het hoofdstuk Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten omvat naast de reguliere milieuaspecten de paragrafen externe veiligheid, water, archeologie en ecologie. Ten slotte wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van de inspraak en het overleg.

HOOFDSTUK 2 Nijverdal: ontstaanswijze en ontwikkeling

2.1 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische ontwikkeling van Nijverdal wordt in deze paragraaf omschreven aan de hand van de topografische kaartenreeks van circa 1850, 1900, 1950 en 2000.

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 dijkjes 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 (ten oosten van de Regge, ter hoogte van het plangebied) lag een kleinschalig bouwlandgebied, ontsloten door een grillig wegenpatroon met veel bomerijen en bosjes. De structuren van de landgoederen zijn nu nog goed herkenbaar en cultuurhistorisch en ecologisch waardevol.

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 oost-westverbinding. Een van de fabrieken werd direct oostelijk van het plangebied aan de Regge gebouwd.



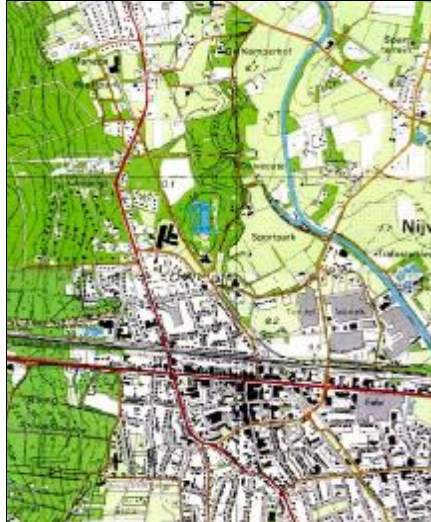
Circa 1850



Circa 1900



Circa 1950



Circa 2000

Historische ontwikkeling Nijverdal

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.

In het onderhavige plangebied bleef het gebied tot 1900 nog open, alleen nabij de fabriek en langs de wegverbinding tussen Hellendoorn en Nijverdal, de huidige De Joncheerelaan, stond rond 1900 al enige bebouwing.

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 (zie de historische kaarten van 1900 en 1950). Het tracé heeft grote invloed gehad op het stratenpatroon van Nijverdal en is op verscheidene plaatsen nog steeds herkenbaar, bijvoorbeeld in de vorm van bomerijen die vroeger langs de spoorberm stonden. De voormalige spoorlijn (thans de Meester Ponsteenlaan/Oranjestraat/Meijboomstraat) vormt de oostelijke begrenzing van het onderhavige bestemmingsplan. 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. Het zuidelijke gedeelte van het onderhavige plangebied is in de jaren dertig van de vorige eeuw gerealiseerd, de Wilhelminawijk.

1950-2000

Vooraf 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.

In het plangebied heeft in deze periode een verdere uitbreiding plaatsgehad in noordelijke richting. 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 Hulslen. Het waardevolle binnenstedelijk gebied (groene hart) is daarbij gespaard.

2.2 Bevolking en woningvoorraad

BEVOLKING

Tussen 1998 en begin 2007 nam de gemeentelijke bevolking als geheel toe van 35.544 naar 36.046 inwoners (stijging van 1,4%). Dit houdt een gemiddelde groei in van 50 inwoners per jaar.

Begin 2007 bedroeg het bevolkingsaantal van Nijverdal 24.269 inwoners (inclusief de Kruidenwijk), tegen 23.559 inwoners in 1998. In de afgelopen tien jaren is de bevolking van Nijverdal dus toegenomen met 710 inwoners, ofwel een groei van circa 3%.

Het aantal inwoners van de Zeeheldenwijk en de Wilhelminawijk bedroeg per 1 januari 2007 in totaal 1.678, ofwel 4,7% van de totale bevolking.

De leeftijdsopbouw van de Wilhelminawijk wijkt niet in grote mate af van het gemeentelijke gemiddelde. Het percentage 0 tot 19-jarigen (24,5%) is vergelijkbaar met dat in de gemeente, de groep 20 tot 64-jarigen (62,7%) ligt ongeveer 3% boven het gemeentelijke gemiddelde en het percentage ouderen (>64) ligt ongeveer 3% onder het gemeentelijke gemiddelde (12,8%). De leeftijdsopbouw van de Zeeheldenbuurt vertoont grotere verschillen met het gemeentelijke gemiddelde. Vooral het percentage ouder dan 64-jarigen ligt hier hoger 21,3%, tegen 15,7% voor de gemeente als geheel.

WONINGVOORRAAD

De gemeentelijke woningvoorraad is tussen 1998 en begin 2007 gestegen van 12.930 naar 13.817 woningen (stijging van 6,9%). Dit houdt een jaarlijkse groei in van gemiddeld 89 woningen.

In 2007 bedroeg het woningbestand in Zeeheldenbuurt en de Wilhelminawijk respectievelijk 204 en 475 woningen.

WONINGBEZETTING

In de gemeente als geheel is de gemiddelde woningbezetting gedaald van 2,75 personen per woning in 1998 tot 2,60 personen per woning in 2007. In 2007 bedroeg de gemiddelde woningbezetting in de Zeeheldenbuurt en de Wilhelminawijk respectievelijk 2,4 en 2,5 inwoners per woning, in beide woongebieden dus iets beneden het gemeentelijke gemiddelde.

Verwacht wordt dat de daling van de gemiddelde woningbezetting de komende jaren zal voortzetten, zowel in de gemeente en in het geheel, als in het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 3 Huidige situatie

3.1 Ruimtelijke karakteristiek

INLEIDING

In deze paragraaf wordt, na een korte karakteristiek van geheel Nijverdal, ingegaan op de huidige ruimtelijke kwaliteit van het gebied Zeeheldenbuurt/Wilhelminawijk.

ALGEMENE TYPERING 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-weststructuur in het zuidelijke gedeelte van Nijverdal, 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-zuidrichting;
- de restanten van de oude nederzetting Noetsele;
- het overwegende oost-westbeloop 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 buitenplaatsen Boomcate, Evershoeve en Duivecate;
- 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, De Joncheerelaan, de noord-zuidroute door het 'groene hart' en de Burgemeester H. Boersingel van belang.

PLANGEBIEDEN

De deelgebieden Wilhelminawijk en Zeeheldenbuurt omvatten het gehele woongebied ten noorden van de spoorlijn/rijksweg, met uitzondering van de Kruidenwijk.

In dit gebied was vanouds al enige verspreide bebouwing aanwezig, vooral langs de weg Hellendoorn-Nijverdal (De Joncheerelaan).

De Joncheerelaan

De (van oorsprong) doorgaande functie van De Joncheerelaan komt duidelijk in het beeld tot uitdrukking: een brede asfaltverharding met aan weerszijden vrijliggende fietspaden en (deels) voetpaden. De bebouwing is gevarieerd; een afwisseling van oudere en recent gebouwde panden in diverse bouwvormen. Opvallend is het aantal panden uit de jaren dertig van de vorige eeuw, meerdere hiervan zijn voorbeelden van deze kenmerkende, tegenwoordig veel geïmiteerde bouwstijl. De bebouwing heeft overwegend een woonfunctie. Langs het zuidelijke gedeelte is echter sprake van een zekere menging met functies, zoals winkels, kantoren en bedrijfjes.



Beeld van De Joncheerelaan



Karakteristieke jaren dertig panden aan De Joncheerelaan



Het buurtje Dennenoord

In het noordelijke gedeelte van het plangebied, ten oosten van De Joncheerelaan, is op het terrein van een voormalige camping het woonbuurtje Dennenoord gerealiseerd. Het fraai aan de rand van het voormalige landgoed Duivecate gelegen buurtje stamt uit de jaren tachtig van de vorige eeuw. De bebouwing is gesitueerd aan een doodlopende straat en bestaat uit vrijstaande woningen.

Wilhelminawijk

De Wilhelminawijk neemt in Nijverdal een bijzondere plaats in. Het is de eerste geplande uitbreiding van het dorp. Een groot gedeelte van de wijk, met name het gedeelte ten zuiden van de Van Limburg Stirumstraat is gebouwd in de tuinstadgedachte, een ruim opgezette groene wijk met als voornaamste doel de arbeider van de textiel fabriek een goed en gezond onderkomen te bieden. De woningen in de Wilhelminawijk waren voor die tijd ruim van opzet en hadden diepe achtertuinten, waardoor de bewoners de mogelijkheid hadden om op eigen terrein groente te verbouwen en/of een paar stuks kleinvee te houden.



De karakteristieke situatie aan de Frederik Hendrikstraat



Het poortje



De Emmastraat, met op de voorgrond karakteristieke pandjes aan de Frederik Hendrikstraat, duidelijk zijn de door hagen afgeschermd, diepe achtertuinen te zien

Het kenmerkende, licht gebogen stratenpatroon en de daarmee samenhangende situering van de bebouwing zijn in het zuidelijke wijkgedeelte nog geheel in de oorspronkelijke staat aanwezig. De verschijningsvorm van de bebouwing is echter niet homogeen van karakter. Dit komt door de verschillende woningtypen en de kwaliteit van de bebouwing.



De karakteristieke hoofdvorm van de woningen aan de Willem de Zwijgerstraat is nog intact



Van jongere datum zijn de ruime, als karakteristiek aangemerkte twee-onder-een-kapwoningen aan de rand van de Wilhelminawijk (Willem de Clercqstraat)

De Wilhelminawijk bestaat voor een belangrijk deel uit woonbebouwing. Behalve woningbouw zijn in het gebied enige bedrijven en andere functies aanwezig, vooral langs de doorgaande route De Joncheerelaan. Het meest opvallende bedrijf, een bouwmaterialenhandel, is inmiddels gezien de omvang en de (visuele) hinder verplaatst naar het industrieterrein. Ten noorden van de Willem de Clercqstraat staat de scholengemeenschap Reggesteyn.



Beeld van de Oranjestraat, de voormalige spoorbaan langs de westelijke rand van het plangebied

Zeeheldenbuurt

Ook in het gebied ten westen van De Joncheerelaan was voor 1950 al enige bebouwing aanwezig (Zeeheldenbuurt). Het noordelijke gedeelte van deze wijk is van latere datum en heeft het karakter van een villawijk. De bebouwing is zeer ruim opgezet en is voor een deel in bestaand bos gebouwd. Nabij de spoorlijn heeft het gebied een sterk reliëf (het ravijn); in deze omgeving ligt het zwembad en staat ook een sportschool.



De bosrijke omgeving van de villabuurt aan de flank van de Hellendoornseberg



De villa's hebben vaak een plat of flauwhellend dak



Ook rietgedekte 45° kappen komen voor

De villawijk valt niet alleen op door de fraaie ligging in het bos, op de flank van de Hellendoornseberg, maar ook door de woontypologie. De villawijk is zeer ruim opgezet. Het bos van de heuvelrug loopt door in de wijk, waardoor sprake is van woningen die op een vanzelfsprekende manier met de locatie

zijn verbonden. De villa's zijn meestal vrij eenvoudig van vorm, soms is sprake van een samengesteld volume door horizontale en/of verticale geledingen. Vaak hebben de panden platte of licht hellende daken, aantrekkelijk in een bosrijke omgeving. Enkele panden hebben echter ook -al dan niet rietgedekte- steilere kappen. Bij veel woningen is met verdiepte garages ingespeeld op de glooiingen in het gebied.

De bouwplaatsen zijn als het ware uitgehakte plekken in het bos. Het bos loopt langs de zijdelingse perceelgrenzen naar gehandhaafde bospercelen op de binnenterreinen. Het bos bestaat voornamelijk uit grove den. In de loop der jaren zijn tuinheesters en -bomen toegevoegd, zonder dat deze echt overheersend of storend aanwezig zijn.

De camping Hietland aan de noordzijde van de villawijk is gesaneerd. Voor dit terrein was een plan ontwikkeld voor de bouw van 11 villa's, aansluitend aan het villapark. De provincie is tegen deze ontwikkeling omdat het gebied, na vaststelling van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening, deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur. Daarom is inmiddels besloten om de bestaande dienstwoning behorende bij de voormalige camping positief als woning te bestemmen en om aan de rest van het plangebied van de voormalige camping Hietland de bestemming Bos toe te kennen. Het woongebied tussen De Ruyterweg en de Trompweg, ten zuiden van de villabuurt, bestaat uit aanzienlijk eenvoudiger woningen. Ook hier is echter sprake van een aantrekkelijke woonsfeer door de ligging en de openheid. In dit gebied staat een menging van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.



Woningwetwoningen (voor ouderen) aan de Karel Doormanweg

Heel specifiek is de bebouwingsituatie aan de Karel Doormanweg. Een belangrijk kenmerk is het ruime profiel met aan weerszijden kleine twee-onder-een-kapwoningen van de Woningstichting Hellendoorn (bejaardenwoningen). Zuidelijk staan enkele vrijstaande particuliere woningen en een klein appartementencomplex. Het plangebied maakt een zeer groene en lommerrijke indruk door het waardevolle bomenbestand.

In een voormalig schoolgebouw aan de westzijde is een sportschool/fitnesscentrum gevestigd. Verder in westelijke richting ligt het zwembadcomplex Het Ravijn. Zoals de naam van het complex al doet vermoeden, is in deze omgeving de ingraving van de spoorlijn in de berg duidelijk waarneembaar.

3.2 Functies

INLEIDING

Deze paragraaf geeft een beknopte indruk van de functionele structuur van Nijverdal als geheel, gevolgd door een uiteenzetting van de in het plangebied voorkomende functies.

ALGEMEEN

De stedelijke structuur van Nijverdal is duidelijk af te lezen van de functionele opbouw. Veel meer dan in het dorp Hellendoorn is er sprake van een concentratie van de verschillende functies.

Winkels, horecabedrijven en kantoren zijn hoofdzakelijk geconcentreerd in het centrumgebied. Het centrum wordt omsloten door de spoorlijn, de Smidsweg, de Molenweg en de Constantijnstraat. Uitlopers van het centrum zijn er langs de Grotestraat en de Rijssensestraat.

Bovenwijkse voorzieningen, zoals het gemeentehuis, de bibliotheek, het theater (Huis van bestuur en cultuur), kerken et cetera staan in het dorpscentrum of in de directe nabijheid daarvan. In de oudere woonbuurten komen verspreid scholen, sportgebouwen, buurthuizen medisch-sociale voorzieningen en dergelijke voor. De scholengemeenschap Reggesteyn heeft twee vestigingen, aan de Willem de Clercqstraat (noord) en aan de Noetselerbergweg (zuid).

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, juist buiten de begrenzing van het plangebied. In de nabije toekomst wordt de gehele textielindustrie geconcentreerd op de locatie G. van der Meulenweg. 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.

Verspreid in de oudere dorpsdelen is kleinschalige bedrijvigheid aanwezig, vooral langs de invalswegen en de Wilhelminastraat. Een deel van de bedrijfsjes is qua schaal inpasbaar in de dorpsbebouwing. Voor enkele bedrijven zijn echter de ontplooiingsmogelijkheden te beperkt of is de hinder voor de omgeving zodanig dat bedrijfsbeëindiging of verplaatsing naar het industrieterrein moet worden overwogen.

FUNCTIONELE INDELING PLANGEBIED

Langs het zuidelijke gedeelte van De Joncheerelaan is sprake van een menging van functies, enkele voormalige winkeltjes, een bedrijf, een horecabedrijf (café) en enkele kleine kantoren komen voor tussen de (overheersende) woningbouw. In feite is hier sprake van een vroegere uitloper van het centrumgebied.

WONINGEN

De bebouwing varieert van compact tot zeer ruim. De meest compacte bebouwing, onder andere in de vorm van gestapelde woningen, komt voor in het zuidelijke plandeel. De meest ruime bebouwing (vrijstaande villa's) staan aan de noord-westzijde, op de flank van de Hellendoornseberg. Tot het wonen, behoren ook de bedrijfswoningen bij winkels en dergelijke.

BEDRIJVEN

Het aantal bedrijven in het gebied is zeer beperkt. Tot voor kort was het keukencentrum Van Buren de belangrijkste; dit bedrijf is verplaatst naar het bedrijventerrein 't Lochter en maakt plaats voor woningbouw. Van het bedrijf resteert nu nog een klein onderdeel, gevestigd in de voormalige busremise van de T.E.T. aan de westkant van De Joncheerelaan. Verder is er nog een kleinschalig autobedrijfje aan de Willem de Clercqstraat en een kleinschalig schildersbedrijf aan de Piet Heinweg.

SPORT EN RECREATIE

Andere vormen van bedrijvigheid zijn een saunacomplex aan De Joncheerelaan, noordelijk in het plangebied en het zwembad en een sportschool/fitnesscentrum aan de Piet Heinweg geheel zuidelijk in het plangebied.

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

In het woongebied zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen geïntegreerd:

- een van de vestigingen van de scholengemeenschap Reggesteyn aan de Willem de Clercqstraat;
- een basisschool (Beatrixschool) aan de Trompweg;
- een buurthuis op een binnenterrein in de Wilhelminawijk.

WEGENSTRUCTUUR

De Joncheerelaan en de Oranjestraat/Meester Ponsteenlaan zijn gebiedsontsluitingswegen. Op deze straten wordt de rijsnelheid van 50 km/uur gehandhaafd. Alle andere straten in het woongebied worden in principe in de nabije toekomst aangewezen als 30 km/uur-zone.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de spoorlijn Zwolle-Enschede en even verderop de Rijksweg N35. In de nabije toekomst worden beide vervangen door het zogenaamde combiplan, waarbij de weg en het spoor ter hoogte van de huidige spoorlijn gecombineerd in een tunnel/tunnelbak worden gelegd.

GROEN

De belangrijkste groenvoorzieningen zijn de bospercelen in het noordelijke en westelijke gedeelte van het plangebied en enkele groene ruimtes in en aan de rand van de Wilhelminawijk.

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is het ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau belicht. Voor de provincie Overijssel zijn de op 1 juli 2009 door provinciale staten van Overijssel vastgesteld Omgevingsvisie Overijssel 2009 alsmede de op diezelfde datum vastgestelde Omgevingsverordening Overijssel 2009 richtinggevend. Deze beide beleidsdocumenten gelden als richtsnoer voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel in de periode tot 2030.

De op 1 juli 1999 door de raad van Hellendoorn vastgestelde structuurvisie 'Ruimte voor de mensen van morgen' is het voornaamste beleidskader vanuit de gemeente bezien.

4.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 die op 1 juli 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld, schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Provinciale Staten geven aan wat volgens haar de ambities en doelstelling van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdracht geeft deze te realiseren. De Omgevingsvisie Overijssel 2009 heeft dan de status van:

- Structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening
- Regionaal Waterplan onder de (nieuwe) Waterwet
- Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer
- Provinciaal verkeer- en vervoersplan onder de Planwet verkeer en vervoer
- Bodemvisie in het kader van de ILG-afspraken met het rijk

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 bestaat uit:

- Ontwikkelingsvisie op de fysieke leefomgeving en uitvoeringsparagraaf bestaande uit beleidskeuzes, instrumenten en acties
- Algemene bijlagen
- Catalogus Gebiedskenmerken
- Waterbijlage
- Plan Milieu-Effectrapportage/Duurzaamheidsbeoordeling
- Visie op de Ondergrond

Gelijk met de Omgevingsvisie Overijssel is ook de Omgevingsverordening Overijssel 2009 vastgesteld

De Omgevingsverordening 2009 heeft de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. van de Wet ruimtelijke ordening
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer en de Ontgrondingenwet
- Waterverordening in de zin van de Waterwet
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is aangegeven dat en op welke wijze moet worden onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

De hoofddambitie van de provincie is een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Een samenleving waarin alle inwoners van de provincie Overijssel zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor

de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken het uitgangspunt. Dit zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan.

Op basis van de gebiedskenmerken en de beleidsambitie zijn zeven kwaliteitsambities geformuleerd, te weten:

- § brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
- § voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
- § natuur als ruggengraat;
- § zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- § het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk;
- § een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel;
- § sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.

Voor alle te onderscheiden gebieden zijn vervolgens ontwikkelingsperspectieven opgesteld. Daarbij is het grondgebied van de provincie opgedeeld in een Groene en Stedelijke Omgeving. De gronden binnen het plangebied zijn voornamelijk gelegen binnen de Stedelijke omgeving. De Omgevingsvisie is kaderstellend voor eventuele ontwikkelingen in plangebied Duivecate-Reggedal.

In de Omgevingsvisie Overijssel is een uitvoeringsmodel ontwikkeld voor het sturen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid waarbij voor de toelaatbaarheid van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen drie stappen worden onderscheiden. Nu is het zo dat bestemmingsplan Nijverdal-Noordwest een integrale herziening is met een overwegend conserverend karakter waar in principe geen ruimtelijke ontwikkelingen in zijn opgenomen. De enige ruimtelijke ontwikkeling waarin het plan voorziet, is een nieuwe bestemmingsregeling voor een inbreidingslocatie op het terrein waar voorheen Bouwmaterialenhandel VanBuren was gevestigd. Een eerder door de raad vastgestelde en door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurde bestemmingsregeling waarin is voorzien in de bouw van 22 woningen bleek niet in de markt af te zetten. Daarom is een nieuw plan ontwikkeld met een ander type woningen waarvan verwacht wordt dat die beter in de markt zijn af te zetten.

Wanneer zich ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied voordoen zullen die worden getoetst aan een aantal stappen uit de Omgevingsvisie Overijssel. De volgende stappen kunnen worden onderscheiden.

1 generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende: 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 verbindingszones etc. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving wordt de zogenaamde SER-ladder gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit verzoek geldt onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen. Zo wordt getracht zo optimaal mogelijk met de beschikbare ruimte om te gaan.

2 ontwikkelingsperspectieven

De tweede stap is de toets van de beoogde ontwikkeling aan de ontwikkelingsperspectieven voor het plangebied. Deze stap stelt de vraag aan de orde waar deze ontwikkeling een plek zou kunnen krijgen.

In hoofdzaak worden de volgende gebieden onderscheiden:

- § *Realisatie Groene en blauwe hoofdstructuur*

Bestaande natuur, nieuwe natuur (EHS, Natura 2000) en de gebieden waar water de bepalende functie is (het watersysteem van brongebieden tot hoofdsysteem) combineren tot een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit.

- § *Buitengebied - accent productie*
Gebieden voor landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen en gebieden waarin plek is voor intensie veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden)
- § *Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte*
Gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.
- § *Steden als motor*
Gebieden voor dynamische en veerkrachtige woon-, werk- en voorzieningsmilieus waarin de kwaliteiten en indentiteit van de bestaande stad worden versterkt en benut voor herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding
- § *Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus*
Veelzijdige mix van woon- en werkmilieus, elk met een eigen karakteristiek. De indentiteit en eigenheid van de kernen is leidend bij opgaven als herstructurering, inbreiding en uitbreiding
- § *Hoofdinfrastructuur: vlot en veilig*
Hoofdinfrastructuur van autosnelwegen, autowegen, spoorlijnen, fietssnelwegen en kanalen, inclusief knoop- en uitwisselingspunten, die de ontwikkelingsdynamiek ondersteunt en de belangrijke voersrelaties vlot en veilig bedient.

Bij de sturing van het ruimtelijke beleid vraagt de provincie van zichzelf en van de gemeenten een manier van werken waarbij eerst wordt gekeken of een ontwikkeling wenselijk is, vervolgens waar deze moet plaatsvinden en ten slotte hoe de ontwikkeling stedenbouwkundig en landschappelijk kan worden ingepast. Met deze wijze van werken denkt de provincie zoveel mogelijk recht te kunnen doen aan de doelstellingen van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Bij de eerste vraag, oftewel in hoeverre de ontwikkeling wenselijk is, gaat het om de generieke beleidskeuzes.

Bij de volgende vraag, oftewel de 'waar'-vraag moet worden gekeken in welk ontwikkelingsperspectief van de Omgevingsvisie Overijssel het plan ligt.

Bij de laatste vraag, oftewel de 'hoe'-vraag wordt gekeken naar de manier waarop de ontwikkeling kan worden ingepast. Hierbij dient de Catalogus Gebiedskenmerken van de Omgevingsvisie te worden geraadpleegd. De gebiedskenmerken zijn in deze catalogus ingedeeld in 'lagen'.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

WONEN

De gemeente streeft ernaar door woningbouw zowel kwalitatief als kwantitatief te kunnen voorzien in de opvang van de woningbehoefte van eigen inwoners en de sociaaleconomisch gebondenen. De locaties voor toekomstige woningbouw worden zo gekozen dat deze de grootst mogelijke ruimtelijke en functionele meerwaarde opleveren. Bij het ontwikkelen van nieuwe woongebieden legt de

gemeente een sterke nadruk op duurzaam bouwen. Uitgangspunt is dat het milieu zoveel mogelijk wordt gespaard en het energieverbruik wordt beperkt. Het integreren van watersystemen in woon- en werkgebieden is daarvan een onderdeel.

In het onderhavige plangebied zijn enkele woningbouwlocaties (invullingen in de bestaande structuur) opgenomen.

WERKEN

Doelstelling van het gemeentelijk werkgelegenheidsbeleid is 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 voorrang. De nadruk ligt op het aantrekken van hoogwaardige werkgelegenheid.

Een uitbreiding van het bedrijventerrein 't Lochter is in uitvoering. Een toekomstige uitbreiding verder in oostelijke richting ('t Lochter III) is in voorbereiding. Ook wordt in Nijverdal een gebied ontwikkeld voor de combinatie werken en wonen (terrein Derde Kampsweg). Aan deze combinatie bestaat grote behoefte.

RECREATIE EN TOERISME

De aanwezige natuur- en landschapskwaliteiten dragen in belangrijke mate bij aan het toerisme en de recreatie in de gemeente. In het dorp Hellendoorn met zijn vele musea en historische gebouwen heeft het cultuurtoerisme zich de laatste jaren sterk ontwikkeld. Nijverdal is als winkel- en verblijfscentrum van belang voor toeristen en verblijfsrecreanten. Het zogenaamde binnenstedelijk gebied, het open gebied begrensd door de dorpen Hellendoorn, Nijverdal en de Kruidenwijk, heeft een belangrijke recreatieve functie.

VOORZIENINGEN

Het op peil houden en versterken van het voorzieningenniveau acht de gemeente van essentieel belang voor de leefbaarheid van de kernen. Het is verder met name voor ouderen, jeugd en minder mobiele inwoners van groot belang dat zoveel mogelijk voorzieningen op loop- en/of fietsafstand bereikbaar zijn. De vraag naar culturele en jongerenvoorzieningen tracht de gemeente in te lossen.

VERKEER EN VERVOER

In het wegenstructuurplan 'Naar een duurzaam en veilig wegennet' (juli 1999) is richting gegeven aan de verdere ontwikkeling van het gemeentelijk wegennet. Hierin is onder meer opgenomen dat een vlotte afwikkeling ondergeschikt mag zijn aan veiligheid en leefbaarheid. Dit betekent dat op woonstraten, zoals ook de meeste straten in het plangebied, een maximale snelheid van 30 km/uur gaat gelden.

Binnen Hellendoorn/Nijverdal worden twee probleemmassen aangegeven: de oost-westrelatie en de noord-zuidrelatie. Op deze assen is momenteel de verkeersdruk te hoog met alle bijbehorende negatieve effecten voor de leefbaarheid. Voor beide assen zijn plannen in een gevorderd stadium

HOOFDSTUK 5 Uitgangspunten bestemmingsregeling

5.1 Algemeen

Zoals in de inleiding vermeld, zijn de uitgangspunten voor de bestemmingsregeling uitvoerig besproken aan de hand van een pilotproject. De belangrijkste punten uit de regeling zijn grotendeels uit de pilot overgenomen. Bij de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de gemeente besloten om ook de bestemmingssystematiek aan te passen. Hierbij is gekozen voor een globalere regeling voor met name de bestemming Wonen.

Ieder bestemmingsplan moet voldoen aan de regels gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening. Een bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Bij een bestemmingsplan hoort een toelichting. De regels moeten worden gelezen in samenhang met de verbeelding. De verbeelding geeft veel informatie, in die zin dat hierop direct kan worden afgelezen waar kan worden gebouwd. In de regels wordt de informatie nader toegelicht, uitgewerkt en juridisch vastgelegd. Met dat laatste wordt bedoeld dat de regels uiteindelijk bepalen op welke wijze de informatie op de verbeelding moet worden geïnterpreteerd. Het is dus altijd van belang om de regels te bekijken in samenhang met de verbeelding als daadwerkelijk gaat worden gebouwd of andere ontwikkelingen worden gepland.

De verbeelding is opgemaakt conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). Het IMRO is een gestandaardiseerd uitwisselingsformaat, waarmee een kaart digitaal raadpleegbaar kan worden gemaakt.

Het bestemmingsplan is verder opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). De standaard heeft betrekking op de presentatie van de verbeelding en de hoofdopzet van de regels. Alle bestemmingen zijn bij deze systematiek in alfabetische volgorde opgenomen.

5.2 Opzet van de verbeelding

De verbeelding maakt onderscheid tussen bestemmingen, aanduidingen en verklaringen. De bestemmingen hebben betrekking op de bestemmingsregels (de artikelen). Bestemmingen hebben, met uitzondering van dubbelbestemmingen, een eigen code en kleur.

Het bestemmingsprincipe voor Wonen gaat uit van een globaler beeld dan in voorgaande plannen. Er zijn geen bouwstroken aangegeven, maar bouwvlakken die vrijwel de gehele percelen bestrijken. Binnen de ruime bouwvlakken dienen ook alle bijgebouwen te worden gebouwd. Met betrekking tot het wonen zijn meerdere groepen (van woningtypen) te onderscheiden, waarvoor afzonderlijke bestemmingen met een specifieke regeling zijn geïntroduceerd, te weten:

- Wonen-1, woningen met een lage goot-/bouwhoogte;
- Wonen-2, woningen met een hoge goot-/bouwhoogte
- Wonen-3, gestapelde woningen;
- Wonen-4; nieuwbouwproject;
- Wonen-5, woningen in de vorm van villa's op ruime percelen;
- Wonen-Karakteristiek; karakteristieke woongebieden.

In de bestemmingen Wonen-1, Wonen-2, Wonen-4 en Wonen-5 zijn bouwregels als goot- en bouwhoogte en dakhelling in de regels opgenomen; in de bestemming Wonen-3 zijn deze op de verbeelding aangegeven. Dit laatste geldt ook voor de meeste andere bestemmingen. Behalve de regeling voor hoogtematen en dergelijke is in de verschillende woonbestemmingen ook de bouwdiepte voor hoofdgebouwen opgenomen. Hierbij is het in de voorgaande plannen gebruikelijke onderscheid voor de verschillende woningsoorten gehanteerd, dat wil zeggen 10 m bouwdiepte voor rijenwoningen, 12 m voor dubbele woningen en 15 m voor vrijstaande woningen.

De bestemming Wonen-Karakteristiek heeft betrekking op enkele karakteristieke onderdelen van het plangebied, te weten: de tuindorpachtige Wilhelminawijk en de bebouwing langs De Joncheerelaan,

Parkweg en Oranjestraat. Voor deze onderdelen geldt een specifieke regeling, gericht op behoud en herstel van de karakteristieke waarden. Een en ander is uiteengezet in de in de bijlagen opgenomen notitie.

De aanduidingen verwijzen naar een bijzonderheid in de regels. Dit kan zijn een bouwhoogte, een dakhelling of de bestemmingsgrens die redelijk vanzelf spreekt, maar ook een aanduiding waarvoor eerst nader in de regels moet worden gelezen wat hiermee wordt bedoeld, zoals de aanduiding 'karakteristiek', welke verwijst naar bouwregels met betrekking tot bestaande bouw, die niet mag worden gewijzigd.

Verklaringen hebben betrekking op bijvoorbeeld de bestaande situatie, zoals de topografische ondergrond, de plangrens en dergelijke.

5.3 Opzet van de regels

Zoals vermeld, is bij de opzet van de regels aangesloten op de nieuwe wettelijke regelingen, namelijk de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening, die in juli 2008 in werking zijn getreden. Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Dit heeft de volgende consequenties. Tot slot is rekening gehouden met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

De term vrijstelling, die na de in werking treding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening werd gewijzigd in ontheffing, is door de in werking treding van de Wabo gewijzigd in de term afwijking. De strafbepaling is niet langer opgenomen aangezien dit in de Wet economische delicten is gereld, ook de algemene gebruiksbevestigingen zijn niet langer opgenomen, aangezien dit in artikel 2.1. lid c van de nieuwe Wabo is geregeld. Wel kent het plan de mogelijkheid om specifieke gebruiksregels op te nemen.

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

Het bestemmingsplan is overeenkomstig het Bro vervat in:

- a. een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- b. een beschrijving van die bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.

Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te voorkomen, is ten aanzien van het welstandsbeleid aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid, zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd.

Bestemmingsregels

In het plan zijn circa 16 bestemmingen opgenomen. De verschillende bestemmingen hebben een vaste opbouw en volgorde:

1. bestemmingsomschrijving;
 2. bouwregels;
- en voorzover nodig:
3. nadere eisen;
 4. met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels;
 5. specifieke gebruiksregels;
 6. met een omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregels;
 7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
 8. omgevingsvergunning voor het slopen (karakteristieke panden);
 9. wijzigingsbevoegdheid.

In het hoofdstuk Planopzet is de inhoud van de afzonderlijke bestemmingen omschreven.

Algemene regels

Naast de bestemmingsregels, de begrippen en de wijze van meten, zijn nog specifiek gebruiksregels, overige regels en overgangs- en slotregels opgenomen. Door het in werking treden van de Wabo per 1 oktober 2010 zijn voorheen bestaande ontheffingen, sloop- en aanlegvergunningen allemaal gewijzigd in: het met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen of gebruiken in afwijking van het bestemmingsplan, respectievelijk voor het slopen van of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijden, of voor werkzaamheden.

HOOFDSTUK 6 Planopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de belangrijkste toekomstige ontwikkelingen, gevolgd door een uiteenzetting van de inhoud van de verschillende in het plan opgenomen bestemmingen.

6.1 Ontwikkelingen

WONINGBOUWLOCATIES

De bouw van nieuwe (extra) woningen is in het plangebied beperkt tot de volgende locaties:

1. een voormalig bedrijfsperceel aan De Joncheerelaan/Van Limburg Stirumstaart (plan Van Buren);
2. de vervanging van de bestaande Beatrixschool.
3. de bouw van een extra woning achter het perceel Oranjestraat 5 te Nijverdal, ter vervanging van de dienstgebouwen van een voormalige huisartsenpraktijk aan de Schaepmanstraat te Nijverdal.

Ad 1

Het bedrijf Van Buren (bouwmaterialenhandel en een keukenshowroom) is in verband met overlast voor de omwonenden en het ontbreken van uitbreidingsruimte verplaatst naar het bedrijventerrein 't Lochter. Op het terrein vindt woningbouw plaats, waarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan is opgesteld voor 24 woningen.

Omdat het bestemde woningtype moeilijk in de markt bleek af te zetten, is inmiddels gekozen voor een invulling met een ander woningtype passend in de omgeving, waarbij het nu gaat om een invulling met in totaal 22 woningen, in plaats van 24 woningen..

Het binnenterrein is ingeklemd tussen de bebouwing van De Joncheerelaan, Van Limburg Stirumstraat, Julianastraat en Prins Hendrikstraat.

De ontsluiting van de woningen vindt plaats vanaf de Van Limburg Stirumstraat. Qua ontwerp wordt door de architectuur en de materiaaluitvoering een invulling nagestreefd met een eigen karakter te midden van de jaren dertig wijk.

De locatie Van Buren voorziet in de behoefte aan grondgebonden woningen, ook geschikt voor ouderen, nabij het centrum.

De bestemmingsregeling is gedetailleerd en heeft een directe bouwtitel.

Ad 2

De Beatrixschool aan de Trompweg is inmiddels vervangen door nieuwbouw. Een en anders is gerealiseerd door middel van een procedure als bedoeld in artikel 19, lid 2, van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. Door de compacte bouw van de school resteert aan de oostzijde op het perceel, de zijde van de Van Speykstraat, ruimte voor de bouw van drie vrijstaande woningen. Deze ontwikkeling is inmiddels gerealiseerd, respectievelijk vergund.

Ad 3

Achter het perceel Oranjestraat 5 te Nijverdal, aan de Schaepmanstraat te Nijverdal staat het dienstgebouw van een voormalige huisartsenpraktijk. In december 2006 heeft de gemeente Hellendoorn verklaard planologische medewerking te willen verlenen aan de bouw van een vrijstaande extra woning op deze locatie.

Samengevat komt dit neer op de volgende woningaantallen:

1.	Plan van Buren	22
2.	Omgeving Beatrixschool	3
3.	Schaepmanstraat`	1

Deze aantallen hebben betrekking op de toename van het aantal woningen; vervanging van bestaande woningen valt hier dus niet onder.

Verder wordt de al gedurende vele jaren aanwezige, voormalige dienstwoning van Camping Hietland op het perceel De Joncheerelaan 103 te Nijverdal positief bestemd als woning.

Het zelfde geldt voor de percelen Reestweg 10 en 12 te Hellendoorn.

Deze voormalige recreatiewoningen worden al gedurende vele jarenlang permanent bewoond en zijn ook bij het CBS als woning geregistreerd. In het voorontwerpbestemmingsplan was alleen de woning Reestweg 12 positief bestemd. Het gaat hier evenwel om twee woningen van het type "twee-onder-een-kap". In het nu nog geldende bestemmingsplan uit 1983 zijn de betreffende recreatiewoningen niet bestemd, doch in het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Noord" krijgen de panden/adressen een woonbestemming.

Sportcomplex Het Ravijn

De gemeente Hellendoorn heeft, met een procedure als bedoeld in artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordsening (oud) ter plaatse van het voorheen bestaande zwembad Het Ravijn aan de Piet Heinweg in Nijverdal een nieuw sportvoorzieningencomplex gerealiseerd. Dit complex bevat een overdekt zwembad, een buitenbad, een sporthal en een sport- en speluitleen. Tevens wordt op de bovenverdieping een mogelijkheid geboden voor de vestiging van een zorgvoorziening. Het bestaande zwembad dat was verouderd en niet meer voldeed aan de eisen van deze tijd, zal op korte termijn worden gesloopt. De sporthal vervangt de bestaande sporthal Noetsele aan de Tijnweg in Nijverdal, ook deze sporthal is verouderd en voldoet niet meer. Het nieuwe complex verschilt van het huidige met name door een groter wedstrijdbad, een kleiner buitenbad en de toevoeging van een sporthal.

De realisatie van het sportvoorzieningencomplex heeft plaatsgevonden op de voorheen bestaande zwembadlocatie aan de rand van het stedelijk gebied van Nijverdal, op de overgang naar het groene buitengebied van de Sallandse Heuvelrug. De Sallandse Heuvelrug is aangewezen als Nationaal Park en als Natura 2000-gebied. Daarnaast ligt het plangebied in een grondwaterbeschermingszone rond een drinkwaterwingebied ten zuidwesten van Nijverdal.

De ontwikkeling van het sportcomplex werd als m.e.r.-plichtig aangemerkt, omdat de (theoretische) capaciteit van het nieuwe sportcomplex boven de 500.000 bezoekers per jaar ligt. In de m.e.r.-procedure treden Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hellendoorn als initiatiefnemer op, het bevoegd gezag is de gemeenteraad van de gemeente Hellendoorn.

In opdracht van de gemeente Hellendoorn is ten behoeve van de m.e.r.-procedure door Oranjewoud het milieueffectrapport Ontwikkeling Sportcomplex Het Ravijn opgesteld (projectnummer 1907-164885, maart 2007).

In het kader van de m.e.r.-procedure is ook onderzocht of een planmer-procedure moet worden doorlopen. Van een planmer-verplichting zou sprake kunnen zijn als de aanleg en het gebruik van het sportcomplex leidt tot significante effecten op het Natura 2000-gebied Sallandse Heuvelrug ten zuidwesten van het sportcomplex. Echter, in de zogenaamde voortoets is aangetoond dat het sportcomplex geen negatief effect heeft op het Natura 2000-gebied, waarmee de planmer-verplichting vervalt.

Zoals hiervoor opgemerkt, is voor de realisering van dit sportcomplex een artikel 19, lid 2 WRO-procedure gevolgd; de regeling is integraal in dit bestemmingsplan opgenomen. Wat betreft de nadere toelichting, de m.e.r.-rapportage en de belangrijke milieuaspecten, wordt naar dat plan verwezen.

De basis voor de planopzet is enerzijds de ruimtelijke en functionele analyse en anderzijds de in het voorgaande uiteengezette uitgangspunten voor de bestemmingsregeling.

6.2 Bestemmingen

ALGEMEEN

Behalve uitbreidings- respectievelijk ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande functies, zijn nieuwe ontwikkelingen beperkt tot de op dit moment min of meer concrete initiatieven.

Behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals blijkt uit de beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek, is daarbij een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming.

Het navolgende geeft voor alle aspecten een beschrijving van de wijze waarop de algemene uitgangspunten in het bestemmingsplan tot uitdrukking zijn gebracht.

BEDRIJF

De verspreid voorkomende bedrijven zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van bedrijven.

In het algemeen zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 qua hinder (en schaal) inpasbaar in de nabijheid van woningen. De voormalige autobusgarage aan De Joncheerelaan 25, waarin tot voor kort een opslagplaats van een keukenbedrijf was ondergebracht, is echter vanwege de ligging ten opzichte van de aangrenzende woningen nauwelijks meer te handhaven. Voorlopig is echter de bestemming Bedrijf gehandhaafd.

BOS

De bestaande bosgebieden, zoals de omgeving van de villabuurt en het terrein Hietland zijn als zodanig bestemd. Ter bescherming van de landschappelijke en natuurlijke waarden, mag de beplanting niet zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden gekapt en geroid

Een bosstrook aan de noordzijde in het plangebied heeft tevens de functie van 'ecologische verbindingszone'. Dit is op de verbeelding en in de regels tot uitdrukking gebracht.

GEMENGD

Voor winkels, dienstverlening en dergelijke geldt de bestemming Gemengd. Onder deze bestemming zijn bij recht ook lichte horecabedrijven (categorie 1) toegestaan, alsmede dienstverlening en onder bepaalde voorwaarden wonen.

De bebouwingsregeling is vergelijkbaar met die van de woonbestemming. De bestemming maakt geen onderscheid naar branches. De bestemming heeft betrekking op enkele winkels en kleine kantoren aan het zuidelijke gedeelte van De Joncheerelaan. Kantoren in de vorm van een aan huis gebonden beroep zijn geregeld in de woonbestemmingen.

GROEN

Alleen de belangrijkste groenvoorzieningen zijn onder deze bestemmingen gebracht. Kleinere groengebieden vallen onder de bestemming Verkeer-Verblijf.

HORECA

In verband met mogelijke hinder zijn horecavoorzieningen in een aantal categorieën onderscheiden.

- een lichte categorie (I): restaurants, hotels, pensions, lunchrooms en dergelijke;
- een middelzware categorie (II): cafés, bars, snackbars en cafetaria's. Onder deze categorie worden ook horecabedrijven met grote zaalruimtes (feestzalen) gerekend;
- een zware categorie (III): discotheken, dancings en nachtclubs.

Het in dit plan aanwezige horecabedrijf is een café en valt dus onder categorie II.

MAATSCHAPPELIJK

De bestemming Maatschappelijk heeft hoofdzakelijk betrekking op educatieve voorzieningen, te weten de scholengemeenschap Reggesteyn aan de Willem de Clercqstraat en de (nieuw te bouwen) Beatrixschool aan de Trompweg. De voorzieningen hebben binnen de bouwvlakken enige ruimte voor uitbreiding. Ook een buurthuis in de Wilhelminawijk valt onder deze bestemming.

SAUNA

De sauna aan het noordelijke gedeelte van De Joncheerelaan is gebracht onder de bestemming Cultuur en Ontspanning en toegespitst op het gebruik als sauna. Deze regeling is vergelijkbaar met de navolgende bestemming Sport.

SPORT

Het sportcomplex Het Ravijn is bestemd als Sport. De bestemming Sport maakt onderscheid tussen bebouwd en onbebouwd gebied. Binnen het bouwvlak mogen de belangrijkste gebouwen worden gebouwd tot een maximale hoogte van 12 m. Daarbuiten is een zeer beperkte mogelijkheid om kleedruimten en dergelijke, ten behoeve van de buitenzwembaden, te bouwen, opgenomen. Het bouwvlak en de bouwhoogte van de hoofdbebouwing zijn afgestemd op de bouwplannen en het Milieueffectrapport (MER). Het laatste geldt ook ten aanzien van de oppervlakte van de

buitenzwembaden. Daarmee wordt gegarandeerd dat de sportvoorzieningen niet ongebreideld kunnen uitbreiden. Ook de parkeerruimte is afgestemd op de verwachte aantallen bezoekers. Het terrein ten oosten van het nieuwe sportcomplex heeft een specifieke aanduiding 'parkeren' gekregen om duidelijk te maken dat hier het parkeerterrein moet worden gesitueerd. Dit terrein zal nagenoeg uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de sportfaciliteiten.

Ook aan de noordzijde van het plangebied is enige ruimte voor parkeerplaatsen opgenomen. In totaal kunnen binnen de bestemming Sport de beoogde 210 parkeerplaatsen worden aangelegd.

VERKEER-VERBLIJF

Overeenkomstig de functie van gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen is voor alle straten, paden, pleinen, parkeerplaatsen, speelvoorzieningen en dergelijke gekozen voor de bestemming Verkeer - verblijf. Met uitzondering van de meest waardevolle groene ruimtes en beplantingen zijn ook de groenvoorzieningen onder deze bestemming gebracht. Een voordeel hiervan is dat zonder ingrijpende procedures ondergeschikte wijzigingen kunnen worden aangebracht in het stratenbeloop, parkeersituaties en dergelijke.

WONEN

De regeling is, zoals eerder weergegeven, in belangrijke mate gerelateerd aan de bestaande situatie. Het wonen is in vijf bestemmingen nader onderscheiden. Een en ander is in hoofdstuk 5 uiteengezet.

TUIN

Deze regeling is ingevoerd om het vergunningvrij bouwen volgens de Wabo tegen de gaan op gedeelten van percelen die geen erf vormen, maar wel liggen naast een perceel met een woonbestemming

REGELING WOONBEBOUWING

De woonbebouwing is door middel van bouwvlakken waarbinnen zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen moeten worden gebouwd. In elke situatie heeft een afweging plaatsgehadt van enerzijds handhaving van de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds de mogelijkheden voor uitbreiding van de hoofd- en bijgebouwen. In het algemeen zijn de bebouwingsmogelijkheden in cultuurhistorisch waardevolle gebieden beperkter dan in de overige delen van het plangebied. Dit heeft er onder andere toe geleid dat bijgebouwen in dit plan plat kunnen worden afgedekt in tegenstelling tot het bestemmingsplan Hellendoorn.

Zoals eerder vermeld, is de bouwstrookdiepte afhankelijk van de soort woning met de daaraan gerelateerde ruimtebehoefte en in de regels verwoord.

Zoals vermeld, is ervoor gekozen om verschillende woningcategorieën onder te brengen in afzonderlijke bestemmingen W1, W2 et cetera (zie het voorgaande hoofdstuk).

De toegestane bouw- en goothoogte en de dakhelling zijn voor elk van deze bestemmingen in de regels opgenomen. De regels kennen een aantal algemene bouwregels, waaronder de zijdelingse perceelgrensafstand (3 m) voor hoofdgebouwen.

KARAKTERISTIEKE GEBIEDEN

Karakteristieke gebieden hebben een beschermende regeling gekregen, dat wil zeggen dat de stedenbouwkundige samenhang en de bestaande hoofdvorm van de gebouwen moet worden gehandhaafd.

Een en ander is geregeld in een specifieke bestemming Wonen-Karakteristiek. Een beschrijving van de gebieden en een uiteenzetting van de regeling is vervat in een afzonderlijke notitie, die als bijlage aan het plan is toegevoegd.

BIJGEBOUWEN EN AAN- EN UITBOUWEN

In het algemeen geldt dat aan-, uit- en bijgebouwen op het gehele achtererf binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, gerekend vanaf een afstand van 3 m achter de voorgevel. Bepaalde zijerven en/of gedeelten van achtererven dienen onbebouwd te blijven als dit uit cultuurhistorische of ruimtelijke overwegingen noodzakelijk is. Dit geldt met name voor situaties in de omgeving van karakteristieke panden en voor grote open (binnen)ruimtes. Door middel van de aangegeven bouwgrenzen is de algemene regel genuanceerd.

AAN HUIS VERBONDEN BEROEPEN

Het betreft hier met name dienstverlenende beroepen, waarbij veel denkwerk moet worden verricht en die over het algemeen in Nederland vanuit huis worden uitgeoefend. Duidelijk is dat het om het beroep gaat van degene die daar ook woont. Een praktijk met meerdere werknemers is alleen in zeer beperkte mate mogelijk. Het gaat dan om ondersteuning ter uitoefening van het beroep, zoals de assistente bij een tandarts. Een praktijk met meerdere advocaten of artsen is dus geen aan huis verbonden beroep. Wil men dit wel en zijn er geen ruimtelijke argumenten tegen een kleinschalige praktijk, dan kan hiervoor vrijstelling worden verleend. Er wordt dan gesproken van een bedrijf. Ook andere soorten bedrijven kunnen naast de woonfunctie met vrijstelling worden toegestaan, mits de woonfunctie blijft gehandhaafd en een gedegen afweging is gemaakt, waaruit blijkt dat de bedrijfsuitoefening geen nadelige gevolgen heeft voor de omgeving. Dat zal afhangen van de grootte van het perceel en de bebouwing, de ligging in een echte woonwijk of in een meer gemengd gebied et cetera.

HOOGSPANNINGSLEIDING

In het plangebied ligt een ondergrondse hoogspanningsleiding. Deze is door middel van een zogenaamde dubbelbestemming aangegeven. Een dubbelbestemming is een extra bestemming die geldt over andere bestemmingen en die meestal een extra beperking op het gebied legt vanwege bescherming van bepaalde waarden of veiligheid. De beperking in de zone van de leiding is dat niet zonder aanlegvergunning mag worden gegraven.

GRONDWATERBESCHERMING

Een klein deel van het plangebied is tevens een grondwaterbeschermingsgebied dat door middel van een gebiedsaanduiding in het plan is opgenomen, ter plaatse van het zwembadcomplex. De regeling vestigt met name de aandacht op het grondwatergebied en legt geen grootschalige beperkingen. Dit omdat de Verordening fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel ook een ontheffing vereist voor de aanleg van diverse werkzaamheden. Het gebruik van niet-uitlogbare materialen of teevrije verharding wordt via deze ontheffing gereguleerd. In de dubbelbestemming zijn daarom alleen grootschalige graafwerkzaamheden aanlegvergunningplichtig gesteld.

HOOFDSTUK 7 Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten

In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op wegverkeerslawaai, hinder van bedrijven en andere functies, mogelijke bodemverontreiniging, externe veiligheid, water, ecologie en archeologie.

7.1 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (hierna: Wgh) biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonerings. De Wet geluidhinder is daarom gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna : Wab). Anders dan de naam van de Wgh misschien suggereert, worden niet alle milieugerichte geluidsaspecten in de Wgh geregeld. De belangrijkste onderwerpen die in de Wgh worden geregeld zijn:

- Toestellen en geluidwerende voorzieningen (bijvoorbeeld Besluit geluidsproductie bromfietsen)
- Industrielawaai, voor zover dit betrekking heeft op industrieterreinen waar zich "grote lawaaimakers" kunnen vestigen
- Wegverkeerslawaai (behalve 30 km/uur-wegen)
- Spoorweglawaai
- Geluidsbelastingkaarten en actieplannen (uitwerking Europese richtlijn Omgevingslawaai).

Zone industriellawaai

Binnen het plangebied is een deel van de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Nijverdal Noord en Nijverdal Zuid gelegen. De vaststelling van deze geluidszone dateert van 7 juni 1990, bij besluit van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Op deze industrieterreinen (welke geen onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan) zijn onder andere vestigingen van KTC gelegen. Wanneer in een bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden om op een bepaald terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van "grote lawaaimakers", is dat terrein een "gezoneerd industrieterrein". Hier hoort ook een zone bij en deze wordt rond het industrieterrein vastgelegd. Daarbij geldt dat buiten die zone de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Buiten de zone gelden er geen beperkingen voor (geluidsgevoelige) bestemmingen. Binnen de zone zijn er wel beperkingen voor het bestemmen van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten in de zone geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Door middel van een "hogere waarde procedure" kan een hogere geluidsbelasting (hogere grenswaarde) worden toegestaan op woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen. Deze verhoging is mogelijk tot een maximale ontheffingswaarde. Deze maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van de situatie (zoals nieuwe dan wel bestaande woningen).

22 woningen Van Burenterrein

Wat betreft de Wet geluidhinder (Wgh) heeft, ingevolge artikel 74 Wgh een weg in stedelijk gebied met 2 rijstroken een zone ter weerszijden van 200 meter.

De Van Limburg Stirumstraat is inmiddels een weg geworden waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt, dus geldt daarvoor geen geluidszone. Voor wat betreft deze weg, zijn er dus geen hogere grenswaarden Wgh noodzakelijk.

Op basis van het op 18 april 2006 (RWB/2006/36) door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurde bestemmingsplan "Van Buren", waarin reeds een akoestisch onderzoek is opgenomen, blijkt dat de nu voorgestelde 22 woningen qua Wgh buiten de invloedssfeer van De Joncheerelaan liggen. Een hogere grenswaarde ingevolge de Wgh is derhalve niet nodig.

1 woning aan de Schaepmanstraat

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 1 nieuwbouwwoning aan de Schaepmanstraat.

Het bouwblok is gelegen binnen de wettelijke zones ten gevolge van zowel het weg- en het railverkeerslawaaï. De nieuwbouwlocatie Schaepmanstraat ligt ook binnen de wettelijke geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Nijverdal Noord-Zuid.

Uit akoestisch onderzoek, uitgevoerd door DGMR ten behoeve van de realisatie van het zogeheten Combiplan (de verlegging en bundeling van rijksweg 35 en het spoor door Nijverdal) is af te leiden dat zowel de voorkeurswaarde van 48 dB voor het wegverkeer als de 55 dB voor het railverkeer niet zal worden overschreden.

Uit de laatste zonetoets, uitgevoerd door het bureau Witteveen + Bos van 20 november 2008, blijkt dat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) ten gevolge van het industrielawaai ter plaatse van het bouwblok niet wordt overschreden. Echter de geluidsruijnte die de bedrijven op dit gezoneerde terrein nu hebben, zouden worden beperkt als aan deze nieuw te bouwen woning geen hogere waarde van 55 dB(A) zou worden toegekend. Daarom stellen wij voor om voor deze woning een hogere waarde van 55 dB(A) toe te kennen, zodat de ontwikkelingsmogelijkheden op het gezoneerde industrieterrein niet worden belemmerd door de bouw van deze woning.

1 woning aan De Joncheerelaan 103 te Nijverdal alsmede 2 woningen aan de Reestweg 10 en 12 te Nijverdal

Voor de te legaliseren woningen De Joncheerelaan 103 te Nijverdal en Reestweg 10 en 12 te Nijverdal is hoofdstuk 6 (zones langs wegen) van de Wet geluidhinder van belang. Uit artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder blijkt dat indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan of van een wijzigings- of uitwerkingsplan de bepalingen in artikel 76 lid 1 en lid 2 niet gelden met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen woningen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn. Met andere woorden: voor deze te legaliseren (bestaande) woningen behoeft geen hogere grenswaarde Wet geluidhinder te worden vastgesteld.

7.2 Bedrijven

Bedrijven worden ingedeeld in categorieën met behulp van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Deze publicatie biedt een handreiking voor de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Het geeft informatie over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven en instellingen. Op basis van deze milieukenmerken wordt een indicatie van de afstanden gegeven die moeten worden aangehouden ten opzichte van rustige woonwijken. De afstanden hebben uitdrukkelijk niet het karakter van een norm of richtlijn, maar zijn aandachtsgebieden. Binnen bepaalde bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen, de afstanden zijn gerelateerd aan rustige woonwijken (bij andere gebiedsfuncties kunnen dus andere afstanden mogelijk zijn), maatregelen bij de bron, bij de overdracht of bij de ontvanger kunnen een kortere afstand mogelijk maken. Bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de VNG-lijst (2007) zijn in het algemeen toelaatbaar in de omgeving van woningen.

BEDRIJVEN IN HET PLANGEBIED

In het plangebied komen drie bedrijven voor die als zodanig zijn bestemd, te weten een voormalige autobusgarage aan De Joncheerelaan 25, een kleinschalig autobedrijf aan de Van Limburg Stirumstraat en een kleinschalig bedrijfe aan de Piet Heinweg. Deze bedrijven vallen onder de categorieën 1 of 2 van de VNG-lijst. De grootste afstandsindicatie tot aangrenzende woningen bedraagt 30 m.

In het algemeen brengen bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de VNG-lijst in milieuhygiënisch opzicht geen onaanvaardbare hinder met zich mee. Bij eventuele bouwactiviteiten dient overigens altijd het gemeentelijke overzicht van melding- en vergunningplichtige bedrijven te worden geraadpleegd.

Zoals vermeld in het vorige hoofdstuk, kan de hinder aan De Joncheerelaan zodanig zijn dat de bedrijfsactiviteiten nauwelijks meer in de directe woonomgeving zijn te handhaven. In deze situatie wordt gestreefd naar beëindiging van de bedrijfsactiviteiten.

BEDRIJVEN BUITEN HET PLANGEBIED

Buiten de plangrens is met name de vestiging van het textielconcern Koninklijke ten Cate van invloed op het plangebied. Een herziening van het gezoneerde industrieterrein is in voorbereiding. In dat kader wordt nader ingegaan op de milieuproblematiek. Binnen de invloedssfeer van KTC zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

7.3 Overige functies

HET RAVIJN

Ook het voornoemde sportcomplex Het Ravijn (zwembad/sporthal) kan van invloed zijn op een deel van het plangebied. Voor een zwembad (overdekt) en/of sporthal geldt een gemiddeld grootste afstand van 50 m tot gevoelige bebouwing. Voor een onoverdekt zwembad is deze afstand 200 m. De dichtstbijzijnde woningen zijn gesitueerd op een afstand van circa 100 m. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt eventuele hinder vanaf de ligweide naar omliggende woningen naar alle waarschijnlijkheid zelfs af, omdat het buitengebruik van het zwembad afneemt. De activiteiten worden meer binnen gesitueerd. Daarbij zal het gebouw een geluidafschermdende werking naar de woningen toe hebben.

Een kleinere afstand dan de genoemde 200 m zou daarom ter plaatse aanvaardbaar kunnen worden geacht.

Behalve de milieucirkel is ook de aan- en afvoer van het verkeer een aandachtspunt. Het is de bedoeling het autoverkeer richting De Joncheerelaan af te wikkelen via de (te reconstrueren) Trompweg. Voor de eventuele reconstructie van de Trompweg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Voor het sportcomplex is eveneens een afzonderlijk bestemmingsplan in voorbereiding. Dat plan is integraal in deze bestemmingsplanherziening opgenomen.

DIVERSE FUNCTIES

De in het gebied aanwezige horecavoorziening valt onder de middelzware categorie (II): café. Volgens de genoemde VNG-uitgave dient deze categorie te worden gerangschikt onder categorie 1 met een indicatieve afstand tot woonbebouwing van 10 m.

De kantoorfuncties leveren uit oogpunt van milieu geen problemen op.

De aard van maatschappelijke voorzieningen brengt in het algemeen geen milieuproblemen met zich mee. De onderhavige voorzieningen (scholen) vallen onder categorie 2 van de VNG-lijst, waarbij rekening moet worden gehouden met een indicatieve afstand van 30 m tot woonbebouwing.

Vanzelfsprekend is geluid hier de overheersende factor.

Daarnaast zijn in het plangebied enkele functies voor sport en ontspanning, te weten een sportschool/fitnesscentrum nabij het nieuwe sportcomplex Het Ravijn en een saunacomplex noordelijk aan De Joncheerelaan. Beide functies vallen onder categorie 2, met een grootste afstand tot woningen van 30 m.

7.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid van het Rijk heeft reeds vaste vorm gekregen. Het beleid is inmiddels voor een belangrijk deel vertaald in harde risiconormen waarmee overheden zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening hebben te houden.

Op het gebied van externe veiligheid van inrichtingen is inmiddels het Besluit externe veiligheid inrichtingen verschenen. Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.

In het plangebied komt het produceren, verwerken en opslaan van gevaarlijke stoffen, waarop het Besluit externe veiligheid van toepassing is, niet voor.

ROUTES GEVAARLIJKE STOFFEN

Momenteel is alleen de Burgemeester H. Boersingel aangewezen als route gevaarlijke stoffen. Voor de overige wegen binnen de gemeente Hellendoorn dient voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ontheffing te worden aangevraagd.

7.5 Bodemkwaliteit

BESTAANDE BODEMVERONTREINIGINGEN

Binnen de plangrenzen bevinden zich de navolgende locaties met een bekende bodemverontreiniging:

1. Speelveld
Voormalige stortplaats voldoende afgedekt met niet-verontreinigde grond en in gebruik als speelveld gelegen tussen Willem de Clerqstraat en Meester Ponsteenlaan (NAVOS-locatie nummer 105.06);
2. Piet Heinweg
Piet Heinweg naast huis nummer 1 en in het perceel sectie C, nummer 9870 grondverontreiniging onder voormalige bedrijfsbebouwing schildersbedrijf.
3. De Joncheerelaan 103
De Joncheerelaan 103 betreft het terrein van de voormalige camping Hietland.

Over het gehele gebied is een bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit zijn plaatselijk diverse lichte verontreinigingen in de bovengrond gebleken. De verwijdering en sanering van deze lichte verontreinigingen en alle asbest in de puinverhardingen moet in het kader van planontwikkeling worden uitgevoerd.

BODEMVERONTREINIGINGEN VERWIJDERD C.Q. GESANEERD

1. De Joncheerelaan 50
Op de bedrijfslocatie De Joncheerelaan 50 (voorheen Van Buren Bouwmaterialen) is na verplaatsing van het bedrijf en de verwijdering van alle bebouwingen in de periode 2006-2007 een sanering van tanks en de bodem (grond en grondwater) uitgevoerd en afgerond.
2. Reconstructie diverse wegen en straten
In het kader van de reconstructies van bestaande wegen/straten en de daarmee gecombineerde vervanging van rioleringen zijn vooraf bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeksgegevens zijn in de volgende wegen/straten enkele en plaatselijk aangetroffen verontreinigde funderingslagen verwijderd (Trompweg tussen Piet Heinweg en De Joncheerelaan, gehele Van Limburg Stirumstraat, Prins Hendrikstraat, Willem de Zwijgerstraat, Nassaplein, Prinsenstraat, Emmastraat, Nieuwstraat, Berkstraat, Larixstraat).

OVERIGE BEKENDE ONDERZOEKSGEGEVENS

In alle overige binnen de plangrenzen uitgevoerde en bekende bodemonderzoeken zijn geen significante bodemverontreinigingen aangetoond (zie separate bijlage overzicht bodemonderzoeken).

CONCLUSIE VOOR ONTWIKKELINGSLOCATIES

Het voorgaande houdt in dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van de in het bestemmingsplan opgenomen nieuwe functies op de locaties Hietland, zwembad Het Ravijn, Beatrixschool en terrein Van Buren.

Voor het gebied Hietland is door De Ruiter Boringen en Bemalingen bv Bodemonderzoek en Advies in januari 2003 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied aan de De Joncheerelaan 103. Hierbij dient te worden vermeld dat het onderzoek is toegespitst op de bovengrond, ondergrond en verhardingsmaterialen. Het grondwater is niet onderzocht, omdat in het traject van 5 m onder het maaiveld geen grondwater is aangetroffen. Uit het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bovengrond ter plaatse van de schuur met tractorstalling licht verontreinigd is met minerale olie en PAK, hetgeen vermoedelijk samenhangt met het zintuiglijk waarneembare puin en asfaltgranulaat. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Op het overige terrein is de bovengrond plaatselijk

licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie en PAK, hetgeen eveneens vermoedelijk samenhangt met het zintuiglijk waarneembare puin en asfaltgranulaat. De ondergrond is niet verontreinigd met minerale olie. Bij de caravanstandplaatsen, waar op het maaiveld asbest verdacht materiaal is aan aangetroffen, is de bovengrond niet verontreinigd met asbest. Het gevonden materiaal is opgeruimd.

Op basis van vorengenoemde resultaten is het vermoeden van een grotendeels niet verdachte locatie bevestigd en de verdachte locatie, de schuur met voormalige tractorstalling, niet bevestigd.

Geconcludeerd kan worden dat de aangetroffen verontreinigingen dermate gering zijn dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De bodem op de locatie is, na verwijdering van de stukken asbesthoudend materiaal, geschikt voor het beoogde gebruik als wonen met tuin en bos. Dit asbest is inmiddels verwijderd.

Het volledige bodemonderzoeksrapport is separaat in te zien.

7.6 Hoogspanningsleiding

Langs de zuidzijde van het plangebied ligt een bovengrondse hoogspanningsleiding (110 Kv). In verband met het nieuwe tracé van de N35 en de spoorlijn, is deze leiding door het plangebied ondergronds gelegd. Het tracé van de ondergrondse leiding is op de verbeelding aangegeven. Ter bescherming van de leiding is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden.

7.7 Water

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw, dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

7.7.1 Beleidskader

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

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt in het navolgende kort besproken.

RIJKSBELEID

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding van december 1998 verwoordt de regeringsbeslissing. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en daarna wordt het water afgevoerd.

Bij de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

PROVINCIAAL BELEID

De functie van water in het stedelijk gebied wordt door de provincie onderkend in het Streekplan Overijssel 2000+. Bij het ontwikkelen van nieuwe woon- en werkgebieden en bij het herinrichten van bestaand stedelijk gebied dient aandacht te worden besteed aan het duurzaamheidsaspect water. Het verbeteren van de watersituatie in stedelijk gebied vraagt om lokaal maatwerk dat in goede samenwerking tussen de gemeente en het waterschap tot stand moet komen.

BELEID WATERSCHAP

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft in oktober 2002 de nota Afkoppelen vastgesteld. Afkoppelen of het niet aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische en hydrologische voordelen. Door af te koppelen reduceert de vuiluitworp via rioolstelsels en verbetert het zuiveringsrendement. Daarnaast draagt afkoppelen bij aan het bereiken van een veerkrachtig watersysteem en het realiseren van het gewenste grond- en oppervlaktewaterregiem.

Onder afkoppelen verstaat het waterschap het treffen van fysieke maatregelen om het tot afstroming komende hemelwater niet meer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie te leiden, maar hydrologisch optimaal te benutten op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze.

Om de voordelen van afkoppelen tot hun recht te laten komen, heeft het Waterschap Regge en Dinkel een beleid geformuleerd. Hiermee wordt richting gegeven aan het afkoppelen van verharde oppervlakken door algemene doelstellingen uit te werken tot beleidslijnen.

Navolgende uitgangspunten (niet uitputtend) vormen het kader waarbinnen afkoppelen mag plaatsvinden:

- afkoppelen dient plaats te vinden in combinatie met een voorziening passend in de trits vasthouden, bergen en afvoeren en die bijdraagt aan compensatie van de verdrogende werking van het bebouwde gebied;
- bronmaatregelen gericht op verbetering van de kwaliteit van het afstromende hemelwater hebben prioriteit;
- hemelwater wordt bovengronds afgevoerd naar een voorziening;
- bij uitbreiding en inbreiding dient 100% van het schone verharde oppervlak te worden afgekoppeld;
- bij vernieuwing van bestaand bebouwd gebied wordt gestreefd naar het afkoppelen van zoveel mogelijk vierkante meters schoon verhard oppervlak.

Zowel in nieuw bebouwd gebied als in bestaand bebouwd gebied kan alleen op grond van zwaarwegende hydrologische bezwaren worden afgezien van afkoppelen.

WATERDOCUMENT RIJSSEN-HOLTEN EN HELLENDOORN

In het Waterdocument Rijssen-Holten en Hellendoorn (2004) heeft het Waterschap Regge en Dinkel de volgende uitgangspunten/randvoorwaarden geformuleerd.

- Reggedalgebied ter hoogte van Nijverdal is aangewezen als ecologische verbindingzone in het kader van het provinciale natuurbeleid.
- Ontwikkeling van een zo natuurlijk mogelijk functionerende nevengeul langs de Regge.
- Afkoppelen verhard oppervlak Nijverdal-Noord.

GEMEENTELIJK BELEID

Ten aanzien van het gemeentelijke beleid zijn uitgangspunten/randvoorwaarden geformuleerd in het Gemeentelijke Rioleringsplan II (DHV, 2002), het Afkoppelstructuurplan Nijverdal-Noord (Royal Haskoning, 2002) en in het Waterplan Hellendoorn (Royal Haskoning, 2007).

Gemeentelijke Rioleringsplan II

- Doelmatig inzamelen en transporteren van afvalwater en zo min mogelijk neerslag.

- Beperken van vuiluitworp naar oppervlaktewater, bodem en grondwater.
- Beperken van overlast voor de gemeenschap.
- Doelmatig beheer en gebruik van de riolering.

Afkoppelstructuurplan Nijverdal-Noord

- Afkoppelkansen op het terrein van Koninklijke ten Cate, de sportvelden en bedrijventerrein Oost.

Waterplan Hellendoorn

In het Waterplan Hellendoorn zijn de uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot de inrichting van een duurzaam watersysteem in stedelijk gebied.

Een duurzaam watersysteem binnen het bebouwde gebied van de gemeente Hellendoorn kan worden bereikt door rekening te houden met zowel kwantitatieve aspecten als kwalitatieve aspecten. Een voorbeeld van een kwantitatief aspect is dat er voldoende ruimte voor water dient te zijn. Deze situatie kan worden bereikt door het hemelwater af te koppelen. Het afgekoppelde water kan daarna worden geïnfiltreerd in de bodem of kan naar het oppervlaktewater worden geleid. Een nadere uitwerking van de mogelijkheden vindt in Hellendoorn en Nijverdal plaats op gemeentelijk niveau en ook bij particulieren (lopend project). Bij Nijverdal worden tevens afkoppelmogelijkheden uitgewerkt op het terrein van KtC-Noord en het gebied ten westen van de Rijssensestraat/De Joncheerelaan (lopend project); in de Kruidenwijk worden de mogelijkheden uitgewerkt voor het loskoppelen van het drainagesysteem van het rioolstelsel. Opgemerkt wordt dat het afkoppelen ook duidelijk positieve kwalitatieve aspecten heeft doordat minder vaak sprake zal zijn van ongewenste riooloverstorten. In Nijverdal wordt een uitwerking gegeven aan de berging van hemelwater afkomstig uit gebied ten oosten van de Rijssensestraat.

7.7.2 Watertoets

HUIDIG WATERSYSTEEM

Het plangebied maakt deel uit van het watersysteem van de Regge. De Regge is aangemerkt als een hoofdwatgang. Ten zuidwesten van het plangebied ligt een grondwaterbeschermingsgebied.

Thans kent het grootste deel van Nijverdal een gemengd rioolsysteem. In het oostelijke deel komt een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel voor.

ONTWIKKELINGEN

Voorliggend bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend plan. Het plan voorziet niet in grootschalige ontwikkelingen die van invloed zijn op het watersysteem. Voor het afzonderlijke bestemmingsplan Van Buren is een en ander geregeld in het kader van dat plan. Op kleine schaal zijn ontwikkelingen echter mogelijk via wijzigingen ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In het navolgende zijn de uitgangspunten voor een duurzaam waterbeheer uiteengezet.

DUURZAAM WATERBEHEER

Het waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Het streven is water vast te houden in het plangebied. Hiertoe zal 10% van het oppervlak (wegen, paden, daken et cetera) uit water bestaan. De mogelijkheden voor infiltratie van water in de ondergrond dienen nader te worden onderzocht.

Met betrekking tot de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' wordt rekening gehouden met de te gebruiken materialen in de nog te realiseren gebouwen of bouwwerken en verhardingen. Gestreefd wordt naar het gebruik van duurzame bouwmaterialen om schoon regenwater in het gebied te conserveren. Vuil water wordt via een gescheiden rioolstelsel afgevoerd.

COMPENSERENDE MAATREGELEN

Zoals hiervoor is vermeld, dient voor de berging van water in nieuwbouwlocaties 10% van het verharde oppervlak (wegen, paden, daken, tuinen et cetera) uit water te bestaan. Dit kan enerzijds geschieden door bestaande watergangen te verbreden en anderzijds door in of aansluitend op de locaties waterpartijen te realiseren, bijvoorbeeld in groengebieden.

Op nieuwbouwlocaties, waarbij het verharde oppervlak niet toeneemt, is compensatie niet vereist.

De kosten voor waterhuishoudkundige ingrepen worden meegenomen in de exploitatieopzet.

REGEN- EN AFVALWATERSYSTEEM

In ontwikkelingslocaties dient een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Schone verharde oppervlakken zullen voor 100% worden afgekoppeld. Het vuile water zal rechtstreeks worden afgevoerd op de vuilwaterriolering. Het toepassen van een gescheiden stelsel vraagt wel een bepaalde opstelling van de beheerder. Voorlichting aan gebruikers over de werking van het rioolstelsel is noodzakelijk. Bijvoorbeeld wat de gevolgen kunnen zijn van verkeerde aansluitingen en het lozen van afval via straatkolken.

GEVOLGEN WATERSYSTEEM

Bij de stedenbouwkundige invulling van de nieuwbouwlocaties wordt aandacht besteed aan groen en water. In overleg met het waterschap moeten indien nodig de mogelijkheden voor infiltratie, eventueel extra wateroppervlak en de aan- en afvoer van het water worden bekeken. Afhankelijk van de waterhuishouding rondom de locaties liggen hier al dan niet beperkingen.

De kwaliteit van het afstromend regenwater vanuit het terrein zal aan de hand van het wegverhardingssoort en het aantal verkeersbewegingen moeten worden beoordeeld om te besluiten of het ongezuiverd bij het oppervlaktewater kan worden gevoegd. Voor dakwater geldt wel dat dit direct naar het oppervlaktewater kan worden geleid. Hierbij wordt er wel van uitgegaan dat sprake is van duurzame bouw.

Wat betreft de afvoer van water uit nieuwbouwlocaties geldt als uitgangspunt dat deze niet groter mag zijn dan de huidige afvoer. Voor een toename van de afvoer van water door uitbreiding van verharde oppervlakken of het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel, dienen dan ook op het terrein zelf waterbeheersingsmogelijkheden te worden gecreëerd.

7.7.3 Grondwaterbeschermingsgebied

De grens van het grondwaterbeschermingsgebied binnen het plangebied loopt vanaf de westzijde van de rijweg De Joncheerelaan, de zuidzijde van de rijweg Piet Heinweg, over de weg van de Piet Heinweg tussen het gedeelte Sportschool en zwembad, een gedeelte van de bestaande parkeerplaatsen en verder langs de voet van de helling langs de noordzijde van het terrein en de ligweide van het zwembad.

Het sportcomplex Het Ravijn ligt dus binnen het grondwaterbeschermingsgebied Nijverdal. Het betreffende gebied behoort tot de 25-jaarszone. Het primaat ligt bij de bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Bij nieuwe functies moet te allen tijde worden voorkomen dat de situatie verslechterd.

METHODIEK GEBIEDSGERICHTE GRONDWATERBESCHERMING IN OVERIJSSSEL

Op 15 maart 2006 heeft de provincie Overijssel voor de grondwaterbescherming een nieuw beleidsplan vastgesteld waarin wordt uitgegaan van een meer gebiedsgerichte bescherming via meer sturing van de ruimtelijke ordening. Ten behoeve van deze gebiedsgerichte aanpak zijn de volgende doelen gesteld:

- het uitwerken van een gebiedsdossier (grondwaterbeschermingsatlas);
- het toepassen van deze atlas in het ruimtelijke spoor en het koppelen met het ruimtelijke instrumentarium (watertoets en bestemmingsplan);
- ontwikkelen van een afwegingsmethodiek of werkwijze voor het beoordelen van nieuwe activiteiten binnen intrekgebieden van drinkwaterwinningen.

Het opstellen van de atlassen zal per grondwaterbeschermingsgebied worden uitgevoerd. Voor het gebied Nijverdal is nog geen atlas opgesteld zodat geen toepassing en koppeling kan plaatsvinden.

De methodiek is als beslissingsondersteunend instrument inmiddels ontwikkeld en door adviesbureau Tauw opgesteld. Het rapport Methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming in Overijssel is bekend als verantwoordingsdocument met projectnummer 4447282, d.d. 21 januari 2008.

De methodiek is primair bedoeld voor de beoordeling van nieuwe functies onder meer in het kader van bestemmingsplanwijzigingen. Met de toepassing ervan wordt voldaan aan het provinciale grondwaterbeschermingsbeleid. Tevens is de methodiek een onderbouwing voor besluitvorming. Het beleid gaat niet meer uit van generieke regels maar van een beoordeling op basis van feitelijke risico's. Aan de hand van het type grondgebruik worden de nieuwe functies onderscheiden in:

Risicovol

Nieuwe functies die in principe worden uitgesloten (grootschalige woningbouw, bedrijventerrein en intensieve landbouw).

Harmoniërend

Nieuwe functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning (nieuwe landgoederen en biologische landbouw).

Niet risicovol

Nieuwe functies die niet als risicovol of harmoniërend zijn aangemerkt (in alle gevallen 'stand still'-principe).

Middels een saldobenadering voor het gehele intrekgebied kan invulling worden gegeven aan de 'stand still'- en 'stap vooruit'-beginselen. Lokaal kan dus een verslechtering optreden wanneer dit per saldo, maar voor het gehele gebied een verbetering betekent. Uitwerking kan onder meer via het opstellen van een ruimtelijke gebiedsvisie voor het gehele intrekgebied.

Binnen de grenzen van het intrekgebied/grondwaterbeschermingsgebied en het daarop geprojecteerde bestemmingsplangebied zijn naast de bestaande woondoeleinden de volgende 'bedrijfsmatige' activiteiten aanwezig.

Straat binnen intrekgebied	Huidige functie/activiteiten en omvang	Bodemaspecten
1. Piet Heinweg 4	Sportschool Fit-Care	Parkeren auto's
2. Trompweg 12	Basisschool Beatrix	Geen
3. De Joncheerelaan 25	Bedrijf bouwmaterialen opslag	Transport laden/lossen
4. Piet Heinweg 1	Schildersbedrijf	Bodemverontreiniging
5. De Joncheerelaan 15	Horeca	Geen
6. De Joncheerelaan 11, 13, 20, 26, 27, 29, 41 en 43	Kantoor- en winkelfuncties	Geen
Straat binnen grondwaterbeschermingsgebied		
7. Piet Heinweg 16	Zwembad Het Ravijn	Parkeren auto's en opslag chloor/zoutzuur

De in het bestemmingsplan voorgenomen wijziging betreft alleen het nieuwe zwembad aan de Piet Heinweg 16, gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Er vindt een uitbreiding van het parkeren van auto's plaats en geen opslag meer van chloor en zoutzuur.

NADERE UITWERKING VOLGENS DE METHODIEK

Voor de toepassing van de methodiek moeten acht stappen volgens het bijgaande stappenplan worden gevolgd. Daarbij moeten stap 1 (activiteit), stappen 2 en 3 (RO-toetsing) en stap 4 (detaillering) worden uitgewerkt waarna stap 5 (categorie-indeling) kan plaatsvinden. Vervolgens moeten via stap 6 (uitwerkingen van de risico's, maatregelen en activiteiten) de stappen 7 (beoordeling) en 8 (besluitvorming) worden vertaald.

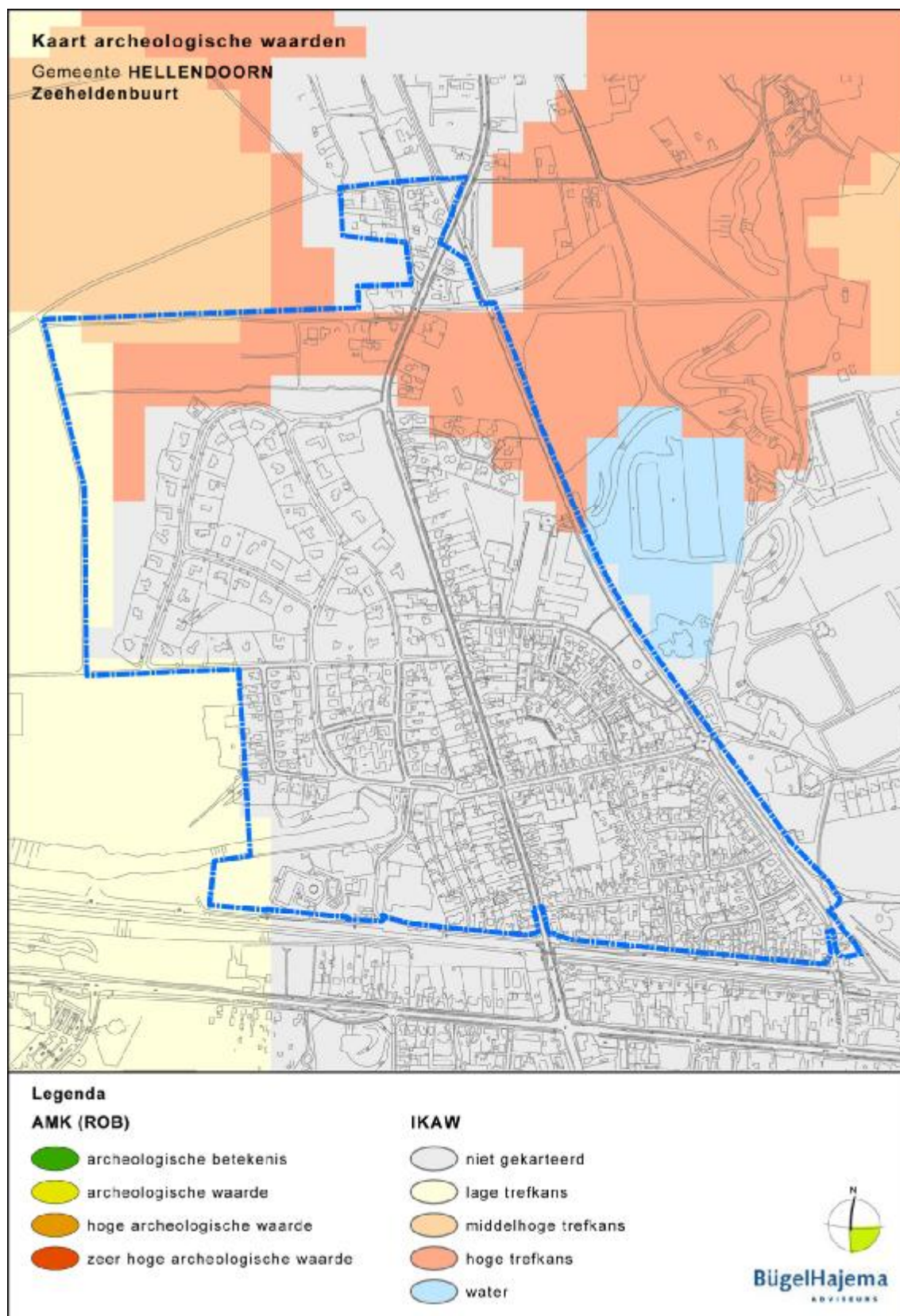
Tot heden betreft de locatie Piet Heinweg 16 een binnen- en buitenzwembad met opslag van chloor/zoutzuur, een ligweide, verhardingen en openbaar gebied met parkeren.

In het kader van de vervanging van het binnen- en buitenzwembad en de uitbreiding met een sporthal vindt tevens een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen voor personen auto's plaats. Door de toepassing van een zoutelektrolyseinstallatie vindt geen opslag van chloor/zoutzuur meer plaats.

Voor de toepassing van de methodiek wordt het gehele gebied sportcomplex als 'gebied B' beoordeeld.

7.8 Archeologie

Ingeval van nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het bodemarchief. Nederland heeft zich hiertoe middels het ondertekenen van het Verdrag van Malta verplicht.



Van de in dit hoofdstuk opgenomen 'Kaart archeologische waarde' is af te lezen dat verreweg het grootste deel van het plangebied niet is gekarteerd.

Op advies van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten dient de meest nabijgelegen verwachtingswaarde te worden doorgetrokken. Het betreft in het plangebied zowel een hoge, middelhoge als een lage trefkans.

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

7.9 Ecologie

De natuurwetgeving en het -beleid in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming.

GEBIEDSBESCHERMING

Kern van de gebiedsbescherming wordt gevormd door het netwerk van Natura 2000-gebieden die strikt zijn beschermd. Daarnaast zijn er onder andere ook nog de Nationale Parken en de Ecologische Hoofdstructuur.

De Natuurbeschermingswet 1998 legt de bescherming van de Natura 2000-gebieden in nationale wetgeving vast. Om schade aan de natuurwaarden waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, te voorkomen, bepaalt deze wet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitatten kunnen verslechteren of die een verstrend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

De Provinciale Ecologische Hoofdstructuur is een belangrijk sturend, ruimtelijk concept voor het herstellen, in stand houden en ontwikkelen van de natuur in Overijssel. De Provinciale Ecologische Hoofdstructuur moet in 2018 zijn ontwikkeld tot een ruimtelijk samenhangend, stabiel en duurzaam te behouden ecologisch systeem. Waar mogelijk wil de provincie ook de ecologische functie van de natuurgebieden binnen de Ecologische Hoofdstructuur combineren met recreatief medegebruik.

Andere natuurdoelen uit het streekplan zijn:

- ontwikkelen van grotere eenheden natuur en meer aaneengesloten natuur;
- versterken van de interne samenhang van bestaande natuur- en bosgebieden;
- realiseren van ecologische verbindingzones die kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurlandschappen verbinden, resulterend in een samenhangend netwerk: de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur;
- scheppen van gunstige milieu- en wateromstandigheden;
- verminderen van versnippering en verstoring.

SOORTENBESCHERMING

De soortenbescherming kent naast de wettelijke bescherming van de Flora- en faunawet een actieve soortenbescherming via onder andere de Rode lijsten. In de Flora- en faunawet is de soortenbescherming van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn geïmplementeerd.

Voor verschillende onderdelen van het plangebied is recentelijk ecologisch onderzoek ingesteld. In het navolgende wordt hiervan een korte weergave gegeven.

7.9.1 Omgeving sportcomplex Het Ravijn

In 2004 is ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de consequenties van de realisatie van de beoogde sportaccommodatie op de beschermde dier- en plantensoorten in en rond het plangebied (EcoGroen Advies, 2004).

EFFECT OP NATUUR IN HET PLANGEBIED

Realisatie en gebruik van het sportcomplex heeft geen wezenlijk effect op bestaande natuurwaarden in het plangebied, omdat er nauwelijks bestaande natuurwaarden zijn. Er verdwijnt een deel van het foerageergebied voor vleermuizen direct ten noorden van het huidige buitenbad, maar naar verwachting heeft dit geen wezenlijke invloed op de vleermuizen; er is voldoende vervangend foerageergebied in de directe omgeving aanwezig.

EFFECT OP OMLIGGEND BOSGEBIED

Het sportcomplex Het Ravijn ligt naast bosgebied dat deel uitmaakt van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het effect op ecologische waarden in het ten westen van het complex gelegen bos is naar verwachting gering. Er is geen sprake van oppervlakteverlies van het bosgebied door ruimtebeslag. Er is naar verwachting geen sprake van een wezenlijke verstoring door het sportcomplex. Enerzijds is sprake van gewinning, omdat momenteel al een (buiten)zwembad en ligweide met parkeerplaatsen aanwezig zijn zodat in de huidige situatie ook al enige verstoring optreedt. Anderzijds is er ook een afname van verstoring door beweging en geluid van recreanten, omdat de oppervlakte van het buitenwater wordt teruggebracht. De aanwezigheid van de bebouwing (sporthal en binnenzwembad) is minder verstorend. De toename van verkeer door de grotere capaciteit van het sportcomplex zorgt voor enige toename van verstoring. Dit is naar verwachting beperkt, omdat niet alle verkeer vanuit westelijke richting langs het bosgebied komt en het aandeel van verkeer naar het sportcomplex Het Ravijn ten opzichte van het totale verkeersaanbod beperkt zal zijn.

EFFECT OP NATURA 2000-GEBIED

Om het effect op het Natura 2000-gebied Sallandse Heuvelrug - gelegen ten zuidwesten van het plangebied - te bepalen, is een voortoets (zie bijlage 5 van het MER) opgesteld. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op de kwalificerende soorten, waarvoor het Natura 2000-gebied is aangewezen, als gevolg van de realisatie van het sportcomplex Het Ravijn. Er is geen sprake van ruimtebeslag, want het project ligt buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied. Er is evenmin sprake van verdroging, omdat het sportcomplex in een grondwaterbeschermingsgebied ligt en er strenge voorwaarden van toepassing zijn die moeten voorkomen dat de grondwaterstand of -kwaliteit wordt beïnvloed. Het verstorende effect door de verkeersaantrekkende werking van het sportcomplex is zeer beperkt. Het verkeer zal voornamelijk gebruikmaken van wegen die niet door het Natura 2000-gebied lopen. De omliggende kernen hebben ook een eigen zwembad zodat veel verkeer ook vanuit Nijverdal zelf zal komen. Dit verkeer hoeft niet langs het Natura 2000-gebied.

De N35 grenst wel aan het Natura 2000-gebied. Door de reconstructie van deze weg en de aanpassing van de spoorlijn (Combiplan RW35 en spoor) is er een toename van verstoring ter plaatse van de weg en de spoorlijn te verwachten. Daarom is in de voortoets ook gekeken naar een mogelijke cumulatie van effecten door het sportcomplex én het Combiplan RW35. Ook gecumuleerd wordt geen wezenlijk effect op de kwalificerende ecologische waarden verwacht.

De N35 grenst aan bosgebied. In deze biotoop zitten geen kwalificerende soorten. Deze soorten komen voor op de heidegebieden, die op grotere afstand van het sportcomplex en van de N35 af liggen. Het bosgebied vormt een natuurlijk geluidsscherm voor het leefgebied van de kwalificerende soorten. Daardoor is de cumulatieve verstoring ter plaatse van deze leefgebieden als gevolg van het sportcomplex én het Combiplan RW35 zeer beperkt.

Hierna zal eerst het beschermingskader inzake de soorten- en de gebiedsbescherming worden behandeld. Daarna volgt een paragraaf die gedetailleerd ingaat op boscompensatie. Ten slotte zijn de conclusies met betrekking tot ecologie kort weergegeven.

7.9.2 Terrein Van Buren

Voor het plangebied is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (Flora- en fauna-onderzoek bestemmingsplanwijziging Van Buren, Nijverdal, d.d. 24 mei 2005) door Eelerwoude B.V. Het rapport is als separate bijlage toegevoegd. In het navolgende zijn de conclusies weergegeven. Gelet op het zeer beperkt aanwezige biotoop, in combinatie met de ligging van het plangebied, wordt verwacht dat de aanwezigheid van beschermde soorten zich zal beperken tot het voorkomen van algemene soorten. Het effect van de voorgenomen plannen (met name verlies van het leefbiotoop) op de aanwezige soorten zal op populatieniveau dan ook zeer beperkt zijn. Voorts komen naar verwachting alleen algemene beschermde soorten voor die vallen onder de vrijstelling, zoals bedoeld in de AMvB behorende bij artikel 75 van de Flora- en faunawet. Naar aanleiding van het onderzoek concludeert Eelerwoude dat een vervolgonderzoek en een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is.

Echter voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogel-soorten 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. Op deze verboden is geen ontheffing mogelijk. In de praktijk betekent dit dat werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen (dat voor de meeste soorten van maart tot en met juli duurt) mogen worden uitgevoerd.

7.9.3 Overig gebied

Reeds eerder is gewezen op het conserverende karakter van onderhavig bestemmingsplan. Er zijn echter enkele 'ontwikkelingslocaties', te weten:

- De nieuwbouw van de Beatrixschool inclusief drie woningen. Hiervoor wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan een onderzoek ingesteld.
- De mogelijke herinvulling van het gebied in de omgeving van de Karel Doormanweg, waar middels een wijzigingsbevoegdheid woningbouw mogelijk is. Mede vanwege het feit dat natuur continu in beweging is en op dit moment nog niet duidelijk is wanneer woningbouw zal plaatsvinden, wordt het uitvoeren van een ecologisch onderzoek gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid.

Ook in andere incidentele ingrepen dient voordat de (bouw)vergunning kan worden afgegeven, bekend te zijn of zich daadwerkelijk beschermde planten- en diersoorten bevinden.

7.10 Vogel- en Habitatrichtlijn

Met de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden levert Nederland een bijdrage aan een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitatten die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitatten en bescherming van wilde flora en fauna.

Vorengenoemde gebieden worden ten westen van het plangebied aangetroffen. Rekening dient te worden gehouden met het afwegingskader dat op deze gebieden van toepassing is. Dit afwegingskader is namelijk niet alleen van toepassing op activiteiten binnen de richtlijngebieden, maar ook op activiteiten in de nabijheid hiervan (als deze gevolgen kunnen hebben voor de richtlijngebieden). Gesproken wordt van de externe werking.

Dit betekent concreet dat bij nieuwe ontwikkelingen in of nabij de aangewezen gebieden wordt getoetst of de ingrepen significante gevolgen hebben op de waarden waarvoor het betreffende gebied is aangewezen. In de wijzigingsbepalingen is dit vertaald in de zin dat als criterium is opgenomen dat de geplande ingreep geen duidelijk aantoonbare negatieve gevolgen mag hebben voor de in het aangewezen Vogelrichtlijngebied voorkomende vogelsoorten en hun habitatten.

7.11 Luchtkwaliteit

In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit (voorheen het Besluit luchtkwaliteit 2005).

Deze wetgeving is vastgelegd in de Wet milieubeheer welke gelijktijdig is aangepast. Het doel van de luchtwetgeving is om mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor zwavel- en stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De wet geeft aan op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. In Nederland dient elke ruimtelijke ontwikkeling te worden getoetst aan de luchtwetgeving.

Op basis van de nieuwe wetgeving is er een Algemene Maatregel van Bestuur vastgesteld die aangeeft welke ontwikkelingen als 'niet in betekenende mate' kunnen worden gezien zodat verdere toetsing aan de normen niet hoeft plaats te vinden. Zo is aangegeven dat de ontwikkeling van een woonwijk met maximaal 500 woningen zonder meer toelaatbaar wordt geacht. In dit plan worden slechts vijf woningen toegevoegd. Tevens zullen de activiteiten van het huidige garagebedrijf verdwijnen en zal één woning worden vervangen.

De luchtwetgeving staat daarom de planologische procedure niet in de weg.

7.12 Overige aspecten

De overige belastende en gevoelige functies genoemd in de Inspectiewijzer bestemmingsplannen:

- luchtverkeer;
- bedrijven/bedrijfsterreinen: lucht;
- specifieke bedrijven met inspectierichtlijnen;
- niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied;
- veehouderij: geur;
- veehouderij: verzuring;
- glastuinbouw, fruitkwekerijen en vollegrondtuinbouw;
- lawaaisporten;
- hogedruk aardgastransportleidingen;
- brandstofleidingen;
- RWZI's, AVI's en stortlocaties;
- windturbines;
- milieubeschermingsgebieden;
- kwaliteit van het aanlegvergunningstelsel;
- mobiliteit;

zijn niet van toepassing en ontbreken derhalve in deze toelichting.

HOOFDSTUK 8 Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft in de eerste plaats met name tot doel de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente. Er zijn echter ook enkele nieuwe ontwikkelingen.

NIEUWE ONTWIKKELINGEN

In het bestemmingsplan zijn enkele nieuwe ontwikkelingen opgenomen, te weten:

1. een voormalig bedrijfsperceel aan De Joncheerelaan/Van Limburg Stirumstaart (plan Van Buren);
2. de vervanging van de bestaande Beatrixschool;
3. de vervanging van het zwembad Het Ravijn door een nieuw sportvoorzieningencomplex.
4. de bouw van een extra woning aan de Schaepmanstraat, achter het perceel Oranjestraat 5 te Nijverdal waar nu nog de dienstgebouwen staan van een voormalige huisartsenpraktijk.

Een voormalig bedrijfsperceel aan De Joncheerelaan/Van Limburg Stirumstaart (plan Van Buren)

Voor het project is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld, dat inmiddels is goedgekeurd. De uitvoering vindt plaats in opdracht van een projectontwikkelaar. De gemeente heeft hiertoe een exploitatieovereenkomst gesloten met de projectontwikkelaar.

De vervanging van de bestaande Beatrixschool

De Beatrixschool aan de Trompweg wordt vervangen door nieuwbouw, met aan de oostzijde van het perceel drie vrijstaande woningen. Door deze opzet is het plan economisch uitvoerbaar.

De vervanging van het zwembad Het Ravijn door een nieuw sportvoorzieningencomplex

De kosten welke zijn verbonden aan de realisering van het project Het Ravijn worden gedekt in de gemeentelijke begroting 2007 en de meerjarenbegroting 2008-2010 (investeringslasten 18,2 miljoen euro). De provincie Overijssel zal doormiddel van subsidie bijdragen in de kosten.

PLANSCHADEOVEREENKOMST

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of planschade mogelijk is. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap voor de planschadekosten moet opdraaien die worden gemaakt in het belang van de aanvrager.

GEEN EXPLOITATIEPLAN

Een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of een kostenverhaalsovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

HOOFDSTUK 9 Inspraak en overleg

De resultaten van de inspraak en het vooroverleg zijn als bijlages aan dit hoofdstuk toegevoegd.

Zoals vermeld, heeft over het plan Hietland overleg plaatsgevonden met de provincie. Naar aanleiding van de afwijzende reactie van de provincie (zie de als bijlage toegevoegde ambtelijke en bestuurlijke reacties) heeft de gemeente haar standpunt uiteengezet in een brief aan het college van Gedeputeerde staten. Deze brief is eveneens als bijlage bij dit plan opgenomen. Tevens is een nadere motivering van het plan, opgesteld door Kienhuis Hoving Advocaten en Notarissen, als bijlage bij het plan gevoegd (brief d.d. 11 februari 2008).

Bij de ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan is gebleken dat van provinciezijde wordt uitgegaan van de bestemming Bos en niet van de feitelijke aanwezigheid van de camping. Dat heeft geleid tot het standpunt dat vervanging van het 'bos' door 'woningbouw' niet gewenst is. Hoewel bij de gemeente begrip bestaat voor het streven van de provincie om aantasting van de ecologische hoofdstructuur door woonbebouwing te beperken en te voorkomen, is er op gewezen dat in het onderhavige geval sprake is geweest van een ontwikkeling waarin enerzijds de feitelijke situatie afweek van de juridische bestemming, voor het ongedaan maken van welke afwijking geen financiële middelen beschikbaar waren en dat dan ook door de gemeente, aanvankelijk met medeweten van de provincie, positief is gereageerd op het particuliere initiatief om te komen tot sanering van de sterk in verval geraakte voormalige camping in ruil voor enige woningbouw. Het gemeentebestuur vraagt de provincie om zich coöperatief op te stellen ten aanzien van de gekozen probleemoplossing en te erkennen dat de realisering van de onderhavige woningbouw de mogelijkheid biedt om af te geraken van de onwenselijke feitelijke situatie in en nabij de voormalige camping.

Bijlagen

1. Welstandsnotitie karakteristieke gebieden Nijverdal-Noordwest
2. Eindverslag inspraakprocedure

Vooroverleg:

3. Advies ex artikel 10 Bro op voorontwerpbestemmingsplan 'Hietland', provincie Overijssel, brief d.d. 2 februari 2007
4. Aanvullende brief d.d. 16 maart 2007 van de eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel
5. Brief aan gedeputeerde Rietkerk van wethouder J.W.M. Hegeman
6. Bestuurlijke reactie op voorontwerpbestemmingsplan Hietland, provincie Overijssel, d.d. 12 november 2007
7. Standpunt/reactie gemeente Hellendoorn per brief aan Gedeputeerde Staten Overijssel 27 februari 2008
8. Nader motivering/advisering bestemmingsplannen Hietland, Kienhuis Hoving Advocaten en Notarissen, brief d.d. 11 februari 2008
9. Aanbieding gemeente rapport Kienhuis aan provincie, met verzoek tot heroverweging
10. Bestuurlijke brief Gedeputeerde Staten van Overijssel dat de brief van Kienhuis Hoving geen nieuwe Feiten en omstandigheden oplevert die de provincie tot een ander inzicht leiden.
11. Formele inzending d.d. 25 juni 2009 van het voorontwerpbestemmingsplan naar de eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel

- 12 Reactie d.d.15 september 2009 van de eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel die adviseert het planonderdeel Hietland niet in procedure te brengen.
- 13 Brief van B&W van Hellendoorn d.d. 8 januari 2010 waarin gemeente haar teleurstelling uitspreekt over bestuurlijke en ambtelijk standpunt provincie m.b.t. ontwikkeling Hietland
- 14 Brief 16 maart 2010 van Gedeputeerde Staten van Overijssel waarin de provincie stelt dat als de gemeente de gemeentelijke plannen m.b.t. Hietland toch in procedure brengt, de provincie dan overweegt daartegen zienswijzen daartegen in zal dienen bij de raad. Als de raad deze zienswijzen naast zich neerlegt, zal de provincie de gemeente ofwel een reactieve aanwijzing geven en/of in beroep daartegen gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
- 15 Vooroverlegreactie VROM-Inspectie
- 16 Op 20 juli 2010 besluit het college van B&W af te zien van de verdere planologische ontwikkeling van het terrein Hietland, voorzover het betreft de realisering van 11 landhuizen: het terrein zal als "Bos" worden bestemd en de bestaande dienstwoning zal als woning worden gelegaliseerd.
17. Zienswijzennota/nota ambtshalve wijzigingen