

Bestemmingsplan Den Ham PH Grotestraat 47

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

December 2021

Status: vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan “Den Ham PH Grotestraat 47”

Plannaam: Den Ham PH Grotestraat 47
IMRO-code: NL.IMRO.1700.201913BPDHPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: December 2021



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-54 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	DEN HAM	8
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	13
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEMKWALITEIT.....	28
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	30
5.5	MILIEUZONERING	31
5.6	ECOLOGIE.....	33
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	38
6.1	VIGEREND BELEID.....	38
6.2	WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	40
7.1	INLEIDING.....	40
7.2	OPZET VAN DE REGELS	40
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	41
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	44
9.1	VOOROVERLEG.....	44
9.2	INSpraak.....	44
9.3	ZIENSWIJZEN.....	44
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		45
BIJLAGE 1	LANDSCHAPSPLAN.....	45
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	46
BIJLAGE 3	STIKSTOFONDERZOEK.....	47

BIJLAGE 4	NATUURWAARDENONDERZOEK	48
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	49

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Grotestraat 47 in de kern Den Ham is, in het aldaar bevindende rijksmonument, het reclamebureau Stijlgenoten B.V. gevestigd. Reclamebureau Stijlgenoten B.V. is in 1996 opgericht en heeft zich sindsdien ontwikkeld tot een toonaangevend bureau en ervaren specialist op het gebied van communicatie. Van huisstijl tot brochure, van campagne tot internetsite en van commercial tot magazine.

In 2010 bestond het voornemen om het reclamebureau uit te breiden met een ‘transparant paviljoentje’, dat door middel van een glazen tussenlid zou worden verbonden met het rijksmonument. In het kader van dit voornemen is destijds het bestemmingsplan “Den Ham, partiële herziening Grotestraat 47” opgesteld. Dit bestemmingsplan is op 4 oktober 2011 vastgesteld door de raad van de gemeente Twenterand. Mede door de economische crisis is het voornemen uiteindelijk niet gerealiseerd.

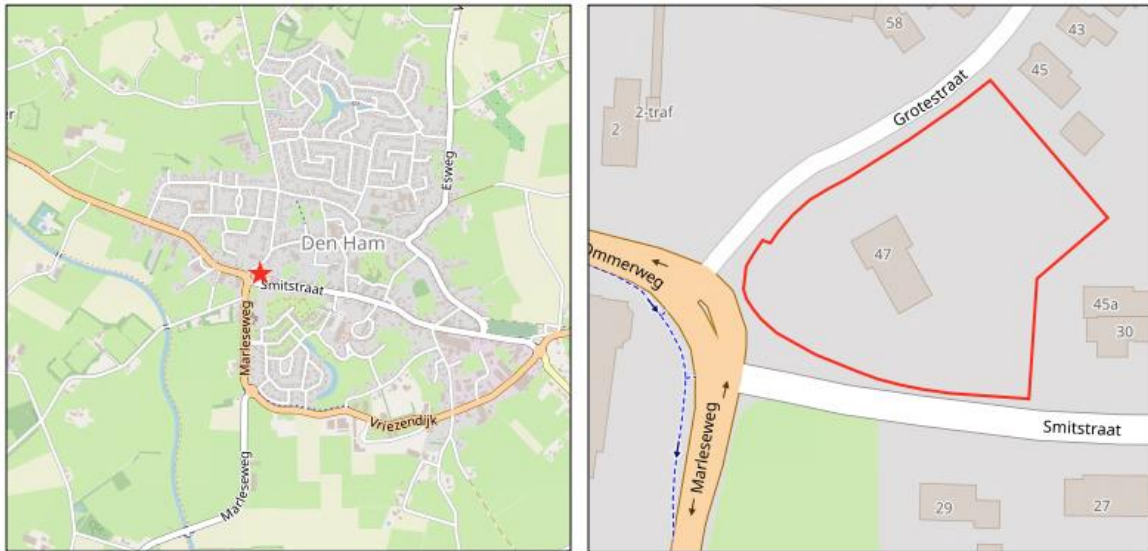
Met de aantrekkende economie heeft initiatiefnemer wederom de wens het reclamebureau uit te breiden. In dit kader is op het perceel, ten oosten van het rijksmonument, reeds een vrijstaande unit, zijnde een werkruimte met kantine, tijdelijk vergund en gerealiseerd. De unit moest tijdelijk worden vergund omdat de unit deels buiten het geldende bouwvlak was geprojecteerd.

Gelet op de gestage groei van het reclamebureau, is initiatiefnemer voornemens het kantoor verder uit te breiden en de huidige tijdelijke vergunde unit eveneens permanent mogelijk te maken. De voorgenomen uitbreiding is wenselijk om het bestaande personeel meer werkruimte te kunnen bieden. De uitbreiding dient daarmee niet voor het intensiveren van het reclamebureau. Hierbij is het gewenst om de plannen uit 2010 los te laten en de uitbreiding niet verbonden met het rijksmonument te realiseren. De reden hiervoor is dat het uitbreiden van het kantoor tegen het rijksmonument een kostbaar project is.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Den Ham, partiële herziening Grotestraat 47”. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt tussen de Grotestraat, de Smitsstraat en de Marleseweg, in de kern Den Ham. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Den Ham, sectie D, nummer 918. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de kern Den Ham en de directe omgeving. De rode ster en de rode omlijning geven het plangebied indicatief weer. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Den Ham en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Den Ham PH Grotestraat 47” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201913BPDHPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidige planologisch regime

1.4.1 Algemeen

De locatie ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Den Ham, partiële herziening Grotestraat 47”. Dit bestemmingsplan is op 4 oktober 2011 door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de bestemming ‘Centrum’. Daarnaast zijn een bouwvlak en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – rijksmonument’ opgenomen. In afbeelding 1.2 is de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming en aanduiding

Gronden met de bestemming 'Centrum' zijn bestemd voor dienstverlening en een bestaande bedrijfswoning, alsmede voor het behoud van karakteristieke bebouwing en omliggende erven (die worden gekenmerkt door onbebouwde tuinen en erven). In de bouwregels is onder meer bepaald dat bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd en dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – rijksmonument' de bestaande uitwendige hoofdvorm dient te worden gehandhaafd.

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is, vanwege de situering van het bestaande bouwvlak, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Den Ham, partiële herziening Grotestraat 47".

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Twenterand beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Den Ham

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Den Ham heeft zich vooral ontwikkeld ten noorden van de handelsroute. Het oudste gedeelte, gevormd door de Dorpsstraat, Smitstraat, Grotestraat, Voorstraat, Molenstraat en Esweg, heeft een historisch karakter. Kenmerkend voor het esdorp Den Ham is het slingerende beloop van de straten, die richting buitengebied uitwaaien. De oorspronkelijke open bebouwingsstructuur heeft geruime tijd geleden plaats gemaakt voor een besloten situatie, passend bij de functie als verzorgingskern. Naar de randen van het dorp wordt de bebouwingstructuur opener; dit geldt vooral aan de zijde van de Mageleresch.

Het oude dorp Den Ham heeft door zijn typische vorm en ligging aan de randen van de Mageler Esch en de Linderbeek een geheel eigen karakter. Het stratenbeloop, de rangschikking en verschijningsvorm van de bebouwing, de verscheidenheid in openbaren ruimten, de grote open binnenruimten en het grote bomenbestand, zijn van grote betekenis voor de karakteristiek van het dorp.

De doorgaande weg was rond 1900 de route Dorpsstraat - Brinkstraat - Brink - Grotestraat - Ommerweg. Langs deze route bevinden zich ook de belangrijkste voorzieningen als winkels/horeca, maatschappelijke voorzieningen en (van oorsprong) bedrijvigheid. In de loop van de twintigste eeuw heeft de kortere verbinding tussen de Dorpsstraat en de Ommerweg de functie van doorgaande route overgenomen, het dorpscentrum, respectievelijk de Brink terzijde latend. Recent is deze route vervangen door een zuidelijke randweg, vanaf de Ommerweg, via de Marleseweg, Vriezendijk, naar de Vroomshoopseweg - Daarleseweg. Het karakter van de Brink - Brinkstraat - Grotestraat is mede door de verschuivingen van de doorgaande route goed bewaard gebleven, respectievelijk in oude glorie hersteld. Naast deze hoofdstructuur behoren onder andere de Voorstraat de Molenstraat, de Roggestraat en de Esweg (richting Magele) tot de oorspronkelijke structuur. Aan de zuidzijde van de Dorpsstraat kunnen daartoe nog worden gerekend de Zomerweg, de Schapendijk en de Marleseweg.

Het stratenpatroon verdeelt het oude dorpsgebied in een aantal ‘blokken’, met open binnenruimtes. Deze groene longen, die van oorsprong een agrarische functie hadden, zijn zeer kenmerkend voor Den Ham. Enkele open ruimtes zijn in de loop van de tijd gedeeltelijk opgevuld met bebouwing.

Vanaf 1950 is de woonbuurt ‘t Sumpel aan de westkant van het dorp ontwikkeld en vervolgens de Broekmaten I en II aan de noordzijde van het dorp. De nieuwste ontwikkelingen zijn in uitvoering in het gebied ten zuiden van de Smitstraat - Dorpsstraat. Het betreft hier een woongebied en de verdere ontwikkeling van een bedrijventerrein.

2.1.2 Functionele structuur Den Ham

Het grootste deel van Den Ham omvat een karakteristiek gegroeid bebouwd gebied in een landschappelijk gevarieerde omgeving. Het betreft de karakteristieke gebiedsdelen in het oorspronkelijke dorpscentrum, de eromheen liggende woonwijken en het bedrijventerrein aan de zuidoostkant. De gemeente Twenterand telt ruim 33.500 inwoners en heeft een woningvoorraad van circa 11.850 woningen. Den Ham had op 1 januari 2010 5.906 inwoners. De woningvoorraad van Den Ham bestaat uit ongeveer 1.800 woningen. Uit de gegevens blijkt dat circa 18% van de inwoners van Twenterand in de kern Den Ham woont. In Den Ham bevindt zich ongeveer 15% van de woningvoorraad van de gemeente Twenterand. De woonvisie geeft aan dat de bevolkingsomvang van de gemeente Twenterand sinds 1992 in tien jaar tijd met bijna 5% is toegenomen. Dit is iets minder dan het groeipercentage van de totale provincie Overijssel. De groei is te danken aan de natuurlijke groei (saldo tussen geboorte en sterfte).

Den Ham heeft twee bedrijventerreinen, Vriezendijk en Kroezenhoek. Beide bedrijventerreinen liggen ten zuiden van de kern Den Ham. Vriezendijk is volledig uitgegeven. Het nieuwste terrein, Kroezenhoek, is gericht op de lokale bedrijvigheid en is nog in ontwikkeling. Op het terrein zijn bedrijven gevestigd met milieucategorieën 2 en 3.

Ten aanzien van de detailhandel kan worden opgemerkt dat de kern Den Ham de functie van klein dorpscentrum vervult. De winkels zijn verspreid over de kern gesitueerd, waarbij de meeste winkels aan de Brink en de Grotestraat zijn gelegen. Aan de Smitstraat zijn nog enkele grotere winkels gevestigd. De belangrijkste trekker is de supermarkt aan de Grotestraat. Het overige aanbod voor dagelijkse artikelen is vrijwel compleet en staat verspreid in het centrum. Het aantal en de diversiteit aan winkels dreigt door een tekort aan draagvlak en opvolging terug te lopen.

Voor Den Ham zijn Het Liefderdijck (verzorging- en verpleeghuis) en het gezondheidscentrum belangrijke zorgvoorzieningen. Verder beschikt Den Ham over enkele zorgverlenende praktijken, zoals die van huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten. Op het gebied van sport en recreatie kunnen onder meer het sportpark De Rohorst, allerlei sportverenigingen en plaatselijke verenigingen, maneges, bibliotheek en het VVV-kantoor worden genoemd.

2.2 Het plangebied

2.2.1 Inleiding

Het plangebied ligt aan de Grotestraat 47, in het oude dorpsdeel van Den Ham. Op belangrijke plekken in het dorp staan ‘notabelen’-woningen: grote panden, bestaande uit één forse bouwlaag met dwars geplaatst schilddak en opgetrokken middenpartij. Het pand op onderhavig perceel is hier een fraai voorbeeld van. Het pand ligt op een belangrijk punt in Den Ham, namelijk daar waar de Smitstraat, Grotestraat en N341 samenkomen.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie van het plangebied op een luchtfoto weergegeven. Het plangebied is indicatief met de rode belijning weergegeven. De eerder vermelde unit is recentelijk geplaatst en daarom nog niet zichtbaar op de luchtfoto. De locatie van de unit is globaal aangegeven op de foto met het blauwe vlak.



Afbeelding 2.1 Bestaande situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel, bewerkt door BJZ.nu)

Het plangebied betreft een relatief ruim perceel, waarbinnen in het midden de historische voormalige ‘notabelen’-woning staat. Deze woning staat op de monumentenlijst als rijksmonument. Ten oosten van het rijksmonument bevindt zich de reeds beschreven tijdelijke kantoorunit (het blauwe vlak).

2.2.2 Beschrijving monumentaal pand

Het monumentale pand betreft een voormalige notabelenwoning met kroonlijst, gelegen op een prominente locatie. In de voorgevel zitten vier 8-ruitschuiframen, een middenpartij waarin deurkozijn met van panelen voorziene deur, versierd bovenlicht en omtimmering. Het pand heeft een hoogte van 8,80 meter en een goothoogte van 4,00 meter. Verder heeft het pand een verhoogde middenpartij met kroonlijst, een trap richting de ingang en twee ramen. De karakteristieke voorgevel, met een breedte van 12,5 meter, is gericht op de Grotestraat en is prominent aanwezig in het straatbeeld. In het voorste gedeelte van het pand waren vroeger de salon, woonkamer en hal, met daarboven slaapkamers aanwezig. Het achterhuis is wat smaller, waarbij de nokrichting in noordwestelijke richting georiënteerd is. Ook de achterzijde van het pand is karakteristiek met boogramen en openslaande luiken.

In afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto van het monumentale pand opgenomen.



Afbeelding 2.2 *Het monumentale pand vanaf de Grotestraat (Bron: Google Streetview)*

2.2.3 **Beschrijving beeldbepalende bomen**

Op het perceel, rondom het monumentale pand, zijn een aantal oude, beeldbepalende bomen aanwezig. De oude bomen versterken het historische karakter van het perceel. De bomen zijn gesitueerd aan de zijde van de Grotestraat. Aan de noordoostzijde van het monumentale pand zijn een tweetal monumentale bomen aanwezig (aangegeven met nummer 1 op onderstaande foto's). Aan de noordwestzijde zijn een drietal monumentale bomen aanwezig (aangegeven met nummer 2). De forse tulpenboom is daarbij een bijzonder soort.



Afbeelding 2.3 Beeldbepalende bomen rondom het perceel (Bron: Google Maps + Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Zoals reeds in de aanleiding is de initiatiefnemer voornemens het kantoor behorende bij het in het plangebied gevestigde reclamebureau uit te breiden. De uitbreiding heeft deels al plaatsgevonden door middels een tijdelijke vergunning een unit te plaatsen en deze te gebruiken als kantoorruimte.

De tijdelijk unit is van goede kwaliteit, waardoor het gewenst is om deze planologisch gezien permanent toe te staan. Daarnaast is een verdere uitbreiding van de unit gewenst. Al met al wordt (inclusief de tijdelijke unit) ter plaatse circa 300 m² aan bebouwing toegevoegd. Het bouwvlak dient daartoe te worden gewijzigd.

Binnen het gewijzigde bouwvlak is de bestaande unit opgenomen en ruimte gereserveerd voor de voorgenomen uitbreiding.

Het idee is om de stijl van de unit door te trekken in het gedeelte van de nieuwbouw. Dit houdt in dat niet wordt aangesloten op de kernmerken en eigenschappen van de bebouwing in het plangebied. Het plangebied betreft echter een hoekperceel op een prominente plek in Den Ham. Op dergelijke locaties is het niet ongebruikelijk om afwijkende architectuur toe te passen.

Het is in voorliggend geval passend om naast het monumentale pand een contrasterend modern en strak gebouw te realiseren. Vorenstaande zorgt voor herkenbaarheid van de locatie. In afbeelding 3.1 is een impressie van de gewenste situatie weergegeven (de laagbouw betreft de bestaande unit).



Afbeelding 3.1 Impressie gewenste situatie (Bron: Stijlgenoten)

Bij de keuze van de positionering van de te realiseren bebouwing, is nadrukkelijk rekening gehouden met bestaande beeldbepalende beplanting. Met de gekozen positionering wordt niet gebouwd binnen de

kroonprojectie van bomen. De huidige groene uitstraling van het plangebied dient eveneens te worden gehandhaafd. Door N+L landschapsonwerpers is hiertoe een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan is opgenomen in bijlage 1. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van het landschapsplan opgenomen. Ter waarborging van de instandhouding van de in het landschapsplan opgenomen maatregelen, is het landschapsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 3.2 Landschapsplan (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Zoals zichtbaar in het landschapsplan, zal de nieuwe bebouwing zich voegen binnen het groen. De nieuwe bebouwing is hierdoor vanaf de omliggende straten nauwelijks opvallen. De ingetogen architectuur en kleurstelling (zie afbeelding 3.1) dragen hier ook aan bij. Op deze manier blijft het karakteristieke bestaande gebouw het beeldbepalende en meest opvallende gebouw ter plaatse van het plangebied.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. De kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2 Uitgangspunten

Voor voorliggend ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Twenterand) (Bron: CBS Statline);

- Stedelijke zone: schil centrum (gelet op de ligging langs één van de belangrijkste verbindingsweg in Den Ham waaraan het centrumgebied eveneens grenst;
- Functie: Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie).

3.2.3 Parkeren

De gemeente Twenterand heeft ten aanzien van het bepalen van de parkeerbehoefte, eigen parkeerbeleid. De te hanteren parkeernormen staan beschreven in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand. Op basis van deze parkeernota ligt het plangebied in een 'overloopgebied'.

Om de parkeerbehoefte te berekenen wordt er vanuit gegaan dat de bestaande bebouwing in het plangebied een kantoor met baliefunctie is. De nieuwbouw heeft enkel de functie kantoor (zonder baliefunctie).

Op basis van het vorenstaande ontstaat er qua parkeerbehoefte het volgende beeld:

Functie	Parkeerbehoefte per 100 m ² bvo	Bvo in plangebied	Parkeerbehoefte
Kantoor met balie	2,95	534 m ²	15,75
Kantoor zonder balie	2,35	500 m ²	11,75
Totaal			27,50

In totaal is er sprake van een parkeerbehoefte van 28 parkeerplaatsen. Zoals zichtbaar in afbeelding 3.2, is ter plaatse van plangebied ruimte voor deze 28 parkeerplaatsen. Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

3.2.4 Verkeer

Uitgaande van de uitgangspunten benoemd in paragraaf 3.2.2 is sprake van een verkeersgeneratie van gemiddeld 13,65 verkeersbewegingen per weekdagetmaal per 100 m² bvo. Overeenkomstig met paragraaf 3.2.3 wordt in er vanuit gegaan dat het bruto vloeroppervlak met maximaal 500 m² toeneemt..

Het vorenstaande komt neer op een extra verkeersgeneratie van afgerond 69 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Verdeeld over de dag is een dergelijke verkeerstoename nauwelijks waarneembaar. Daarnaast wordt ook op deze plaats opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling dient om bestaande medewerkers een ruimere werkomgeving te kunnen bieden. Van een uitbreiding van het personeelsbestand is daardoor geen sprake. Hierdoor neemt de verkeersgeneratie in de gewenste situatie niet toe.

Het plangebied blijft conform de huidige situatie op een verkeersveilige wijze ontsloten via de bestaande in- en uitrit aan de Smitstraat.

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) vermindert met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze definitie.

Op voorliggende ontwikkeling is onder andere de overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m² er in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling en er getoetst moet worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

In voorliggend geval wordt planologisch gezien circa 300 m² aan bebouwing mogelijk gemaakt in het plangebied. Om het voornemen mogelijk te maken wordt het bestaande bouwvlak in het plangebied aangepast. Zo wordt circa 400 m² bouwvlak verplaatst en vergroot tot een oppervlak van circa 600 m². Per saldo wordt daarmee circa 200 m² aan bouwvlak toegevoegd.

Op basis van het vorenstaande en gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt geconcludeerd dat, in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het nader toetsen van het initiatief aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

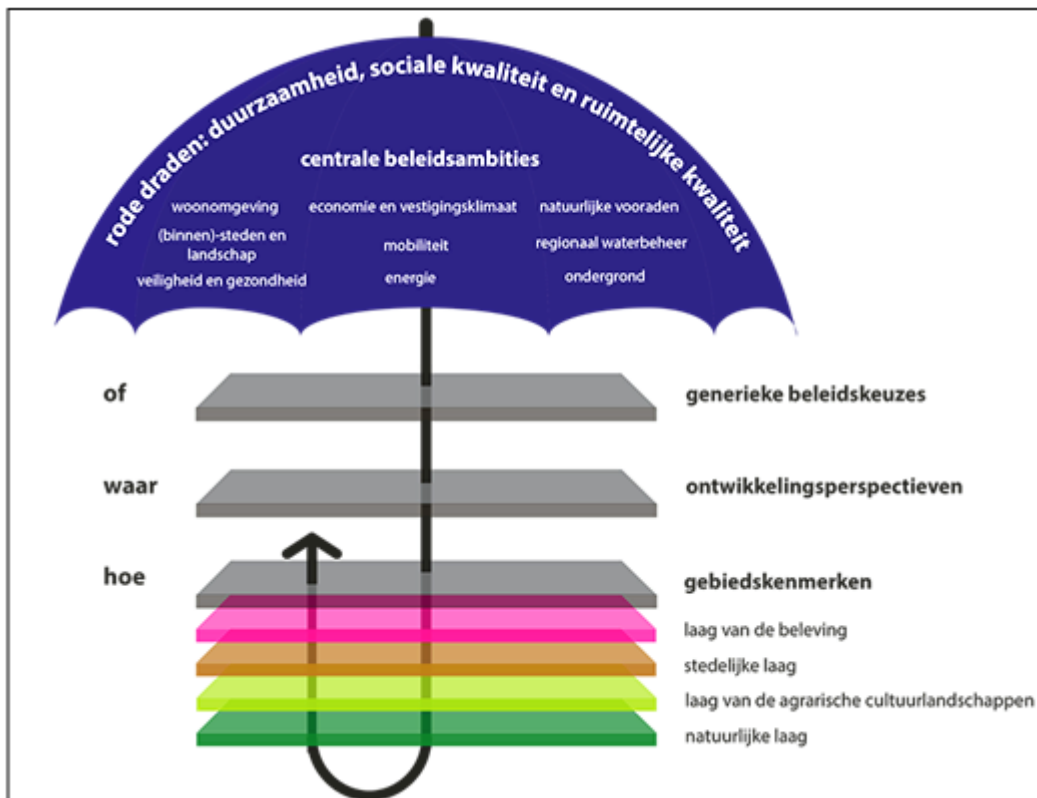
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is met name artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) van toepassing. Op de betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3:

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

In voorliggend geval is sprake van het deels planologisch permanent toestaan van een reeds tijdelijk vergunde unit en mogelijk maken dat deze unit kan worden uitgebreid ten behoeve van een kantoorfunctie. Hiervoor wordt een bouwvlak van circa 300 m² aan het plangebied toegevoegd. Daar tegenover staat dat circa 400 m² aan bouwvlak binnen het plangebied wordt wegbestemd. Per saldo is sprake van een afname van bouw mogelijkheden. Daarnaast is sprake van een ontwikkeling op een bestaand erf. Van extra ruimtebeslag op de groene omgeving is dan ook geen sprake. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoet aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met de rode belijning is weergegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Het voornemen gaat uit van een uitbreiding van een lokaal geworteld bedrijf. De behoefte naar deze uitbreiding komt concreet vanuit het bedrijf zelf, waardoor sprake is van een behoefte naar de uitbreiding. Vorenstaande uitbreiding biedt het bedrijf ter plaatse een duurzaam toekomstperspectief en draagt bij aan het werkmilieu in de kern Den Ham. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in het stedelijk gebied. Dit betekent dat de ‘natuurlijke laag’ en de ‘laag van het agrarische cultuurlandschap’ buiten beschouwing kunnen blijven. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de ‘laag van de beleving’, wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

1. De “Stedelijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met de gebiedstypen ‘Woonwijken 1955-nu’ en ‘Bebouwingsschil 1900 – 1955’. Afbeelding 4.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag”. Het plangebied is met de rode omlijning ingetekend



Afbeelding 4.3 Stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Bebouwingsschil 1900 – 1955”

De bebouwingsschil 1900 – 1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 – 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

“Woonwijken 1955 - nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

De bestaande unit en de voorgenomen nieuwbouw bevinden zich in het gebied dat in de stedelijke laag is aangewezen als “Bebouwingsschil 1900 – 1955”. De reeds tijdelijk vergunde unit betreft een strak rechthoekig gebouw dat contrasteert tegenover het monumentale pand op het perceel.

Het idee is om de stijl van de unit door te trekken in het gedeelte van de nieuwbouw. Dit houdt in dat niet wordt aangesloten op de kernmerken en eigenschappen van de bebouwing in het plangebied. Het plangebied betreft echter een hoekperceel op een prominente plek in Den Ham. Op dergelijke locaties is het niet gebruikelijk om afwijkende architectuur toe te passen.

Het is in voorliggend geval passend om naast het monumentale pand een contrasterend modern en strak gebouw te realiseren. Vorenstaande zorgt voor herkenbaarheid van de locatie.

Geconcludeerd wordt dat in voorliggend geval gemotiveerd kan worden afgeweken van de kenmerken die gelden op basis van de ‘stedelijk laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

De ‘Structuurvisie Twenterand’ vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2011 spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. Het doel is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en landschap, zorgvuldig af te wegen en een gezamenlijk beeld over de gewenste ontwikkeling te krijgen. Een structuurvisie biedt een geïntegreerde benadering van het sectorale beleid en een herijking van bestaande (soms aan herziening toe zijnde) plannen. De structuurvisie is gefundeerd op uitgangspunten die voortkomen uit een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie, het bestaande beleid en onderzoeken en prognoses.

4.3.1.2 Visie op Twenterand

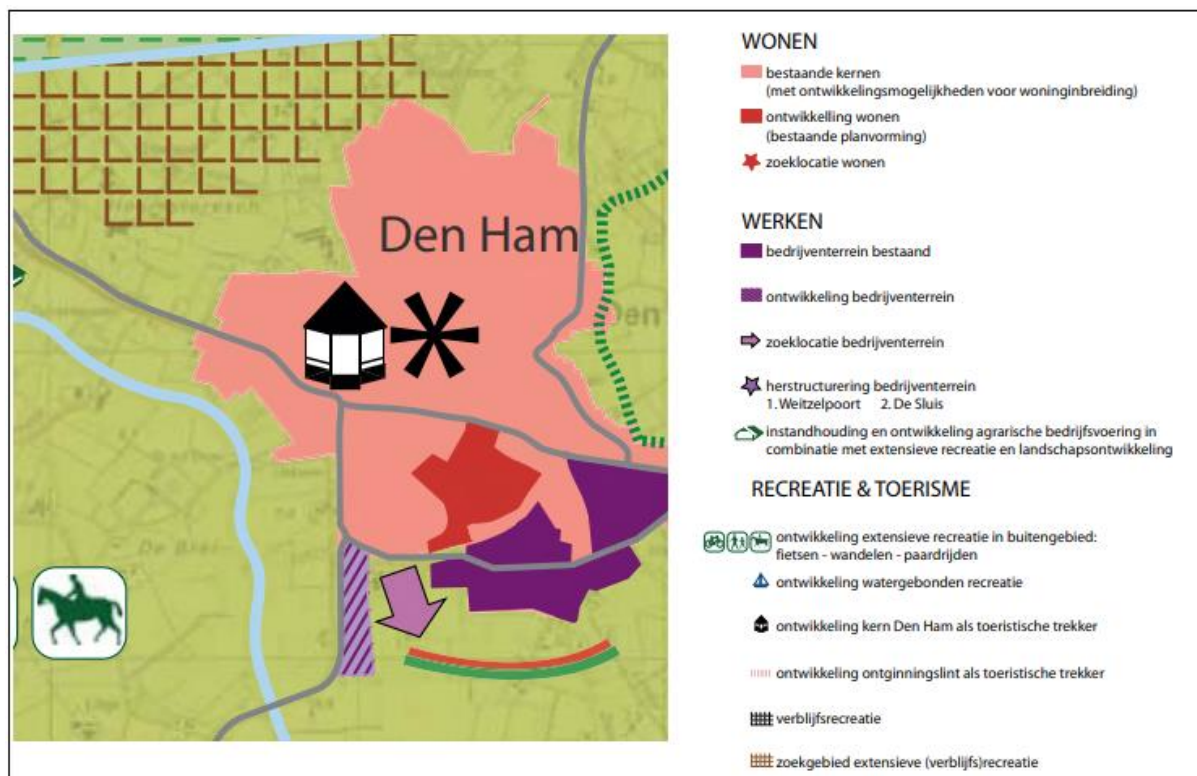
De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd. Hoog gewaardeerde groene plekken worden niet opgeofferd voor de gevraagde behoefte. De groene plekken in de kernen die voor bebouwing in aanmerking komen zijn opgenomen in de beleidsnotitie

"Bouwen op open groene plekken". Vermeden moet ook worden dat ongebreideld wordt voortgeborduurd op de in gang gezette woonbuurten. Afronding met respect voor het aangrenzend landschap zal prioriteit zijn. Wel dient nagegaan te worden of bepaalde functies en gebouwen die mogelijk zijn afgeschreven, verouderd of niet meer functioneel zijn, ruimte bieden voor noodzakelijke woningbouw.

De visie op de gemeente Twenterand is uitgewerkt in een aantal specifieke punten, te weten:

- Duurzaamheid
- Werken
- Voorzieningen
- Recreatie en toerisme
- Wonen
- Infrastructuur en mobiliteit
- Stedenbouw, water, landschap en ecologie

In voorliggend geval zijn met name de thema's 'Economie' en 'Voorzieningen' van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 4.4 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. Het plangebied is aangegeven met de blauwe cirkel.



Afbeelding 4.4 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Economie

Iedere kern heeft zijn eigen bedrijventerrein. Het grootste aaneengesloten bedrijventerrein ligt bij Vriezenveen tussen het kanaal en de Nieuwe Daarlerveenseweg. Op dit ogenblik is er nog voldoende aanbod aan bedrijventerrein. Er wordt ingezet op inbreiding en het herstructureren van bedrijventerreinen. De verwachte groei van de vraag naar bedrijventerreinen tot 2020 wordt gehonoreerd.

4.3.1.4 Voorzieningen

Het huidige niveau van zowel de commerciële als de niet commerciële (non-profit) voorzieningen is goed. Dit plaatsen wij in het perspectief van diverse grote projecten waarin nog een kwaliteitsslag gemaakt zal worden. De voorzieningen in de zorg, winkels, onderwijs, sport, cultuur en ontmoeting worden gebaseerd op de vraag vanuit de bevolking in Twenterand en deels voor mensen uit de regio.

De krimp vormt een bedreiging voor het behoud van de voorzieningen in de kernen. Digitalisering van de maatschappij, kopen via internet en toegenomen mobiliteit hebben invloed op de voorzieningen. Voor de toekomst ligt het belang in het behoud van kwaliteit en het aanbod van voorzieningen. De kernen binnen de gemeente beschikken elk over een onderscheidend verzorgingsniveau.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie Twenterand”

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een wijziging van het bouwvlak van een dienstverlenend bedrijf in de kern Den Ham. Dit is een functie wat kan worden gezien als een bedrijf en als een voorziening. Zoals in de structuurvisie beschreven, is in Twenterand voldoende aanbod aan bedrijventerrein en daarmee ook aan ruimte voor bedrijvigheid. Ingezet wordt op inbreiding en herstructurering van bedrijventerreinen. De voorgenomen ontwikkeling vindt weliswaar niet plaats op een bedrijventerrein, maar er is wel sprake van een herstructurering/transformatie van een binnenstedelijke bedrijfsfunctie.

De voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk om het in het plangebied gevestigde reclamebureau een duurzaam toekomstperspectief te kunnen bieden. Doordat het voornemen het voortbestaan van het reclamebureau op de locatie waarborgt, wordt voorzien in het behoud van een voorziening in de kern Den Ham.

Naast het bovenstaande neemt per saldo het bouwvlak in omvang af. Van een toevoeging van bebouwing is daarmee planologisch gezien geen sprake.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Structuurvisie Twenterand’.

4.3.2 Welstandsnota

4.3.2.1 Algemeen

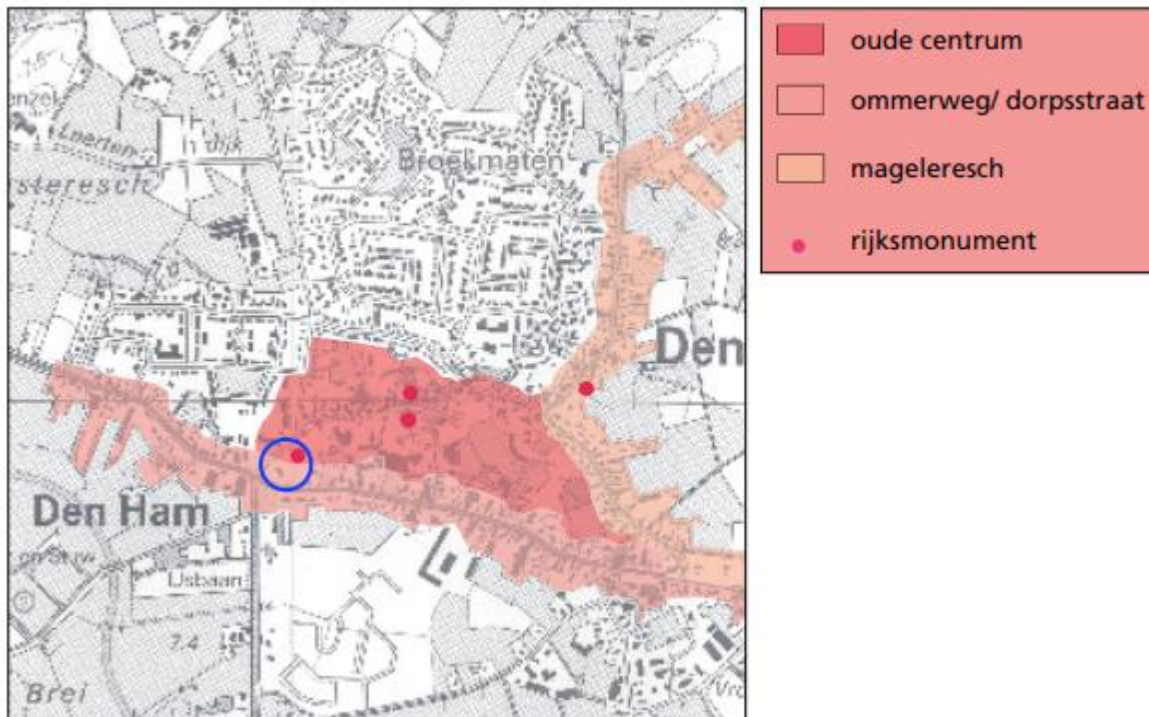
In de welstandsnota, vastgesteld op 2 oktober 2012, worden de criteria voor de welstandstoets geformuleerd en toegelicht. Deze criteria worden door de welstands- en monumentencommissie gehanteerd bij de beoordeling van de diverse bouw aanvragen. Het vastleggen van de criteria maakt het welstandsbeleid transparant en de toets eenduidig.

In voorliggend geval is hetgeen opgenomen ten aanzien van de kern Den Ham van belang.

4.3.2.2 Den Ham

In Den Ham worden drie deelgebieden onderscheiden waarvoor een welstandstoets van belang is. Alle deelgebieden zijn gerelateerd aan een landschappelijke drager. De historische dorpskern wordt gekenmerkt door De Brink en de groene longen. De Mageleresch is onlosmakelijk verbonden met de kransbebouwing rondom. De Dorpsstraat en de Ommerweg met overwegend vrijstaande bebouwing zijn onderdeel van de oude handelsroute van Almelo naar Ommen. De naoorlogse uitbreidingen zijn ‘welstandsarm’.

In afbeelding 4.5 is een uitsnede van de welstandskaart van Den Ham opgenomen. Het plangebied is met de blauwe cirkel weergegeven.



Afbeelding 4.5 Welstandskaat Den Ham (Bron: gemeente Twenterand)

Zichtbaar is dat het plangebied zich bevindt in het gebied dat is aangewezen als 'Ommerweg/ Dorpsstraat'. En dat zich een rijksmonument binnen het plangebied bevindt (het reeds beschreven bestaande pand).

'Ommerweg/ Dorpsstraat'

Van oudsher zijn de panden langs deze drukke route georiënteerd op de weg. De voorgevels presenteren zich duidelijk aan de weg. Langs het lint staan vrijstaande en individueel herkenbare gebouwen van maximaal twee lagen met een kap. Het Silogebouw vormt een uitzondering daarop. De ruimtelijke kenmerken van het lint zijn.

Welstandscriteria

- De diverse bebouwing past binnen de bestaande korrelgrootte en ritmiek van het lint;
- De bebouwing is met de voorgevel georiënteerd op de weg;
- De bebouwing bestaat uit herkenbare individuele eenheden.

Monumenten

Voor monumenten gelden specifieke eisen en criteria. Werkzaamheden aan monumenten behoeven, ook in een welstandsarm gebied, vooraf toetsing door de welstands- en monumentencommissie van de gemeente. Voor rijksmonumenten geldt dat de bouwplannen bovendien dienen te worden voorgelegd aan de Rijksdienst voor.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de welstandsnota

Bij het uitwerken van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de welstandseisen die gelden voor het gebied. Aan het monument zijn geen wijzigingen beoogd, waardoor deze specifieke criteria niet aan de orde zijn. Wel zal bij de uitwerking van de plannen rekening worden gehouden hoe het nieuwe gebouw zich verhoudt tot het monument. Dit betekent niet per definitie dat het nieuwe gebouw een gelijksoortige architectuur krijgt. Contrasterende architectuur kan in dit geval ook een meerwaarde zijn.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt voorzien in een uitbreiding van een kantoorpand met een dienstverlenende functie. Een dergelijke functie is geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Daarnaast genereert de voorgenomen functie eveneens geen onevenredige geluidshinder. Geconcludeerd wordt dat een akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Beoordeling

In voorliggend geval is door Kruse Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen en conclusies weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de

paragrafen 4.3 en 4.4 van het betreffende onderzoek. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem is geschikt voor het huidige en toekomstige gebruik (kantoor).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (met rode marker ter plaatse van het rijksmonument) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'gemengd gebied'. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving sprake is van een mix van centrumfuncties en woonfuncties. Er is daarmee sprake van enige vorm van functiemenging.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In de directe omgeving bevinden zich meerdere woonfuncties. De dichtstbijzijnde woonfunctie betreft de woonfunctie aan de Grotestraat 45. De woonbestemming ligt aansluitend aan het plangebied.

De voorgenomen kantoorfunctie alsmede de in dit bestemmingsplan toegestane functies binnen het plangebied, betreffen op basis van de VNG uitgave milieucategorie 1 activiteiten. Hiervoor geldt in het ‘gemengd gebied’ een richtafstand van 0 meter. Aangezien voldaan wordt aan de richtafstand ten aanzien van de dichtstbijzijnde woonfunctie wordt geconcludeerd dat het voornemen het woon- en leefklimaat van omwonenden niet aantast.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

De voorgenomen kantoorfunctie betreft geen milieugevoelige functie en wordt dan ook niet gehinderd door omliggende bedrijvigheid. Andersom resulteert het voornemen niet in een belemmering voor omliggende (milieugevoelige) bedrijvigheid, aangezien het een kantoorfunctie betreft waarvoor zoals reeds vermeld een richtafstand van 0 meter geldt en hier ten aanzien van alle omliggende functies kan worden voldaan.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minimaal 1,3 kilometer afstand van het plangebied. Om de gevolgen van de gewenste ontwikkeling wat betreft stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart te brengen is een Aeriusberekening door BJZ.nu uitgevoerd. Deze is in bijlage 3 bij deze toelichting bijgevoegd. In de komende alinea worden de belangrijkste conclusies uiteengezet.

Op basis van het stikstofonderzoek is geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Tot slot wordt opgemerkt dat, vanwege de ruime afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebieden, op voorhand wordt geconcludeerd dat het voornemen door geluid, licht of trillingen geen negatieve effecten veroorzaakt voor Natura 2000-gebieden.

5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbesluit. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op minimaal 1,3 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.6.3.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is door Jansen & Jansen groenadviesbureau een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Op basis van de resultaten van de quickscan en de te verwachten effecten van de ingreep is duidelijk geworden dat het niet geheel uitgesloten kan worden dat door het uitvoeren van de voorgenomen ingreep, beschermde verblijfplaatsen van egels worden aangetast. Het is noodzakelijk om de functie van het plangebied voor egels nader te onderzoeken. Naast mogelijke effecten op beschermde verblijfplaatsen van egels kunnen

effecten op andere jaarrond beschermde, vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels, zoogdieren, beschermde standplaatsen van planten of andere door de Wet natuurbescherming beschermde waarden redelijkerwijs worden uitgesloten.

Wel moet er rekening gehouden worden met de aanwezigheid van nesten van algemene broedvogels in plangebied tijdens het broedseizoen. Actieve nesten van vogels zijn altijd beschermd door de Wet natuurbescherming. Met name tijdens de piek van het broedseizoen, globaal van 15 maart tot 15 augustus, zijn actieve nesten van vogels te verwachten in de struiken in het plangebied. De werkzaamheden dienen niet in de kwetsbare periode te worden uitgevoerd. Verstoring van broedende vogels moet altijd worden voorkomen.

5.6.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect ‘gebiedsbescherming’ geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Ten aanzien van het aspect ‘soortenbescherming’ wordt opgemerkt dat hiervoor nader onderzoek benodigd is. Op basis van het natuurwaardonderzoek kan niet worden uitgesloten dat egels verblijfplaatsen hebben in het plangebied. Een nader onderzoek is noodzakelijk.

Doordat nog niet precies duidelijk is wanneer de bouwwerkzaamheden in het plangebied gaan plaatsvinden, is dit nader onderzoek vooralsnog niet uitgevoerd. Reden hiervoor is dat de mogelijk aanwezige egels zich tussen de planologische procedure en de feitelijke werkzaamheden zich mogelijkerwijs kan verplaatsen binnen het plangebied. Een nader onderzoek en eventueel een ontheffingsaanvraag zouden daarom snel achterhaald kunnen zijn.

Het nader onderzoek dient in ieder geval te zijn uitgevoerd voordat over wordt gegaan op de bouwactiviteiten in het plangebied en de hierbij behorende voorbereidende werkzaamheden. Dat dit onderzoek moet worden uitgevoerd is een wettelijke verplichting vanuit de Wet natuurbescherming en de daarbij behorende zorgplichtbepaling. Zodoende is de bescherming van (o.a.) de egel gewaarborgd.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

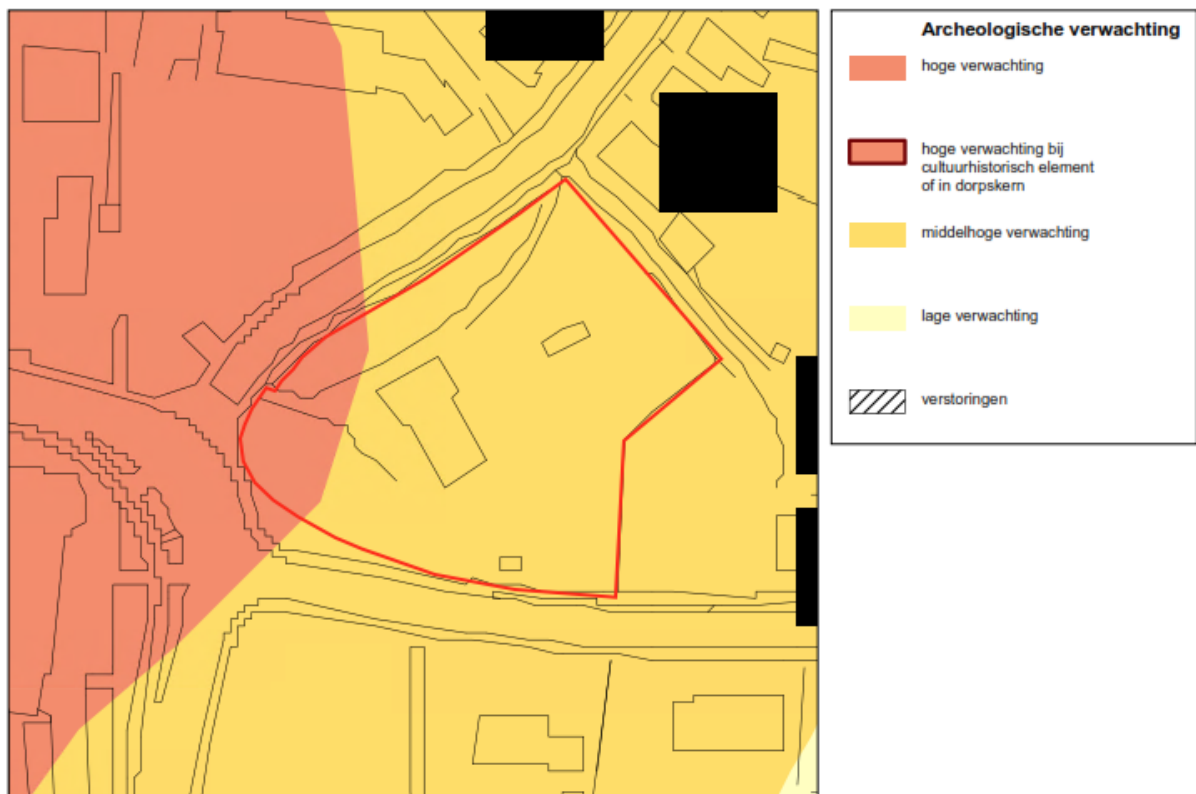
5.7.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Twenterand heeft de archeologische verwachtingswaarde van gronden vertaald in de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De ligging van het plangebied op deze kaart is in afbeelding 5.2 weergegeven.



Afbeelding 5.2 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: gemeente Twenterand)

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Het te wijzigen bouwvlak ligt hier volledig in. Voor dergelijke gebieden geldt een onderzoekplicht bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 m².

In voorliggend geval wordt het oppervlak van 2.500 m² niet overschreden. Gelet op vorenstaande is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

In het plangebied bevindt zich een rijksmonument. Zoals in paragraaf 2.2.2 is beschreven betreft dit een voormalige notabelenwoning. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt dit monumentale pand niet aangetast. Door naast dit monumentale pand een contrasterend modern gebouw te realiseren, valt het monumentale pand meer op. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht en er is geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. In bijlage 5 bij deze toelichting is het resultaat van de watertoets opgenomen. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

6.2.3 Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel. Hemelwater wordt in het plangebied geïnfiltreerd.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, goothoogtes, inhoud en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: omschrijving van onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de opgesomde werkzaamheden;
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van de verboden activiteiten;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 5)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven waarin het algemeen strijdig gebruik en parkeerregels zijn vastgelegd.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

De regels in voorliggend bestemmingsplan zijn tot stand gekomen door de regels uit het geldende bestemmingsplan alsmede de geactualiseerde regels die de gemeente Twenterand hanteert voor in de kernen.

Centrum (Artikel 3)

Het gehele plangebied is voorzien van de bestemming ‘Centrum’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor dienstverlening, kantoren, de bestaande bedrijfswoning en groenvoorzieningen, alsmede voor het behoud van karakteristieke bebouwing en omliggende erven (die worden gekenmerkt door onbebouwde tuinen en erven).

In de bouwregels is de volgende bepaling opgenomen:

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend indien uit een door de aanvrager te overleggen rapport blijkt dat geen ontheffing op grond van de Flora en faunawetgeving nodig is dan wel dat, voorzover nodig, ontheffing is verkregen.

Hiermee is de bescherming van de potentiële verblijfplaats van egels in het plangebied gewaarborgd.

In de bouwregels is verder onder meer bepaald dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 6 en 9,5 meter bedragen. Ten aanzien van de maximale bouwhoogte wordt opgemerkt dat op de verbeelding eveneens maximale bouwhoogtes zijn opgenomen. Deze dienen te worden beschouwd als maximale bouwhoogtes. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen.

Ter plaatse van het monumentale pand in het plangebied is de aanduiding ‘karakteristiek’ opgenomen. Hiervoor geldt dat de bestaande uitwendige hoofdvorm van het gebouw dient te worden gehandhaafd.

Daarnaast gelden nog een aantal maatvoeringsregels voor ondergeschikte gebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning en voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets heeft geresulteerd in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2 en bijlage 3 bij deze toelichting.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 april 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn negen zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend.

De zienswijzen zijn in een zienswijzennota voorzien van een antwoord. De zienswijzennota is in bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn eveneens in de zienswijzennota benoemd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Landschapsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Stikstofonderzoek

Bijlage 4 Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat

Bijlage 6 Zienswijzennota