

Bestemmingsplan

Kroezenhoek

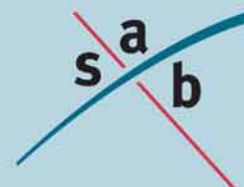
Gemeente Twenterand

vastgesteld

Datum: 21 juni 2011

Projectnummer: 100434

ID: NL.IMRO.1700.BPDH2011MP0005-vas1



INHOUD

| | | |
|----------|--------------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Ligging plangebied | 3 |
| 1.3 | Geldend bestemmingsplan | 4 |
| 1.4 | Leeswijzer | 4 |
| | | |
| 2 | Het plan | 5 |
| 2.1 | Inleiding | 5 |
| 2.2 | Ruimtelijke en functionele structuur | 5 |
| | | |
| 3 | Haalbaarheid van het plan | 9 |
| 3.1 | Inleiding | 9 |
| 3.2 | Beleid | 9 |
| 3.3 | Milieuaspecten | 16 |
| 3.4 | Water | 20 |
| 3.5 | Flora en fauna | 21 |
| 3.6 | Archeologie en cultuurhistorie | 22 |
| 3.7 | Verkeer en parkeren | 22 |
| 3.8 | Economische uitvoerbaarheid | 22 |
| | | |
| 4 | Wijze van bestemmen | 23 |
| 4.1 | Algemeen | 23 |
| 4.2 | Dit bestemmingsplan | 25 |
| | | |
| 5 | Procedure | 27 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de huidige situatie is het voor de percelen aan de zuidzijde van de Vriezendijk planologisch niet mogelijk om in- en uitritten op de Vriezendijk te realiseren. In de raadsvergadering van 6 april 2010 is besloten om het bestemmingsplan Kroezenhoek zodanig te wijzigen dat dit voor alle percelen in toegestaan. Tegelijkertijd biedt deze integrale herziening de mogelijkheid om het bestemmingsplan te laten voldoen aan de digitaliseringseisen conform het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO), de regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) en tevens aan te laten sluiten op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Den Ham. Het gebied wordt aan de noordzijde globaal begrensd door de Schapendijk en de zuidelijk daarvan gesitueerde bebouwing. Aan de oostzijde wordt het gebied globaal begrensd door de Zomerweg, de Vriezendijk en de Vrettenkamp. Aan de zuid- en westzijde grenst het plan aan het landelijk gebied van de gemeente Twenterand. In figuur 1 is de ligging van het bedrijventerrein Kroezenhoek weergegeven.



Figuur 1: Ligging bedrijventerrein Kroezenhoek

1.3 Geldend bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is een algehele herziening van het vigerende bestemmingsplan Kroezenhoek. Dit plan is op 27 mei 2003 vastgesteld door de raad van de gemeente Twenterand. Bij besluit van 11 september 2003 is het plan door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. In figuur 2 is de vigerende plankaart weergegeven.



Figuur 2: Plankaart vigerend bestemmingsplan Kroezenhoek

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud en het ontwerp van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen; hierin wordt uiteengezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Tenslotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor de in- en uitritten voor de bedrijven aan de Vriezendijk op het bedrijventerrein Kroezenhoek in Den Ham. Dit betreft een verandering op de huidige gebruiksmogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan Kroezenhoek waarin in- en uitritten op de Vriezendijk niet zijn toegestaan.

Tegelijkertijd vormt deze herziening een actualisering van het bestemmingsplan zodat deze voldoet aan de eisen conform van het IMRO en de SVBP. Bij deze actualisering wordt de inmiddels geëffectueerde wijzigingsbevoegdheid van het tuincentrum in een bedrijfsbestemming meegenomen. Afgezien van bovenstaande wijzigingen blijft de inhoud van het bestemmingsplan ongewijzigd en worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel zullen de benamingen en de opbouw van de Regels afwijken van het vigerend bestemmingsplan om te kunnen voldoen aan de standaarden uit de SVBP.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

2.2.1 *Stedenbouwkundige opzet*

Het bedrijventerrein Kroezenhoek is een vestigingsplaats voor lokale bedrijven. Het bedrijventerrein is nog steeds in ontwikkeling. De gronden zijn voor circa 80% uitgegeven. Een deel (ca. 30%) van de nog beschikbare grond is geen eigendom van de gemeente.

Het terrein heeft door de representatieve gevels aan de Vriezendijk een stedelijke uitstraling. Het bedrijventerrein sluit in ruimtelijk en in functioneel opzicht aan op het aangrenzende bedrijventerrein Vriezendijk I.



Figuur 3: Representatieve bebouwing langs de Vriezendijk bron: Google maps

Zowel de openbare ruimte als de bedrijfsperven drukken een belangrijk stempel op de verschijningsvorm van het bedrijventerrein. Het terrein is te verdelen in twee te onderscheiden ruimtelijke eenheden. De representatieve zone aan de Vriezendijk en de overige percelen. In de representatieve zone presenteert de bebouwing zich naar de rijbaan en heeft het een overwegend horizontaal karakter met platte daken en een minimale hoogte van 6 meter en een maximale hoogte van 10 meter.

Het bedrijventerrein vormt aan de zuidzijde de overgang naar het open gebied. Om deze overgang niet te abrupt te laten verlopen, is bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein een groene zoom aangelegd tussen de bedrijven en het buitengebied.

2.2.2 Verkeerstructuur

De hoofdontsluiting van het gebied wordt gevormd door de Vriezendijk. Deze weg ontsluit het zuiden van Den Ham en heeft een directe verbinding op de N341 en N751. De overige wegen in het gebied zijn de Kroezenhoek (die op twee punten aansluit op de Vriezendijk) en de Zomerweg die de Kroezenhoek kruist. Langs de Vriezendijk ligt een vrijliggend fietspad. Omdat het bedrijventerrein met name een vestigingsplaats is voor lokale bedrijven in de lichtere milieucategorieën, heeft het gebied geen grote verkeersaantrekkende werking. Het parkeren vindt zoveel mogelijk op eigen terrein plaats. In figuur 4 is op de luchtfoto de ligging van de genoemde wegen te zien.



Figuur 4: Verkeerstructuur

bron: Google maps

2.2.3 Groenstructuur

Langs de rijbaan ligt een groenstrook van ongeveer 6 meter breed. De groenstrook is voorzien van bomenrij met een tussenliggende afstand van 15 meter. In afwijking van het vigerende bestemmingsplan wordt het in dit bestemmingplan voor alle percelen mogelijk om binnen de groenstrook in- en uitritten te realiseren.



Figuur 5: Groenstructuur langs de Vriezendijk

bron: Google maps

2.2.4 Functionele structuur

Het bedrijventerrein vormt een vestigingsplaats voor met name lokale bedrijven in de lichtere milieucategorieën. Naast enkele op historische grondslag gevestigde bedrijven biedt het bedrijventerrein plaats aan nieuwe bedrijven. Op het terrein bevinden zich nog een aantal kavels die nog niet zijn ontwikkeld. In bijlage 1 bij de Regels van dit bestemmingsplan is een bedrijvenlijst opgenomen van de bedrijven die zich in het gebied mogen vestigen.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt overwegend een bestaande situatie van een actueel juridisch-planologisch kader voorzien. Afgezien van het mogelijk maken van in- en uitritten in een groenstrook worden er met dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Vanwege de beperkte wijziging en het beheersmatige karakter van het bestemmingsplan zijn haalbaarheidsonderzoeken niet noodzakelijk. Wel zal het bestemmingsplan getoetst worden aan het vigerend beleid en de relevante milieuaspecten zoals bodem, water, geluid, flora en fauna et cetera.

3.2 Beleid

3.2.1 *Rijksbeleid*

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

Gezien het behorende karakter van het bestemmingsplan en de beperkte wijziging is een nadere toetsing aan het rijksbeleid niet nodig.

3.2.2 *Provinciaal beleid*

Omgevingsvisie Overijssel 2009

De omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de nieuwe Wro, Regionaal Waterplan, Milieubeleidsplan, Provinciaal verkeer- en vervoersplan en Bodemvisie. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid).

Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de bestuursfilosofie van vitale coalities. Het gaat om het delen van een gezamenlijke visie of doel waarbij elke partij in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komt. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van generieke beleidskeuzes, ontwikkelings- en beleidsperspectieven en gebiedskenmerken. Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De provincie verlangt op diverse terreinen dat gemeenten over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen afspraken maken met hun buurgemeenten. Dit wordt gevraagd omwille van het bewaren van het evenwicht tussen enerzijds ruimte voor gemeenten en anderzijds het voorkomen van inefficiënte concurrentie tussen gemeenten. Zo wordt een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik bereikt en wordt overcapaciteit voorkomen.

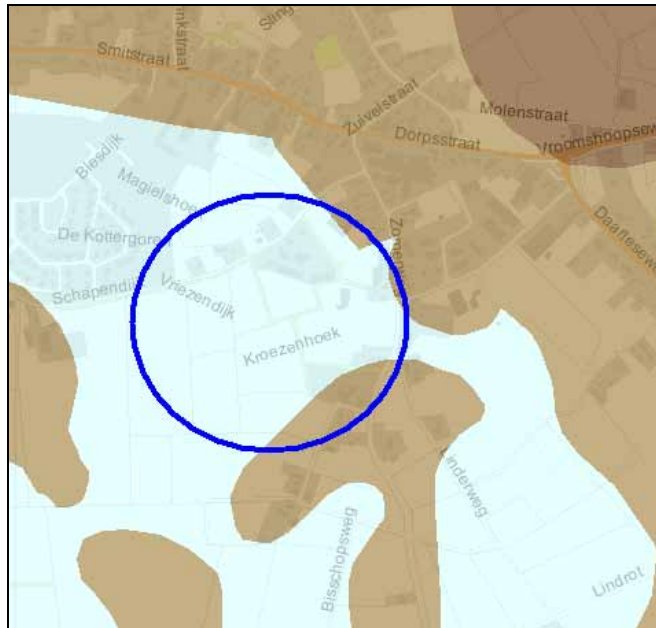
Voor gebiedsontwikkelingen op het gebied van woningbouw, bedrijfslocaties en (toeristische en recreatieve) voorzieningen moet eerst de zogenaamde SER-ladder doorlopen worden. Bij de SER-ladder worden ruimtelijke keuzes in een hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd:

- gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering (incl. schuifruimte) beschikbaar gemaakt kan worden;
- vergroot de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- aanleg van nieuwe terreinen waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebiedspecifieke kwaliteitsvoorwaarden.

Op basis van gebiedskenmerken in lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Natuurlijke laag

Het plangebied ligt op grond van de gebiedskenmerkenkaart in de 'beekdal en natte laagtes' (blauwe tint in onderstaande figuur) op de grens van de 'dekzandvlakte en ruggen' (bruine tint in onderstaande figuur).



Figuur 6: Natuurlijke laag

Bron: Provincie Overijssel

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water en continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

De norm is dat het waterpeil niet lager is dan voor graslandgebruik noodzakelijk is. Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en, indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat, natuurlijke dynamiek. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

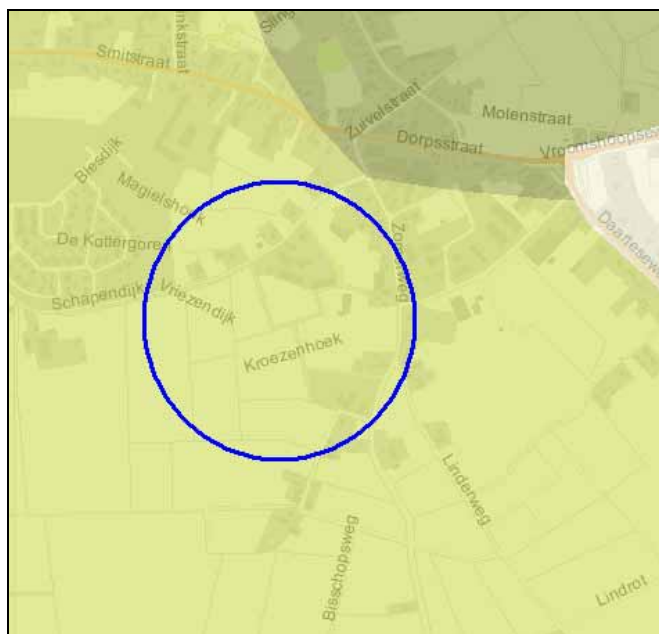
De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlaktes en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Volgens de Catalogus Gebiedskenmerken is het plangebied binnen het thema agrarisch cultuurlandschap aan te merken als 'oude hoeven landschap' (lichtgroene kleur)



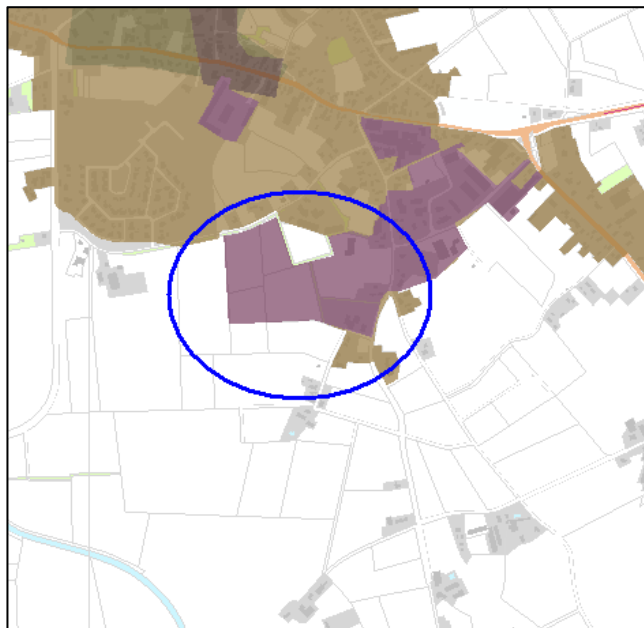
Figuur 7: Agrarische cultuurlandschap Bron: Provincie Overijssel

Het oude hoevenlandschap is te typeren als landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

Stedelijke laag

Ten aanzien van de stedelijke laag licht het gebied in een zone met bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheden hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Er zijn veel verschillen in uitstraling en ambitieniveau per terrein. De bebouwing is functioneel, vaak eenvoudig en eenvormig, soms karakteristiek en historisch.



Figuur 8: Stedelijke laag

bron: Provincie Overijssel

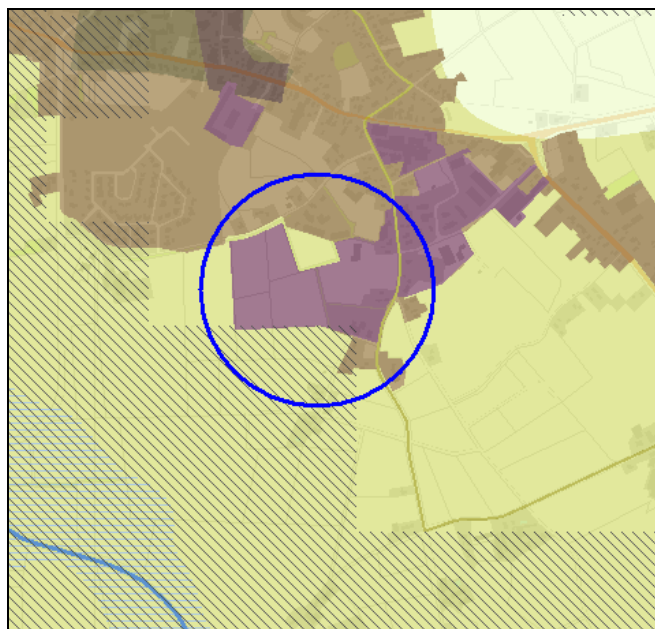
De provincie heeft de ambitie om vitale werklocaties te realiseren door een vernieuwing- en herstructureringsproces van bedrijventerreinen op gang te brengen waardoor:

- de interne structuur verbetert;
- de aansluiting op het landschap en de omliggende wijken verbetert;
- verdichting en intensivering van grondgebruik plaats vindt, en nieuwe uitleg wordt vermeden (zuinig ruimtegebruik);
- duidelijke profilering en differentiatie van terreinen wordt verkregen;
- de kwaliteit van de buitenruimte en de architectuur verbetert en meer samenhang krijgt;
- opwaardering van het beeld en verbetering levensvatbaarheid plaats vindt;
- eventuele culturele / historische waarden worden benut.

Ontwikkelingsperspectief

Het ontwikkelingsperspectief van het plangebied is bedrijventerreinen. Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Actieve kwaliteitsborging via beheer van bebouwing, uitgegeven (parkeer- en opslag-) terreinen en openbare ruimte. Daarnaast worden de bestaande cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten op bedrijventerreinen benut. De ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan speelt zich af op een laag schaalniveau. Op dit niveau heeft de gemeente de ruimte om keuzes te maken ten behoeve van het optimaal functioneren van het gemeentelijk grondgebied.



Figuur 9: Ontwikkelingsperspectief

bron: Provincie Overijssel

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Twenterand 2030

De Toekomstvisie voor Twenterand 2030 vormt een inspirerend richtinggevend kader voor de ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkeling voor de gemeente Twenterand voor de lange termijn. Het is een visie met strategische keuzes en ontwikkelingsrichtingen voor zowel Vroomshoop, Vriezenveen, Den Ham, Westerhaar Vriezenveensewijk als het buitengebied. De toekomstvisie betreft een sprong naar trends en ontwikkelingen in 2030 met daarin een doorvertaling naar het sociale, fysieke en economische streefbeeld van de gemeente Twenterand. De visie is daarmee geen doorvertaling van het heden richting de toekomst. De strategische keuzes hebben als doel om de complementaire kracht tussen de dorpen van Twenterand te bevorderen. Iedere kern heeft haar eigen sociale, economische en ruimtelijke potentie. Niet alle kernen zijn hetzelfde en hebben daarmee een concurrerende focus op bijvoorbeeld bedrijventerreinen en niet alle kernen zetten in op cultuurhistorie. Juist die verschillen, welke gebaseerd zijn op kwaliteiten op het gebied van identiteit, architectuur, ruimtelijke verschijningsvorm en geografische ligging geven deze visie vorm.

De visie voor 2030 is een streefbeeld waarmee de gemeente in 2030 economisch vitaal en sociaal weerbaar kan zijn. Doelen van de toekomstvisie zijn:

- Het positioneren van Twenterand als een gemeente waarin bewoners en gebruikers gerespecteerd worden om hun ontwikkelings- en vernieuwingspotentie, en waar ook anderen welkom zijn;

- Het creëren van een ruimtelijke omgeving die voorziet in de behoeften van nu, die ontwikkelingsmogelijkheden heeft, behoudt en versterkt én tegelijkertijd tegemoet komt aan de behoeften van toekomstige generaties.
- Het versterken van de productiepotenties en economische activiteiten van Twenterand. Het toewerken naar een economisch weerbare gemeente gericht op behoud en versterking van haar uiteenlopende kwaliteiten: ecologisch, cultureel, sociaal en economisch kapitaal;
- Het bijdragen aan een gemeenschapsvorm waarin volwaardig geleefd kan worden. Een gemeente waar met de beschikbare hulpmiddelen en voorzieningen kan worden voorzien in werk, woonkwaliteit en sociale structuur;
- Het versterken van een zelfredzame gemeenschap die verantwoordelijkheid draagt en respect heeft voor elkaar, voor de natuur- en cultuurwaarden.

In Twenterand plaats moet zijn voor nieuwe kennisintensieve economie. Dit genereert werkgelegenheid voor de eigen bewoners. Hierbij moet specifiek aandacht zijn voor jongeren en mensen met lagere startkwalificaties. De aard van nieuwe werkgelegenheid mede dient bij te dragen aan het aantrekken van hoger opgeleiden en het behouden van de eigen jongeren binnen de gemeente. De grote beschikbaarheid van fysieke ruimte in Twenterand een aantrekkelijke werk- en woonomgeving/arbeidsmarkt is voor bedrijven in de financiële dienstverlening, informaticabedrijven, kunstenaarsateliers en advocatenkantoren.

Een belangrijk uitgangspunt voor den Ham is een het behoud van kwaliteit. Dit wordt bewerkstelligd door een beperkte uitbreiding bebouwd gebied, de transformatie binnen het bebouwde gebied volgens een helder beeldkwaliteitsplan en het sturen op kwaliteit i.p.v. kwantiteit. Tevens moet de relatie met het landelijke gebied versterkt worden. Voor Den Ham vormen dagtoerisme en hoogwaardige dienstverlening voor de toekomst een belangrijke bron van inkomsten.

Vigerend bestemmingsplan Kroezenhoek

Het gemeentelijk beleid ten behoeve van het bedrijventerrein Kroezenhoek is beschreven in het vigerende bestemmingsplan. Hierin wordt een bedrijventerrein beoogd met een stedelijke en representatieve uitstraling. Het bedrijventerrein wordt aangesloten op het bestaande bedrijventerrein Vriezendijk I aan de westzijde en aan het landelijk gebied aan de zuidzijde.

3.2.4 Toetsing bestemmingsplan aan vigerend beleid

Het schaalniveau van de ontwikkeling is te klein om te verbinden aan Rijks- en provinciaal beleid. De in- en uitritten aan de Vriezendijk doen geen afbreuk aan het representatieve karakter van de bedrijfskavel en de groene zone langs de Vriezendijk. Derhalve vormt het gemeentelijk beleid geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3 Milieuaspecten

3.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. Op het bedrijventerrein mogen bedrijven gevestigd zijn met een milieucategorie 2 en 3. Bij dit type bedrijvigheid hoort in het gemengde gebied een richtafstand van 50 meter. Ondergeschikt daaraan zijn de in- en uitritten die noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering. Deze ontwikkeling heeft geen gevolgen voor omliggende functies.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de beoogde ontwikkeling en dat milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt.

3.3.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Afgezien van het mogelijk maken van in- en uitritten in ene groenstrook wijzigt het gebruik van het plangebied niet ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Een nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.3.3 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige functies, akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.3.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Voorliggend plan draagt volgens de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Het plangebied ligt buiten de onderzoekszones van rijks- en provinciale wegen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit is er daarom geen onderzoeksplicht.

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. Aangezien de ontwikkeling bestaat uit de realisatie van bedrijven is de luchtkwaliteit van het projectgebied aanvaardbaar.

De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

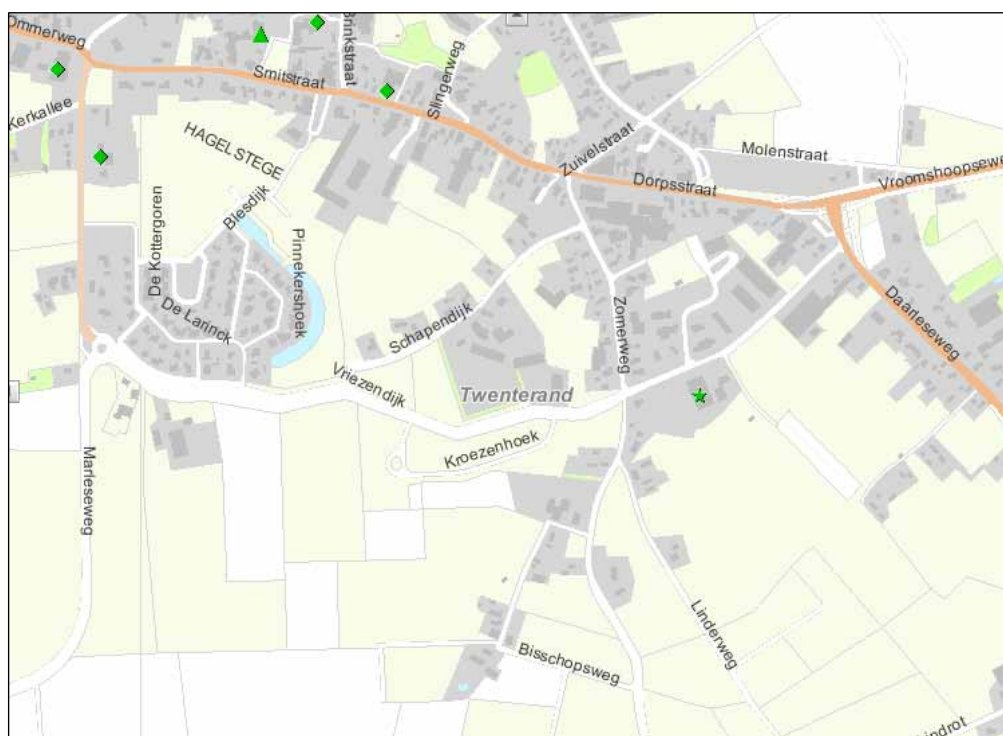
3.3.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers.

Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risico-volle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart

bron: provincie Overijssel

In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante inrichtingen aanwezig. Het perceel valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar en ligt niet in enig invloedsgebied van het groepsrisico. In voorliggend plan wordt niet voorzien in verkeersbewegingen die onder de noemer 'vervoer gevaarlijke stoffen' vallen. Op wegen in de omgeving is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen bovendien zodanig gering, dat de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft externe veiligheid binnen het plangebied geen problemen worden verwacht gezien het ontbreken van stationaire risicobronnen in de nabije omgeving van het plangebied en de geringe transporten van gevaarlijke stoffen op de omliggende wegen.

3.4 Water

3.4.1 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

3.4.2 Waterbeleid provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet. In de omgevingsvisie wordt het provinciale beleid geschetst voor de hele fysieke leefomgeving. Door deze integrale aanpak is een optimale afstemming van beleid gerealiseerd tussen water en ruimtelijke ordening. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief.

Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke. Met het hanteren van een gedifferentieerde gewichtenset wordt op een genuanceerde wijze invulling gegeven aan het principe dat water een meer sturende rol moet vervullen in de ruimtelijke ontwikkeling.

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

3.4.3 Waterbeleid waterschap Regge en Dinkel

In het 'Waterbeheerplan 2010-2015' is door het waterschap Regge en Dinkel (in samenwerking met de waterschappen Groot Salland, Velt en Vecht, Reest en Wieden, Regge en Dinkel en Rijn en IJssel) deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor het waterbeheer.

Het waterbeheerplan is ingedeeld naar de volgende hoofdthema's: het waarborgen van veiligheid, het watersysteembeheer en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Ook opgenomen zijn de maatregelen voor het uitvoeren van de Kaderrichtlijn Water (KRW) en Waterbeheer 21e eeuw. Het verder ontwikkelen van de veiligheid in het watersysteem en in de afvalwaterketen, is een belangrijke opgave voor het waterschap. Daarbij wordt rekening gehouden met het veranderende klimaat. De klimaatsverandering heeft gevolgen voor de manier waarop gebieden beveiligd worden en het water vastgehouden en beheerd wordt. De samenhang en afstemming in de afvalwaterketen wordt bevorderd; hierdoor is een betere waterkwaliteit mogelijk tegen lagere kosten. Zowel in stedelijk als in landelijk gebied wordt water steeds meer de ruimte gegeven. Dat kan door de instrumenten van de ruimtelijke ordening op een juiste manier toe te passen. Kansen om de wateropgaven te combineren met plannen en initiatieven voor landbouw, natuur en recreatie worden benut. Samen met onder andere Rijkswaterstaat, provincies, gemeenten, maatschappelijke organisaties en burgers wordt gezocht naar de beste oplossingen.

Situatie plangebied

Door de mogelijkheid van het toevoegen van in- en uitritten langs de Vriezendijk zal de verharde oppervlakte waarschijnlijk toenemen. De omvang van deze toename is echter zodanig klein dat dit geen negatief gevolgen zal hebben op de waterhuishouding.

Conclusie

Aangezien de toename van het verhard oppervlak klein is, vormt dit geen belemmering voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

3.5 Flora en fauna

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregeling. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied.

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen. In of nabij het plangebied zijn geen beschermde natuurmonumenten, Natura 2000-gebieden of EHS zones gelegen.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Vooral de instandhouding van verblijfplaatsen is hiervoor van belang en in mindere mate ook de instandhouding van het leefgebied.

Conclusie

De ruimtelijke ingrepen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn ondergeschikt aan de reeds bestemde bedrijfsfunctie. Hierdoor zijn door in- en uitritten geen verdere effecten te verwachten. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

Om het bodemarchief te beschermen, heeft Nederland in 1992 het Verdrag van Valletta ondertekend. Een belangrijk uitgangspunt van dit verdrag is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijft. Als dat niet mogelijk is, wordt er opgegraven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Het Verdrag van Valletta is geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door een herziening van de Monumentenwet 1988. Die herziening, onderdeel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), is op 1 september 2007 van kracht geworden. De Wamz staat vanaf dat moment bekend onder de naam Monumentenwet 1988.

Conclusie

Aangezien de bodem niet wordt geroerd is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

Door de mogelijkheid om in- en uitritten te realiseren op de Vriezendijk wordt het plangebied in de toekomst beter ontsloten. Er zijn geen extra verkeersbewegingen te verwachten.

Parkeren

Op het terrein zal ook in de toekomstige situatie voldoende mogelijkheid om te parkeren zijn.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

De te realiseren in- en uitritten worden op particulier initiatief gerealiseerd. Voor de gemeente zijn geen kosten voorzien in de uitvoering van het plan.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltel-bepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen:

Bedrijventerrein (artikel 3)

Deze bestemming is gelegen op de bedrijfskavels in het plangebied. Binnen de bestemming is een zonering gemaakt waarbinnen bedrijven uit verschillende milieucategorieën zich kunnen vestigen. De categorieën verwijzen naar de Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in bijlage 1 van de Regels. Daar waar op de verbeelding de functieaanduiding bedrijfswoning is weergegeven is een bedrijfswoning toegestaan. Zoals in de inleiding reeds is vermeld kunnen de bedrijven op basis van dit bestemmingsplan in- en uitritten realiseren op de Vriezendijk.

Binnen de bestemming Bedrijventerrein zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen mogen worden opgericht. De maximale bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing bedraagt 12 meter. Voor bedrijfswoningen bedraagt deze 9 meter met een goothoogte van 6 meter. Om het representatieve karakter van de Vriezendijk te waarborgen moeten de voorgevels van de bedrijfsbebouwing in de rooilijn gebouwd worden. Hiertoe is op de verbeelding de figuur gevellijn opgenomen. Daarnaast is omwille van de representativiteit in een zone langs de Vriezendijk niet toegestaan goederen op te slaan.

Bedrijf – Nutsvoorziening (artikel 4)

De openbare nutsvoorziening aan Zomerweg heeft de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening. Binnen deze bestemming kunnen nutsgebouwtjes worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Groen (artikel 5)

De bestemming Groen is gelegen op de groenstroken in het plangebied. Naast groenvoorzieningen kunnen binnen deze bestemming tevens fiets- en wandelpaden, in en uitritten van bedrijven en speelvoorzieningen worden aangelegd. De groenstrook ten zuiden van de rotonde in de Kroezenhoek kan met een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid gewijzigd worden in de bestemming Verkeer. Op die manier kan bij een eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein voorzien worden in een ontsluitingweg.

Verkeer (artikel 6)

De wegenstructuur in het plangebied heeft de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming kunnen naast wegen voor het gemotoriseerde verkeer tevens voet –en fietspaden worden aangelegd. Daarnaast zijn binnen de bestemming bermen en parkeervoorzieningen mogelijk.

Water (artikel 7)

De bestemming water is gelegen op de watergang aan de west en noordwestzijde van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn naast de waterfunctie (watergangen, waterhuishouding, waterberging) tevens bouwwerken ten behoeve van deze functies toegestaan. Gebouwen zijn binnen de bestemming niet toegestaan.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1.1 Vooroverleg

Dit bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan het Waterschap. Deze heeft aangegeven in te stemmen met het bestemmingsplan. Hiermee kan gesteld worden dat aan de verplichting op grond van artikel 3.1.1 Bro voldaan is.

5.1.2 Inspraak

Het bestemmingsplan “Kroezenhoek” is een actualisering van het bestaande bestemmingsplan. Behoudens de mogelijkheid om alle aanliggende percelen een aansluiting te kunnen bieden op de Vriezendijk, voorziet het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het thans geldend planologisch regime niet in nieuwe ontwikkelingen. Vanwege deze beperkte wijziging ten opzichte van het bestaande planologische regime is geen inspraak verleend.

5.1.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 4 maart 2011 gedurende de wettelijke termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Tevens was het ontwerp in te zien op de landelijke website overeenkomstig de eisen die de wetgever daaraan stelt. Via de website van de gemeente is deze landelijke website te benaderen. Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen.

5.1.4 Ambtelijke wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld waarbij aan artikel 3 het volgende lid is toegevoegd:

3.5 Afwijking van de bouwregels

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

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en
- de verschijningsvorm van gebouwen

omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2b om niet in de gevellijn te bouwen voor hoekpercelen en ter verkrijging van een in stedenbouwkundig opzicht logische gevellijn in relatie tot naastliggende bebouwing.