



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan

“Kroezenhoek West 2”

Maart 2013

Vastgesteld

Bestemmingsplan

“Kroezenhoek West 2”

Plan: “Kroezenhoek West 2”
IMRO-idn: NL.IMRO.1700.BPDH2012MP0004-vas1
Status: Vastgesteld (d.d. 12 maart 2013)
Plantype: Bestemmingsplan

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	9
2.2	DEN HAM	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	HET GEWENSTE PLAN.....	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	27
HOOFDSTUK 5	MILIEU-ASPECTEN.....	34
5.1	GELUID	34
5.2	BODEMKWALITEIT.....	35
5.3	LUCHTKWALITEIT	36
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	38
5.5	MILIEUZONERING	39
5.6	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	42
5.7	GEUR	43
HOOFDSTUK 6	FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE EN WATER	45
6.1	FLORA & FAUNA.....	45
6.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	47
6.3	WATER.....	49
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	53
7.1	INLEIDING.....	53
7.2	OPZET VAN DE REGELS	53
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	54
7.4	HANDHAVING	56
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	58
9.1	VOOROVERLEG.....	58
9.2	INSPRAAK.....	58

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	59
BIJLAGE 1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN	60
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI.....	61
BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	62
BIJLAGE 4 FLORA- EN FAUNA ONDERZOEK	63
BIJLAGE 5 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	64
BIJLAGE 6 WATERHUISHOUDINGSPLAN.....	65
BIJLAGE 7 UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP	66

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Vriezendijk te Den Ham, ingeklemd tussen het bedrijventerrein Kroezenhoek en het nieuwe bedrijventerrein van Roelofs Wegenbouw, ligt een agrarisch bedrijf met circa 10 hectare landbouwgrond. In het kader van recente ontwikkelingen in het zuidelijke deel van Den Ham, in het bijzonder de verplaatsing van Roelofs Wegenbouw naar de nieuwe locatie, is in 2010 de Structuurvisie “Zuidrand Den Ham” vastgesteld. De structuurvisie “Zuidrand Den Ham” betrof een partiële herziening c.q. actualisering van de structuurvisie “dorp Den Ham” (vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Den Ham op 26 september 2000). De structuurvisie is geadopteerd in de ‘Structuurvisie Twenterand’. In deze Structuurvisie wordt het plangebied tussen beide bedrijventerreinen aangeduid als ‘zoekgebied bedrijventerrein’, teneinde de bestaande bedrijventerreinen visueel en functioneel te verbinden.

Explorius Vastgoedontwikkeling heeft het initiatief genomen om een deel van het plangebied ter grootte van 1,5 hectare te ontwikkelen tot een gemengd bedrijventerrein voor lokale ondernemers. Voor het gehele plangebied ter grootte van 10 hectare is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp is nadrukkelijk aandacht besteed aan een zorgvuldige inpassing in het landschap, een geleidelijke overgang naar de aanliggende woonwijk en de aanleg van een natuurlijke en waterhuishoudkundige duurzame inrichting.

De ontwikkeling van het initiatief is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In dit bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Den Ham en ligt ingeklemd tussen bestaande bedrijventerreinen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Bing maps)

1.3 De bij het plan behorende stukken

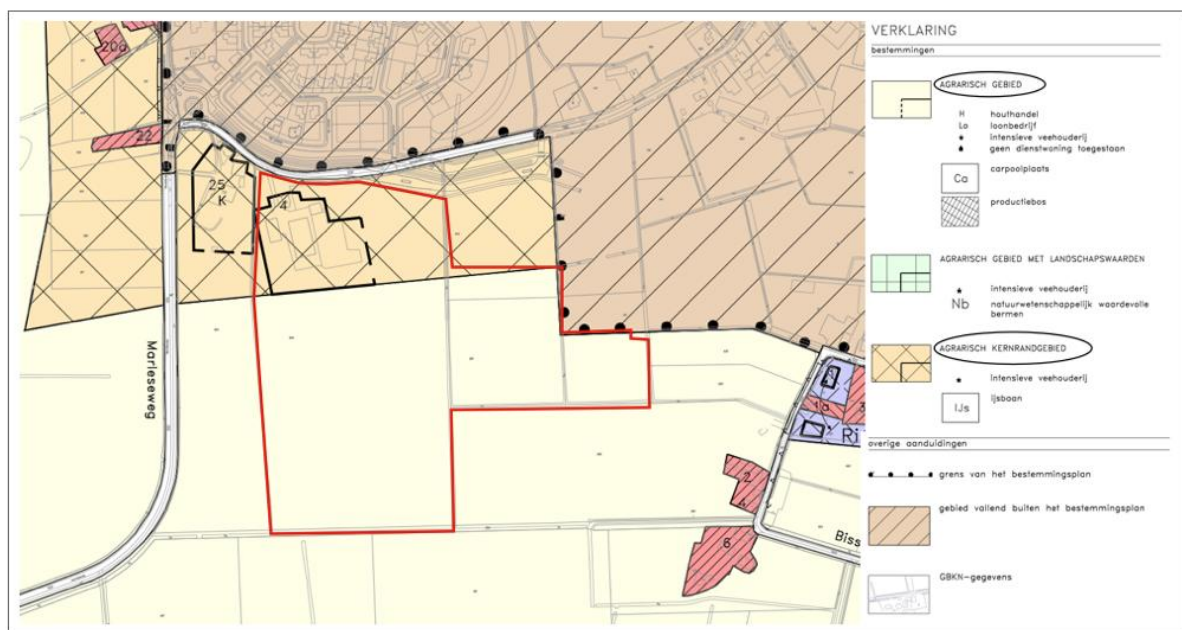
Het bestemmingsplan “Kroezenhoek West 2” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPDH2012MP0004-vas1) en een renvooi;
- toelichting;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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 Huidig planologisch regiem

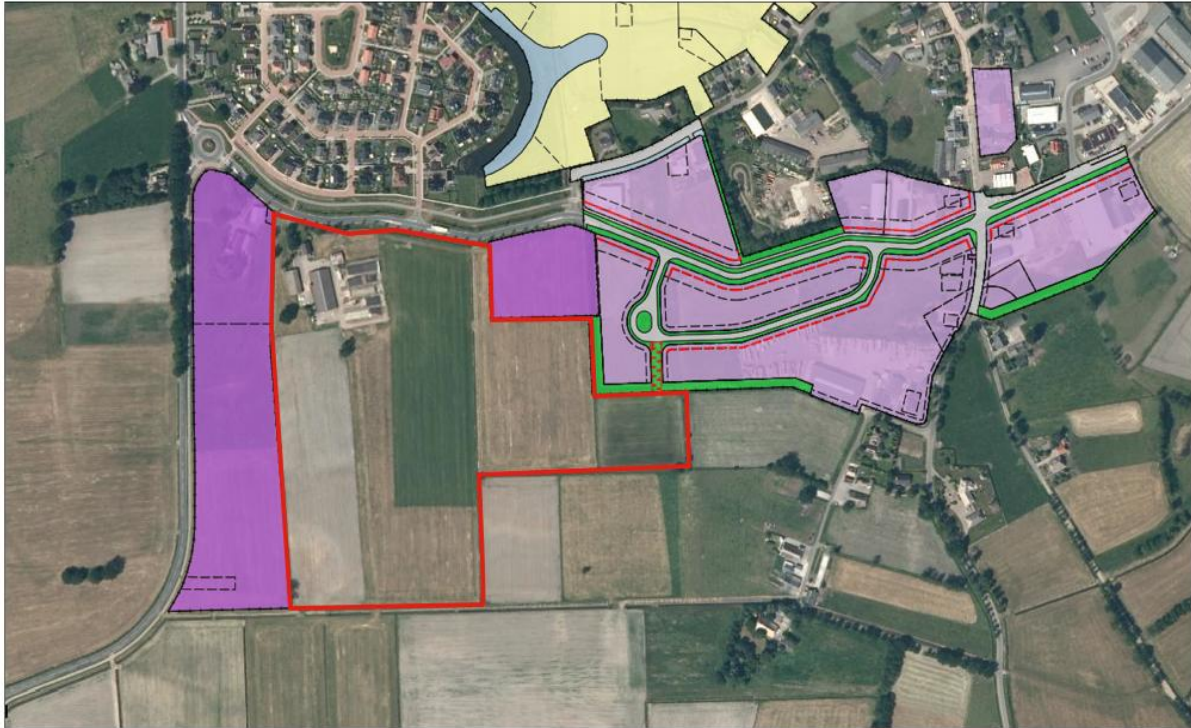
Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005” van de gemeente Twenterand. Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005” is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 november 2006 en door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 25 juni 2007. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005” met daarin weergegeven het plangebied.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005” (Bron: Gemeente Twenterand)

In dit bestemmingsplan heeft het bewuste plangebied de bestemmingen ‘Agrarisch kernrandgebied’ (met een bouwblok voor het agrarische bedrijf) en ‘Agrarisch gebied’. De gronden bestemd tot ‘Agrarisch gebied’ en ‘Agrarisch kernrandgebied’ zijn voornamelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding. Voor de plangebieden ten westen en ten oosten van onderhavig plangebied zijn inmiddels de planologische procedures doorlopen, teneinde de verplaatsing c.q.

realisatie van Roelofs Wegenbouw en de realisatie van Koskamp planologisch mogelijk te maken¹. Een weergave van deze gebieden is op afbeelding 1.3 te zien.



Afbeelding 1.3: Aangrenzende bedrijventerreinen (Bron: Planviewer.nl)

1.5 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de landschappelijke aspecten van het buitengebied van de gemeente Twenterand, een beschrijving van de ruimtelijk-functionele structuur van Den Ham en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de watertoets.

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 inspraak en vooroverleg.

¹ Op het bedrijventerrein Kroezenhoek is aan de Vriezendijk 10 het bedrijf Koskamp, een groothandel in automaterialen, gevestigd. Hiervoor is in 2008 reeds een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend. De in het verleden verleende vrijstelling is in de herziening van bestemmingsplan “Kroezenhoek” (2011) meegenomen.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Omdat sprake is van een locatie in het buitengebied aan de rand van de bebouwde kom, zal zowel aandacht besteed worden aan de landschappelijke aspecten als aan de ruimtelijk-functionele structuur van de bebouwde kom van Den Ham.

2.1 Landschappelijke aspecten

2.1.1 Kampen- en essenlandschap

In het buitengebied van de gemeente Twenterand zijn maar liefst elf verschillende landschapstypen te onderscheiden. Deze typen geven elk een eigen verschijning in beeld en karakteristiek. De verschillen beperken zich niet alleen tot de verdeling in zandgebieden en veengebieden, maar hebben vooral betrekking op de wijze waarop ze in cultuur zijn gebracht. Het plangebied is gelegen in een kampen- en essenlandschap.

Opvallend in het kampen- en essenlandschap is het sterk wisselende reliëf. De hogere dekzandruggen en de lagere beekdalen vormen hoogteverschillen. Op de hoogtes werden ooit akkerkampen of eenmansessen aangelegd, terwijl de lagere delen bestonden uit grasland of woeste grond. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Deze beplantingen bepalen nog grotendeels het karakter van het gebied. De houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap aantrekkelijk. In het kader van de uitgevoerde ruilverkaveling heeft enig herstel van deze houtwallen plaatsgevonden. In de houtopstanden komen bovendien veel soorten planten en dieren voor. De verkaveling, die mede gevormd is door de loop van de beken, de hoogteverschillen en de tracering van de wegen is de afgelopen eeuw weinig veranderd. De kavels zijn klein en onregelmatig van vorm. De eerste nederzettingen, die bestonden uit groepjes kleine boerderijen, lagen op de overgangen van hoog naar laag, op of langs kleine ruggen en rond de koppen in het dekzandgebied. Dit patroon is in het landschap nog herkenbaar.

2.2 Den Ham

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Den Ham heeft zich vooral ontwikkeld ten noorden van de handelsroute van Almelo naar Ommen. 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 uitwaaiëren. 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.



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling Den Ham op kaarten uit 1850, 1927 en recente luchtfoto (Bron: Watwaswaar.nl)

2.2.2 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. Beide bedrijventerreinen liggen ten zuiden van de kern Den Ham. Vriezendijk is volledig uitgegeven. Kroezenhoek, is gericht op de lokale bedrijvigheid en is nog in ontwikkeling. Ten aanzien van de detailhandel vervult de kern Den Ham de functie van klein dorpscentrum. 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. Voor Den Ham zijn Het Liefderdinck (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.

2.2.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Twenterand, aan de zuidrand van het dorp Den Ham. Het plangebied wordt begrensd door de nieuwe locatie van Roelofs Wegenbouw aan de westzijde, de Vriezendijk aan de noordzijde, het bedrijfsp perceel van Koskamp, M.S. Pallets B.V en agrarisch gebied aan de oostzijde. Tot slot wordt het plangebied aan de zuidzijde begrensd door agrarisch gebied, waarbij langs de zuidzijde een afwateringssloot van het waterschap ligt. Binnen het plangebied is nog een agrarisch bedrijf gevestigd. Om de realisatie van het bedrijventerrein mogelijk te maken, zal dit agrarische bedrijf verdwijnen. Afbeelding 2.2. geeft de huidige situatie weer. Op de locatie van Roelofs Wegenbouw, ten westen van het plangebied, is de bouw inmiddels gestart. Dit is op afbeelding 2.2. nog niet zichtbaar.



Afbeelding 2.2: Het plangebied in de omgeving en nader ingezoomd op het plangebied (Bron: Bing Maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Inleiding

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld, dat wordt verankerd in een beeldkwaliteitsplan. In dit hoofdstuk wordt allereerst het gewenste plan behandeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit. Ook zal in dit hoofdstuk worden ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren. Benadrukt wordt dat het stedenbouwkundig ontwerp (inclusief beeldkwaliteitsparagraaf) opgesteld is voor een invulling van het gehele plangebied als bedrijventerrein. Dit in verband met een integrale en samenhangende stedenbouwkundige opzet richting de toekomst. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische invulling van een deel (1,5 hectare) van het plangebied als bedrijventerrein. Dit in verband met de maximaal uit te geven oppervlakte bedrijventerrein zoals vastgelegd in de ‘Bedrijventerreinvisie 2010’. Om toch een doorkijk te geven richting de toekomst is besloten het totale plangebied ter grootte van 10 hectare integraal en samenhangend te vertalen in een stedenbouwkundig ontwerp inclusief beeldkwaliteitsparagraaf.

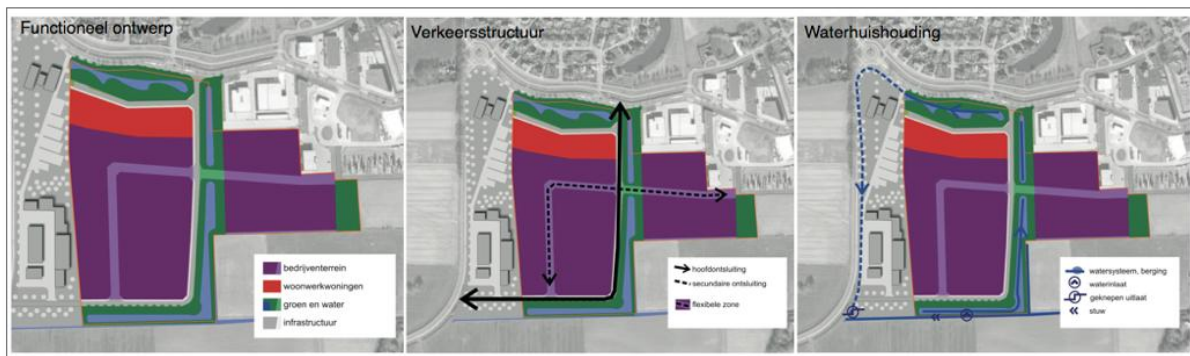
3.2 Het gewenste plan

3.2.1 Stedenbouwkundige opzet

3.2.1.1 Functioneel ontwerp, verkeersstructuur en waterhuishouding

De hoofdontsluiting sluit aan op de Vriezendijk en is gebundeld met de groenstructuur en het water, hierdoor ontstaat een brede centrale as die noord-zuid gericht is. Aan de zuidrand is eveneens ruimte voor groen en waterberging, hiermee wordt een logische overgang naar het aangrenzende landschap gemaakt. De inrichting van deze overgangszone loopt door over het terrein van Roelofs Wegenbouw.

De noordzijde is als overgang naar de woonwijk de Zuidmaten ontworpen, met langs de Vriezendijk eerst een groenzone met waterberging en vervolgens een rij woonwerklocaties die georiënteerd zijn op dit groen. De waterstructuur voor Kroezenhoek West 2 en Roelofs zorgt voor een intern systeem van berging en doorstroming in het gebied.



Afbeelding 3.1: Functioneel ontwerp, verkeersstructuur en waterhuishouding (Bron: CZT ruimtelijk advies en procesmanagement)

3.2.1.2 De centrale as

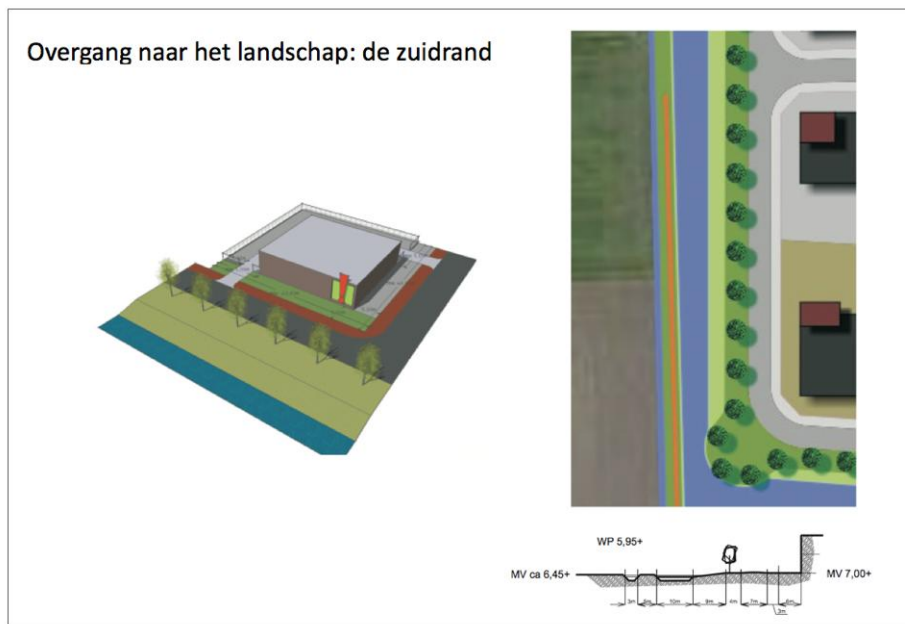
De centrale as wordt evenwichtig ingericht met een doorlopende bomenrij langs de weg en een waterpartij. Dit landschappelijk element wordt als een bijzondere verblijfsplek ingericht. De oostzijde van de centrale as is groen, een struikenrij zorgt voor een evenwichtig en continu beeld langs de zijkanten van de bedrijfsperven.



Afbeelding 3.2: Centrale as (Bron: CZT ruimtelijk advies en procesmanagement)

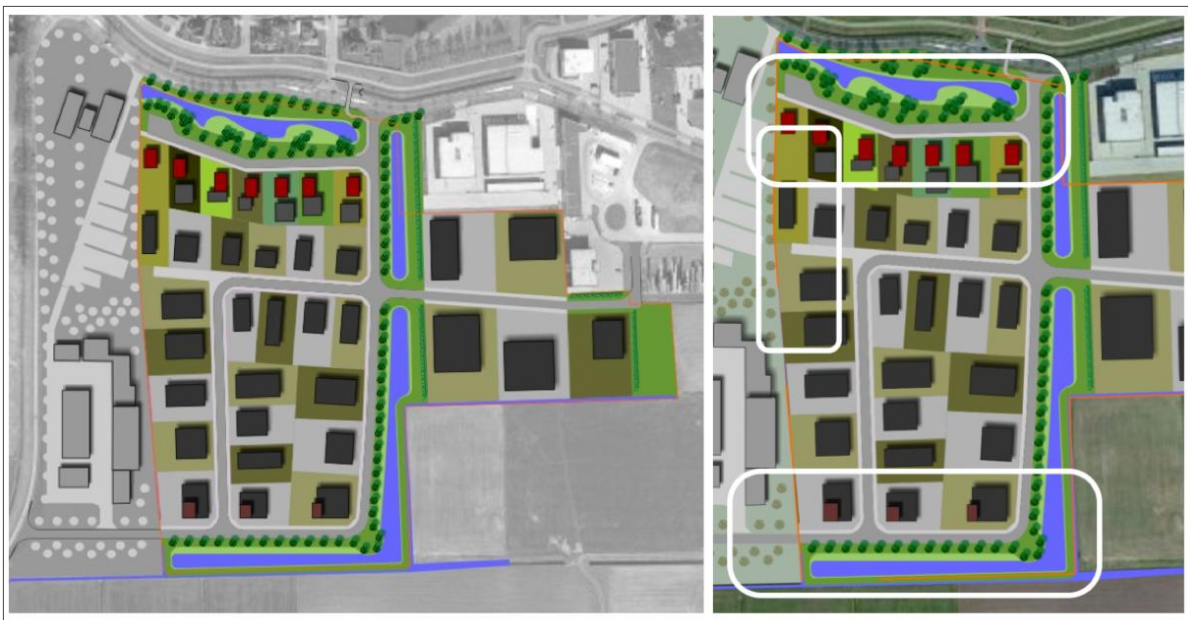
3.2.1.3 Overgang naar het landschap: de zuidrand

Aan de zuidzijde van het plangebied is een brede zone ingericht als plas-dras gebied en overgang naar het landschap van de Linderbeek. In deze zone is een brede waterberging voorzien. De zuidrand is verder ingericht met een bomenrij langs de infrastructuur. De bedrijven zijn met hun representatieve zijde op de groenzone en de weg gericht.



Afbeelding 3.3: Overgang naar het landschap: de zuidrand (Bron: CZT ruimtelijk advies en procesmanagement)

Onderstaande afbeelding geeft het stedenbouwkundige ontwerp weer van het totale plangebied ter grootte van 10 hectare in de toekomst. De kavelindeling en bebouwing zijn indicatief. Aanvullend op het stedenbouwkundig plan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. De welstandsnota voorziet niet in de beoogde ontwikkeling van een bedrijventerrein en zal op dit onderdeel dus aangepast moeten worden. In de beeldkwaliteitsparagraaf is onderscheid gemaakt in een drietal gebieden, zoals aangeduid op afbeelding 3.4. Deze 3 gebieden zijn beeldbepalend voor het hele bedrijventerrein en voor het aanzien van Den Ham.



Afbeelding 3.4: Stedenbouwkundig ontwerp (links) en welstandsgebieden (rechts) (Bron: CZT ruimtelijk advies en procesmanagement)

3.2.2 Beeldkwaliteit

In de beeldkwaliteitsparagraaf wordt onderscheid gemaakt in een drietal deelgebieden. Het betreft de zone met woonwerkwoningen, de zijde grenzend aan de locatie van Roelofs Wegenbouw en de zuidelijke planrand.

3.2.2.1 De woonwerklocaties

De noordrand van het plangebied, met woonwerklocaties, is beeldbepalend voor het plangebied vanaf de Vriezendijk. Om hier een ruimtelijk samenhangende zone met individuele herkenbaarheid te creëren is een aantal beeldkwaliteitscriteria vastgelegd. Korthedshalve wordt verwezen naar de bijlage van deze plantoelichting, waarin de beeldkwaliteitscriteria zijn vastgelegd.

3.2.2.2 Westrand

De westrand van het plangebied is zichtbaar vanaf de Marleseweg, met name in het doorzicht tussen het kantoor en de bedrijfsgebouwen van Roelofs Wegenbouw. Beeldkwaliteitscriteria dragen zorg voor een relatie tussen de nieuwbouw en inrichting van Roelofs Wegenbouw en de ontwikkeling van Kroezenhoek West 2.

Het is wenselijk dat de bebouwing aan de westrand van Kroezenhoek West 2 aansluit bij het bovenstaande beeld van locatie Roelofs.

De randvoorwaarden voor de locatie Roelofs Wegenbouw leiden tot een moderne interpretatie van de karakteristieke boerderijen in de omgeving, zowel qua inrichting (gebouwsituering en erfbeplanting) als qua uitstraling (duurzaamheid, raakvlakken aan de boerderijvorm).

3.2.2.3 Zuidrand

Het aanzicht op het bedrijventerrein vanaf de Marleseweg wordt bepaald door de zuidrand van het plan. Omdat de afstand tussen beschouwer en object groot is, gaat het om het globale beeld van de samenhangende rij bomen.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

Zoals hiervoor reeds aangegeven voorziet de stedenbouwkundige opzet van het plan in een heldere, functionele en samenhangende opzet, waarbij veel aandacht is besteed aan een goede bereikbaarheid van alle kavels, een goede bereikbaarheid van het gehele plangebied en verkeersveilige aansluitingen op bestaande wegen. Benadrukt wordt dat hieronder ingegaan wordt op de mogelijk uiteindelijke verkeersstructuur. Dit betekent dat de mogelijk toekomstige verkeersstructuur van het gehele plangebied ter grootte van 10 hectare weergegeven wordt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling teneinde 1,5 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein te realiseren. Voor deze 1,5 hectare bedrijventerrein volstaat één ontsluiting op de Vriezendijk.

3.3.1.1 Opzet en profielbreedte ontsluiting binnen plangebied

De profielbreedte van de ontsluitingswegen binnen het plangebied sluit aan bij de gemeentelijke vereisten die gelden voor dergelijke categorieën wegen. De profielbreedten bedragen 7 meter. Door deze profielbreedte toe te passen, is ook afwikkeling van zwaarder verkeer (zoals vrachtwagens) veilig en goed mogelijk. Tevens ontstaat hierdoor een overzichtelijke verkeerssituatie. Alle kavels grenzen aan een ontsluitingsweg en zijn daardoor goed bereikbaar. Ter hoogte van de woonwerk-kavels wordt een separate ontsluitingsweg gerealiseerd, waarbij aan het einde van deze weg de mogelijkheid tot keren bestaat.

3.3.1.2 Aansluitingen op bestaande wegen

Een goede bereikbaarheid van een bedrijventerrein is van eminent belang. Dit betekent dat een bedrijventerrein niet alleen qua ligging c.q. situering goed bereikbaar moet zijn, maar ook voldoende toegankelijk moet zijn via verschillende zijden van het plangebied. Het plangebied is zowel bereikbaar via de N341 Ommen – Vroomshoop, als de N751 Den Ham – Wierden.

3.3.1.3 Verkeerstoename

De realisatie van het bedrijventerrein zal een toename van verkeer tot gevolg hebben. Echter, de omvang van de beoogde uitbreiding in ogenschouw nemend, zal deze toename ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit gering zijn. Het bedrijventerrein dat voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt ontsloten op de Vriezendijk. De weg is dusdanig gedimensioneerd dat het doorgaand (vracht)verkeer hier gebruik van kan maken. Het beloop en de inrichting van de weg is in overeenstemming met de maximaal toelaatbare rijsnelheid van 50 km/uur. De breedte van de weg is in overeenstemming met het beoogde gebruik. Geconcludeerd wordt dat het bestaande wegennet voldoende capaciteit heeft om het extra verkeer te kunnen verwerken.

3.3.2 Parkeren

Het parkeren dient in de toekomstige situatie te geschieden op eigen terrein. Gezien de omvang van de bedrijfsperven en de verkaveling, is hier ruim genoeg ruimte voor. Bij de definitieve kavelinrichting (in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het aspect bouwen) zal bekeken moeten worden of de definitieve kavelinrichting voldoet aan het document ‘Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering’ van het CROW. Door te kiezen voor royale profielen kan parkeren en laden/lossens zoveel mogelijk op de bedrijfsperven zelf plaatsvinden.

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. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in juni 2011 als ontwerp vastgesteld en op 22 november 2011 door de 2^e Kamer aangenomen. Op 14 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en zal na vaststelling de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

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

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

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

4.1.2 Conclusie toetsing aan rijksbeleid

Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

4.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde ‘SER-ladder’ gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

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

4.2.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

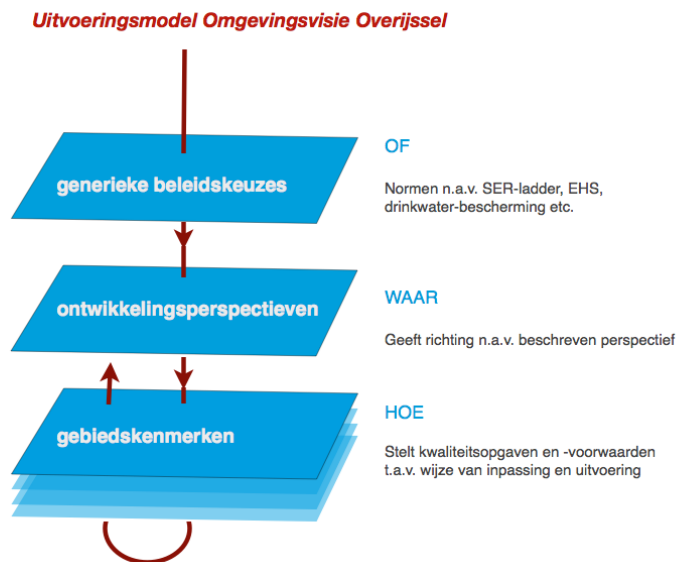
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.2.3 Gebiedskenmerken

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

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

Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3 Toetsing aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel, dan ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.3.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn de artikelen 2.1.3 en 2.3.2 van de Omgevingsverordening van belang:

Artikel 2.3.2 - Nieuwe bedrijventerreinen locaties

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien uitsluitend in de totstandkoming van nieuwe bedrijventerreinen indien de nieuwe bedrijventerreinen naar aard, omvang en locatie in overeenstemming zijn met de gemeentelijke bedrijventerreinenvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.
3. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op die bestemmingsplannen waarvoor geldt dat de provinciale diensten in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/10 BRO een positief advies hebben uitgebracht over het voorontwerp.

Ad 1

De gemeente Twenterand heeft als ambitie om een toekomstbestendige en weerbare economie te hebben, te behouden en waar mogelijk te versterken. Deze ambitie is vertaald in de ‘Bedrijventerreinvisie 2010’. De visie is vastgesteld op 1 februari 2011 (met instemming van de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten van Overijssel). In dit beleidsdocument is voor de kern Den Ham 1,5 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein vastgelegd. Voorliggend plan voorziet hierin en is hiermee in overeenstemming met de ‘Bedrijventerreinvisie 2010’ en derhalve met artikel 2.3.2 van de Omgevingsverordening. Voor een uitgebreide toetsing aan de ‘Bedrijventerreinvisie 2010’ wordt verwezen naar het hoofdstuk ‘Gemeentelijk beleid’.

Ad 2 en 3

Niet van toepassing

Artikel 2.1.3 - SER-ladder voor de stedelijke omgeving

Op grond van paragraaf 2.1.3. van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 voorzien bestemmingsplannen uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag op de groene omgeving leggen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- 1. 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;*
- 2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Ten aanzien hiervan wordt het volgende opgemerkt.

Ad 1

Ten eerste wordt opgemerkt dat de realisatie van een bedrijventerrein binnen bestaand bebouwd gebied niet mogelijk is. De vestiging van dergelijke (zwaardere) bedrijvigheid in de nabijheid van woningen is niet wenselijk. Enerzijds brengt het overlast voor nabijgelegen gevoelige functies (zoals woningen) met zich mee, anderzijds levert de nabijheid van gevoelige functies belemmeringen op voor de bedrijfsvoering van bedrijvigheid. Derhalve kan worden gesteld dat in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen bestaand bebouwd gebied. Kroezenhoek is een relatief nieuw bedrijventerrein, waardoor herstructurering en/of transformatie niet aan de orde is.

Ad 2

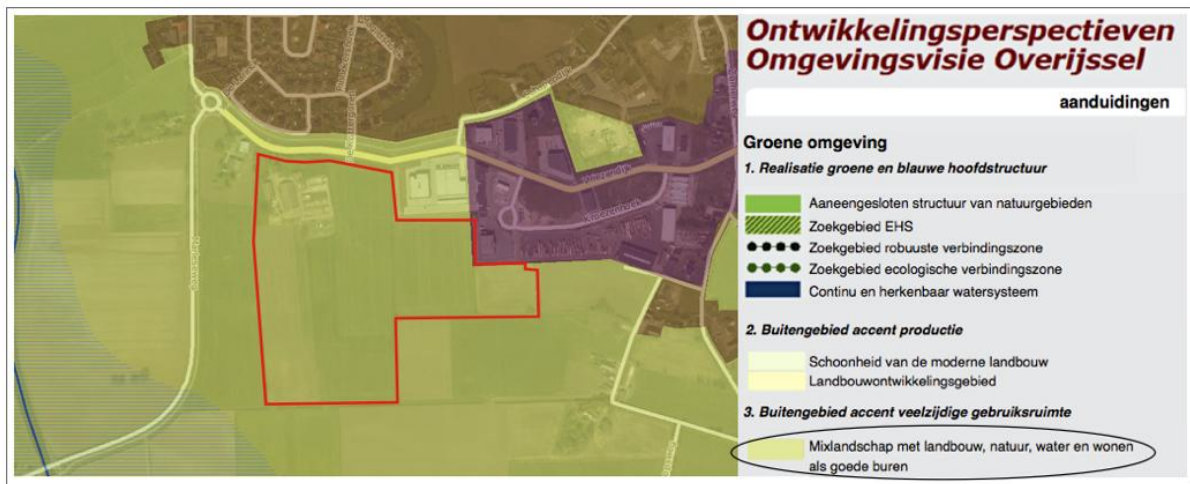
Zoals hierboven valt te lezen, is de vestiging c.q. uitbreiding van bedrijventerrein Kroezenhoek niet mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied door verschillende redenen, waarbij de garantie voor een goed woon- en leefklimaat en een duurzame bedrijfsontwikkeling de belangrijkste zijn. Deze vereisten maken het feitelijk onmogelijk om in bestaand stedelijk gebied een geschikte locatie te vinden, terwijl het buitengebied, grenzend aan de bebouwde kom op voldoende afstand van gevoelige functies een uitstekende locatie is. Daarbij komt dat ten westen en oosten van het bewuste plangebied reeds bedrijvigheid is gevestigd. Voorliggend bestemmingsplan verbindt de locaties Kroezenhoek en Kroezenhoek West met elkaar, waardoor een aaneengesloten en evenwichtig gesitueerd bedrijventerrein ontstaat.

In het voorliggende geval gaat het duidelijk om een ontwikkeling die vanuit maatschappelijk en sociaaleconomische redenen noodzakelijk is. Onder deze omstandigheden is er ruimte voor de uitbreiding van bedrijventerrein Kroezenhoek op de gekozen locatie. In de volgende paragrafen wordt uitgebreid aangegeven dat wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseisen die vanuit de gebiedskenmerken aan een ruimtelijke ontwikkeling worden gesteld, terwijl er geen sprake is van een MER-plicht.

Op grond van het vorenstaande wordt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming geacht met de generieke beleidskeuzes.

4.2.3.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. In afbeelding 4.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap”

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap'. Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Zoals reeds bij de 'generieke beleidskeuzes' is vermeld, geven de ontwikkelingsperspectieven een hoofdkoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen. Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer:

- er sprake is van sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen, en;
- voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.

Aangegeven is dat er in dit specifieke geval aanleiding is de voorgenomen ontwikkeling niet strikt en letterlijk aan de ontwikkelingsperspectieven te toetsen, maar om de ontwikkeling ruimer te bezien, aangezien er zwaarwegende sociaal-economische en maatschappelijke belangen mee gemoeid zijn. Met het plan wordt een gebied dat is ingeklemd tussen andere bedrijvigheid aan elkaar verbonden, waardoor een afgerond geheel

ontstaat. Voor een nadere toelichting hierop wordt kortheidshalve naar het onderdeel ‘generieke beleidskeuzes’ verwezen.

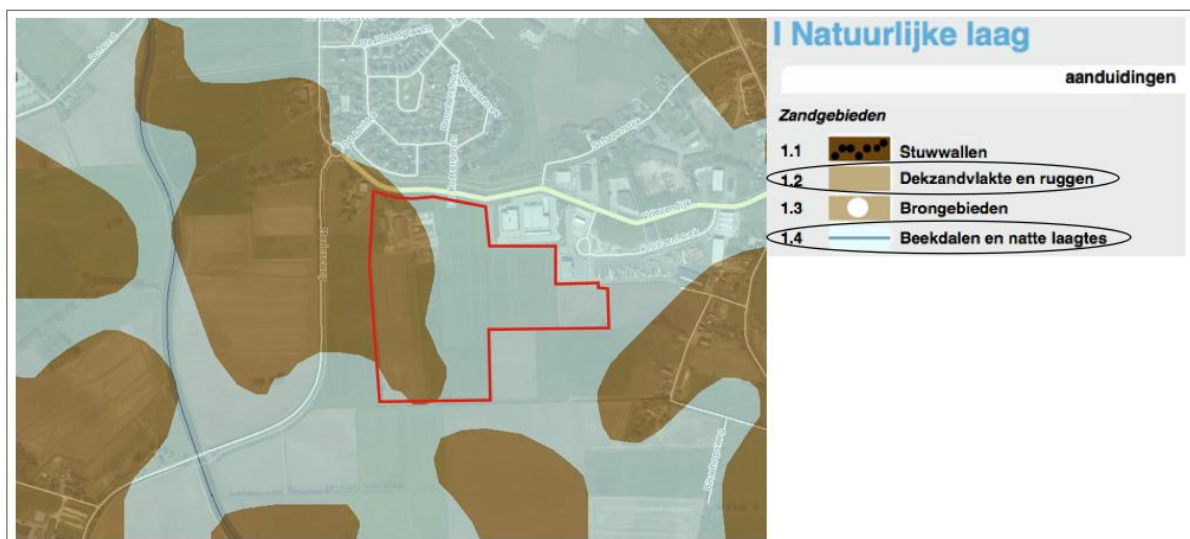
4.2.3.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart ‘de natuurlijke laag’ aangeduid met de gebiedstypen “Beekdalen en natte laagtes” en “Dekzandvlakten en ruggen”. In afbeelding 4.3. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3: De natuurlijke laag: “Beekdalen en natte laagtes” en “Dekzandvlakte en ruggen” (Bron: Provincie Overijssel)

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. 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 beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. 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, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (stekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing aan de “Natuurlijke laag”

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in het kader van groot maatschappelijk belang noodzakelijk. Bij de inrichting van het gebied is heel bewust rekening gehouden met het aspect ‘water’ in het gebied.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Oude hoevenlandschap”. In afbeelding 4.4. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: De laag van het agrarisch cultuurlandschap: “Oude hoevenlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Oude Hoevenlandschap”

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren. 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. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Zoals ook bij de natuurlijke laag is geconstateerd, is de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in het kader van groot maatschappelijk belang noodzakelijk. Voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zijn een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld, die voorzien in de aanleg van groen en water. De groenstrook in het plan dient als natuurlijke buffer tussen woonwijk Zuidmaten en het nieuwe bedrijventerrein. Ook wordt hier waterberging gerealiseerd. Hiermee ontstaat geen ‘harde overgang’ van woongebied naar bedrijventerrein, maar ontstaat een geleidelijke overgang. Ook wordt door de aanleg van meer waterberging ter plaatse het water beleefbaar gemaakt en worden de verschillen en hoogte in het buitengebied opgevangen.

3. De “Stedelijke laag”

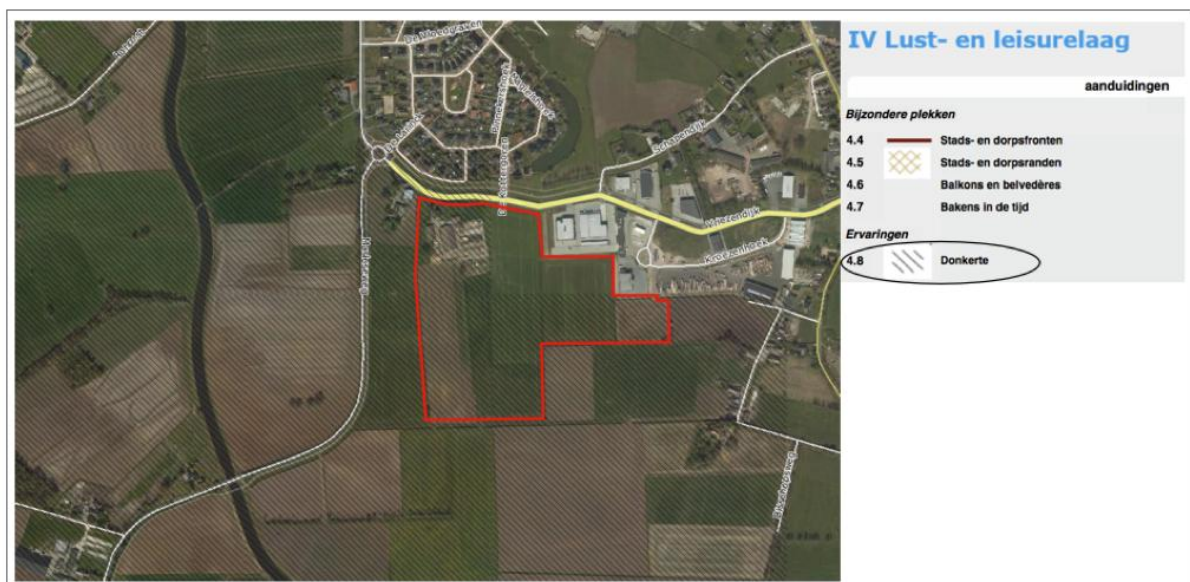
De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart ‘de stedelijke laag’ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

4. De “Lust en Leisurelaag”

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijker pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “lust- en leisurelaag” aangeduid met “Donkerte”.



Afbeelding 4.5: Lust- en Leisurelaag: “Donkerte” (Bron: Provincie Overijssel)

“Donkerte”

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en ‘richten’ van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing aan de “Lust- en leisurelaag”

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in de laag ‘donkerte’. De realisatie van het bedrijventerrein zal effect hebben op de laag ‘donkerte’. Echter gezien het feit dat er een groot maatschappelijk belang mee gemoeid is, is het effect op deze laag relatief. Daarbij komt dat er in het gebied al veel gebruik wordt gemaakt van kunstlicht, gezien het feit dat het gebied direct aansluit op de bebouwde kom en is ingeklemd tussen bestaand bedrijventerrein. Praktisch gezien sluit de planlocatie door de ligging tegen de kern Den Ham en ingeklemd tussen bestaande bedrijventerrein eerder aan bij de lichte gebieden dan bij het buitengebied. Daarbij komt dat de bedrijvigheid overdag plaatsvindt en in mindere mate ’s avonds. Bij de inrichting van het gebied kan worden voldaan aan de ambitie voor deze laag door terughoudend te zijn met verlichting.

4.2.4 Conclusie toetsing aan de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Geconcludeerd wordt dat de in voorliggend bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

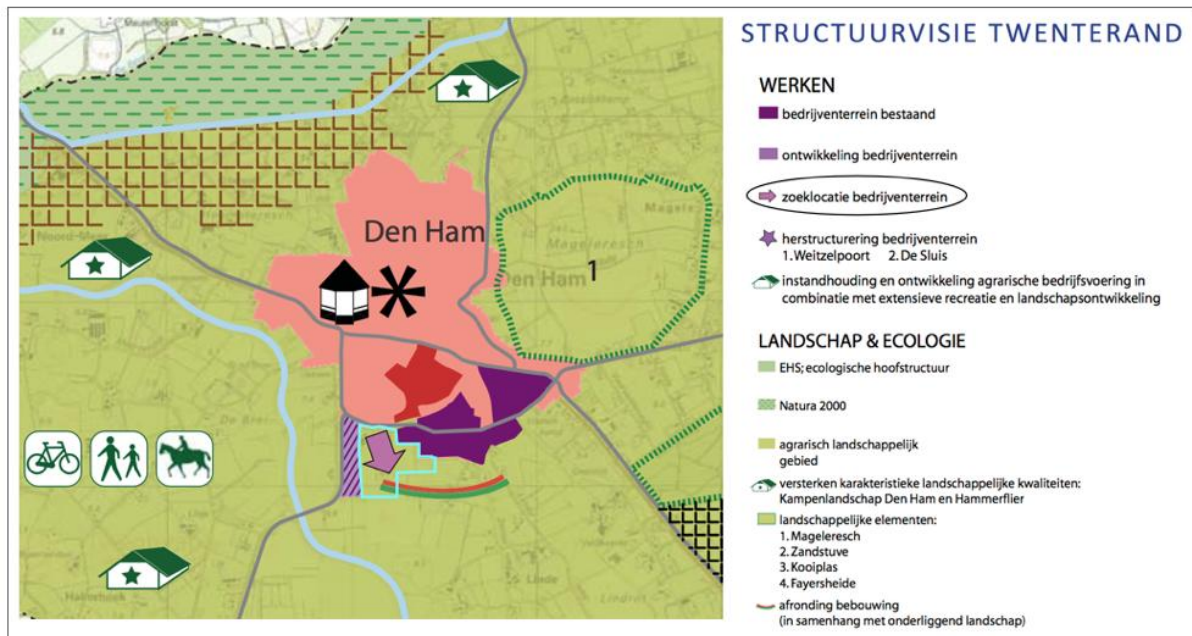
De “Structuurvisie Twenterand” (vastgesteld d.d. 19 juli 2011) spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. Doel is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en landschap, zorgvuldig af te wegen en een 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. De “Structuurvisie Twenterand” heeft de structuurvisie “Zuidrand Den Ham” geadopteerd en maakt hiermee onderdeel uit van het te voeren ruimtelijk beleid.

4.3.1.2 Visie op Twenterand

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 vooral de thema’s “Werken” en “Stedenbouw, water, landschap en ecologie” van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



Afbeelding 4.6: Uitsnede structuurvisieplankaart Structuurvisie Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Werken

4.3.1.3.1 Algemeen

De verwachte groei van de vraag naar bedrijventerreinen tot 2020 bedraagt ca.31,4 ha (volgens bedrijfslocatiemonitor BLM). Voor de periode na 2020 wordt rekening gehouden met een afnemende behoefte. In totaal zal tot 2030 behoefte zijn aan 40 ha bedrijventerrein. Twenterand heeft 14,1 ha direct beschikbaar in de vorm van harde plannen. Daarnaast is nog 14,4 ha oppervlakte beschikbaar voor te ontwikkelen bedrijventerrein. Tot 2020 zal na invulling van de reeds bestaande terreinen en de realisering van de toekomstige terreinen nog voor 2,9 ha bedrijventerrein ontwikkeld kunnen worden. Deze ruimte wil Twenterand inzetten voor de kern waarop dat moment behoefte is aan nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Omdat Twenterand ervoor heeft gekozen dat elke kern ook aan de behoefte aan bedrijventerrein moet voldoen, is per kern aangegeven waar kan worden uitgebreid.

4.3.1.3.2 Den Ham

Mogelijke uitbreiding voor bedrijventerrein bij Den Ham kan plaatsvinden langs de Vriezendijk. Daardoor kunnen de locaties Kroezenhoek en Kroezenhoek West met elkaar verbonden worden en wordt voorzien in een afronding van bestaand bebouwd gebied.

4.3.1.4 Landschap & Ecologie

Stedenbouw, water, landschap en ecologie vormen een samenhangend geheel in de gemeente Twenterand. Het grootste deel van de gemeente is buitengebied en daardoor landschap. Om het landschap te behouden wordt ingezet op zoveel mogelijk herstel van oude structuren. Voorts is het van belang dat water zoveel mogelijk wordt opgevangen en vastgehouden. Ingezet zal worden op het behoud, herstel en accentueren van bestaande randen waardoor bebouwing op een harmonieuze wijze overgaat in het aangrenzende landschap.

4.3.2 Structuurvisie Zuidrand Den Ham

4.3.2.1 Inleiding

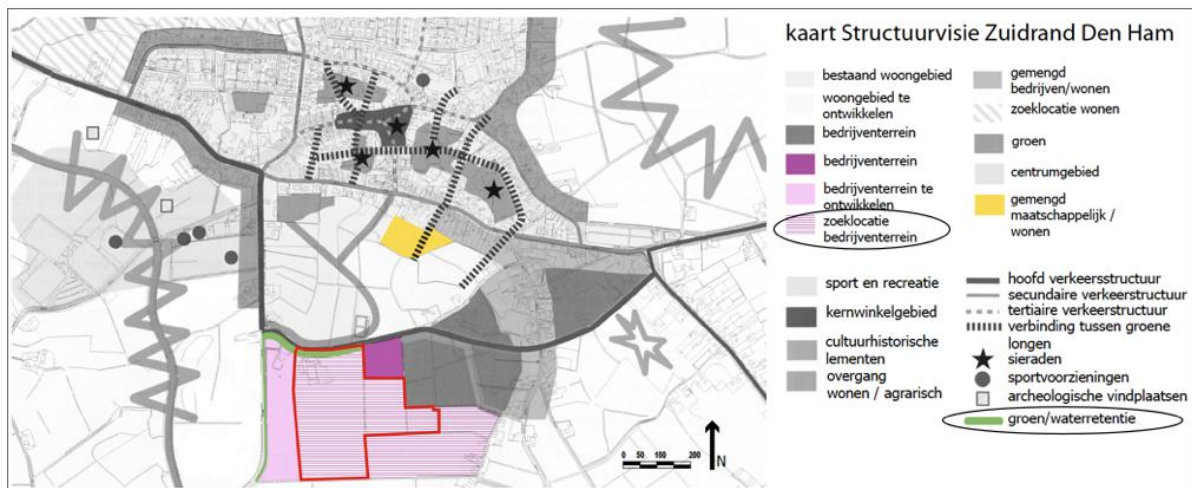
In de zuidrand van de kern Den Ham wordt een aantal ontwikkelingen gerealiseerd, die nauw met elkaar samenhangen. Deze ontwikkelingen hebben ter plaatse een hogere ruimtelijke kwaliteit tot gevolg, maar passen niet binnen de uitgangspunten van de oude structuurvisie voor de dorpsontwikkeling van Den Ham uit 2000. Het betreft onder andere de verplaatsing van wegenbouwbedrijf Roelofs, het geven van een passende invulling aan de bestaande bedrijfslocatie en het bieden van ruimte aan overige bedrijvigheid. De structuurvisie uit 2000 diende als gevolg van deze ontwikkelingen op onderdelen te worden herzien. Wachten op de geactualiseerde structuurvisie voor de gehele gemeente Twenterand was destijds, gezien de korte termijn waarop de ontwikkelingen actueel werden, geen optie. Er is derhalve gekozen voor een partiële herziening van de structuurvisie uit 2000. De ‘Structuurvisie Zuidrand Den Ham’ is in oktober 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

4.3.2.2 Doel

Het doel van de ‘Structuurvisie Zuidrand Den Ham’ is het geven van inzicht in de gewenste ruimtelijke inrichting van de zuidrand van Den Ham, waardoor voor een ieder duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor hogere overheden dient de visie duidelijk te maken hoe de gemeente hun beleid heeft uitgewerkt op gemeentelijk schaalniveau. Tot slot vormt de visie voor het gemeentebestuur een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen.

4.3.2.3 Visie

De volgende afbeelding toont het structuurbeeld 2020 voor de zuidrand van Den Ham. Het structuurbeeld 2020 is gebaseerd op de structuurvisiekaart voor de langere termijn uit de vigerende structuurvisie dorp Den Ham uit 2000. De ongewijzigde onderdelen zijn in grijs tinten weergegeven. De gekleurde delen van het structuurbeeld zijn het onderwerp van de ontwerp-structuurvisie Zuidrand Den Ham. De locatie Koskamp is op het structuurbeeld aangegeven als ‘bedrijventerrein’ en de locatie Roelofs als ‘bedrijventerrein te ontwikkelen’. Onderhavig plangebied is aangegeven als ‘zoeklocatie bedrijventerrein’ en ‘groen/waterretentie’.



Afbeelding 4.7: Uitsnede structuurvisieplankaart Structuurvisie Zuidrand Den Ham (Bron: Gemeente Twenterand)

4.3.2.3.1 Visie bedrijvigheid

In de structuurvisie uit 2000 is onderhavig plangebied aangewezen als ‘zoeklocatie wonen’. In de actuele en geldende Structuurvisie Zuidrand Den Ham is het gebied aangewezen als ‘zoeklocatie bedrijventerrein’. In lijn met behoefteramingen heeft de gemeente de functie van deze zoekzone gewijzigd, namelijk van wonen naar werken. Landschappelijke inpassing en de realisatie van een geleidelijke overgang tussen bebouwd gebied en het buitengebied vormen uitgangspunten bij eventuele ontwikkeling van bedrijvigheid ter plaatse. Het is van groot belang dat structureel groen wordt gerealiseerd. Snippergroen moet voorkomen worden. Zoals hiervoor aangegeven bevat de zoekzone een groter oppervlak dan de oorspronkelijke zoekzone wonen.

Bij de ontwikkeling van de zoeklocatie bedrijvigheid verdient waterberging nadrukkelijk aandacht. Er moet dan ook ruimte worden geboden aan een retentiegebied. Aangegeven wordt dat de exacte omvang van dit retentiegebied ten tijde van uitwerking van de plannen wordt bepaald. Vooralsnog is een indicatief retentiegebied aangeduid, dat tevens voorziet in een zorgvuldige overgang tussen het woongebied Zuidmaten en het toekomstig bedrijventerrein.

4.3.2.3.2 Behoefted bedrijvigheid

Uit het provinciaal beleid blijkt dat de provincie het van belang acht om buiten stedelijke netwerken onder voorwaarden ruimte te bieden aan de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven. Gezien de omvang van bestaande plannen voor bedrijventerreinen en de noodzakelijke inzet op herstructurering dienen gemeenten in dit kader een bedrijventerreinvisie op te stellen, met inachtneming van de SER-ladder. Uitbreiding is pas aan de orde, als de behoefte niet binnen bestaande bedrijventerreinen (bijvoorbeeld door middel van herstructurering) kan worden gevonden.

De gemeente Twenterand heeft de behoefte bedrijvigheid vertaald in haar ‘Visie bedrijventerreinen gemeente Twenterand’, welke in de volgende paragraaf zal worden behandeld. Korteheidshalve wordt hier naar verwezen.

4.3.3 Bedrijventerreinenvisie 2010

4.3.3.1 Inleiding

Voor de ondernemers uit alle kernen is het belangrijkst dat de gemeente voldoende ruimte kan bieden aan de plaatselijke ondernemers. De gemeente Twenterand heeft als ambitie om een toekomstbestendige en weerbare economie te hebben, te behouden en waar mogelijk te versterken. Deze ambitie is vertaald in de ‘Bedrijventerreinenvisie 2010’. De visie is vastgesteld op 1 februari 2011.

4.3.3.2 Behoeft en invulling

De genoemde ambitie houdt in dat de gemeente Twenterand in de kernen Vriezenveen, Vroomshoop, Den Ham en Westerhaar-Vriezenveensewijk bedrijventerreinen wil blijven ontwikkelen voor de plaatselijke bedrijvigheid. In de bedrijventerreinenvisie is de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen weergegeven tot 2020. Daarbij is ook een doorkijk gegeven naar 2030. Ten tijde van de vaststelling van de ‘Bedrijventerreinenvisie 2010’ is er aan direct uitgeefbaar terrein nog 14,1 ha beschikbaar en als volgt verdeeld:

Kern	Bedrijventerrein	Oppervlakte (ha.)
Vroomshoop	Vroomshoop Oost uitbreiding	1,8 ha.
Vriezenveen	Almeloseweg Oost	11,1 ha.
	Weitzelpoort	0,2 ha.
Den Ham	Kroezenhoek	0,5 ha.
Westerhaar-Vriezenveensewijk	Garstelanden fase 1	0,5 ha.
Totaal	Direct uitgeefbaar terrein	14,1 ha.

De oppervlakte voor de toekomstig te ontwikkelen bedrijventerrein bedraagt 14,4 ha. De verdeling hiervan is als volgt:

Kern	Bedrijventerrein	Oppervlakte (ha.)
Vroomshoop	Vroomshoop Oost	5,4 ha.
Vriezenveen	Oosterweilanden	6,0 ha.
Den Ham	Kroezenhoek	1,5 ha.
Westerhaar-Vriezenveensewijk	Garstelanden	1,5 ha.

Totaal	Toekomstig aan te leggen terreinen	14,4 ha.
---------------	------------------------------------	-----------------

Na invulling van de reeds bestaande terreinen en de realisering van de toekomstige terreinen kan er in de gemeente Twenterand nog 2,9 ha aan bedrijventerrein worden ontwikkeld. Deze ruimte kan ingezet worden voor die kern waar op dat moment nog concreet behoefte is aan nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

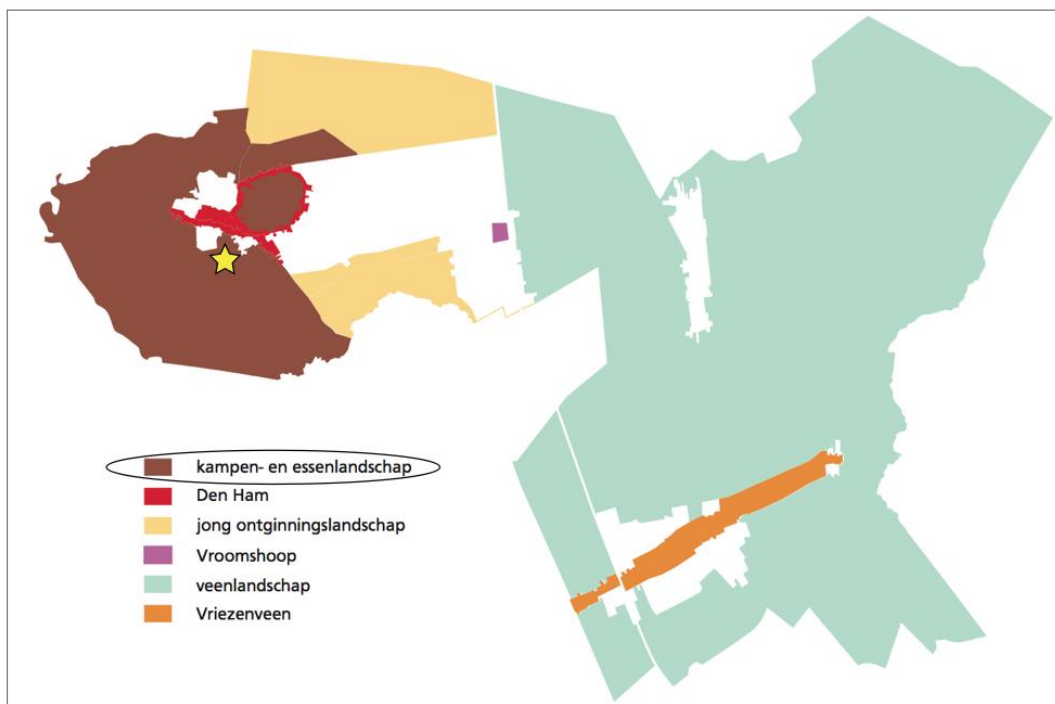
4.3.4 Welstandsnota Twenterand

4.3.4.1. Inleiding

Op grond van de Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De Welstandscommissie dient vervolgens de bouwplannen aan deze door de gemeenteraad geformuleerde en voor iedereen kenbare uitgangspunten te toetsen. De welstandsnota geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van een welstandstoezicht. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven. Per deelgebied is aangeduid hoe en waarop het gemeentebestuur bouwplannen gaat toetsen. In dit geval gaat het om een grootschalige ontwikkeling, die buiten de reguliere welstandskaders valt. Daarom is een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld.

4.3.4.2 Ligging in de welstandsnota – Essen- en kampenlandschap

Uit de welstandsnota van de gemeente Twenterand (vastgesteld op 27 mei 2004) blijkt dat het plangebied behoort tot het ‘essen- en kampenlandschap’. Het plangebied ligt op een overgangsgebied van het essen- en kampenlandschap naar bebouwde kom (aangemerkt als ‘Den Ham’ in de welstandsnota). Dit is op afbeelding 4.6 weergegeven.



Afbeelding 4.6: Uitsnede Welstandsnota Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

In dit deelgebied van de welstandsnota zijn de volgende welstandscriteria van belang:

- de bebouwing voegt zich in het bestaande landschap;
- de gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm;
- er is samenhang tussen de architectuur van hoofd- en bijgebouwen;
- de hoofdgebouwen kennen een ‘omhullende’ kap, de bijgebouwen een kap;
- de gevel van het hoofdgebouw kent een opbouw met verticale elementen;
- voor gevel en dak worden gedekte, donkere kleuren gebruikt.

4.3.5 Sociaal-economische visie Twenterand

4.3.5.1 Algemeen

Krachtenvelden die van invloed zijn op het economische klimaat zijn in de afgelopen jaren ingrijpend gewijzigd. De economische recessie, de demografische ontwikkelingen, een gewijzigd landelijk en provinciaal beleid en de ontwikkeling van de Toekomstvisie vroegen om een dringende herijking van de economische beleidsplannen. De Sociaal Economische Visie 2011-2016 moet deze veranderingen in beeld brengen en de opgaven voor de toekomst aangeven. Het ambitieniveau van de gemeente Twenterand op sociaal-economisch gebied is als volgt geformuleerd:

“Het behouden van de aanwezige bedrijvigheid en werkgelegenheid en tegelijkertijd het versterken en toekomstbestendig maken van de werkgelegenheidsstructuur, waarbij ondernemerschap optimaal wordt gestimuleerd”

Deze ambitie heeft geleid tot een aantal kansen op specifieke subthema’s van de economie in Twenterand die zijn ondergebracht in de vier hoofdthema’s:

1. Plattelandsontwikkeling en leefbaarheid
2. Versterken nijverheid
3. Arbeidsmarkt & scholing
4. Economische samenwerking en organisatie.

Thema 2: versterken nijverheid is van toepassing op de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.3.5.2 Versterken nijverheid

Dit hoofdthema spitst zich toe op het versterken van de nijverheid. De nijverheid is al decennia lang van zeer grote betekenis voor de economie van Twenterand. De nijverheid is hier gedefinieerd als het totaal van de sectoren industrie, bouw en handel & reparatie (groot- en detailhandel). Binnen de sector Nijverheid nemen de bouwnijverheid en de metaalindustrie een bijzondere plek in vanwege hun grote werkgelegenheidsaandeel en de innovatie bij bedrijven.

4.3.5.2.1 Woon-werk combinaties

Bij een woon-werk combinatie wordt een bedrijfshal gecombineerd met een woning. Ook in Twenterand is in zekere mate behoefte aan dergelijke woon-werkcombinaties. Daar waar bedrijventerreinen grenzen aan de bebouwde kom, kan een rand met woon-werkeenheden bovendien een mooie buffer creëren tussen wonen en werken. Soortgelijke ontwikkelingen zijn door het hele land te vinden, waarbij ook gelet wordt op de beeldkwaliteit. De gemeente Twenterand zal daar waar dat aan de orde is in bestemmingsplannen van (nieuwe) bedrijventerreinen ruimte reserveren voor woon-werk combinaties.

4.3.6 Toetsing aan gemeentelijk beleid

Op grond van de hiervoor genoemde gemeentelijke beleidskaders wordt het volgende geconcludeerd:

- In de Structuurvisie Twenterand is het plangebied aangewezen als ‘zoeklocatie bedrijventerrein’. Voor de kern Den Ham wordt expliciet aangegeven dat uitbreiding mogelijk is langs de Vriezendijk, waarbij Kroezenhoek en Kroezenhoek-West met elkaar verbonden kunnen worden. Hierdoor ontstaat een afronding van bestaand bebouwd gebied. Ook zijn de aspecten ‘stedenbouw, water, landschap en ecologie’ nadrukkelijk meegenomen in de planuitwerking. Tot slot sluit het plan aan bij de gemeentelijke ambitie om een toekomstbestendige en weerbare economie te hebben, behouden en te versterken.
- Voorliggend plan geeft vanuit de ‘Structuurvisie Zuidrand Den Ham’ invulling aan de gemeentelijke ambitie om dit gebied in te vullen met de functie ‘bedrijvigheid’. Hierbij is ruimschoots aandacht voor de zorgvuldige uitwerking van landschappelijke inpassing, de wateropgave en de realisatie van een geleidelijke overgang tussen bebouwd gebied en buitengebied.
- In de Bedrijventerreinenvisie Twenterand is voor de uitbreiding van bedrijventerrein Kroezenhoek 1,5 hectare opgenomen. Voorliggend plan voorziet in een uitwerking van deze oppervlakte.
- De gewenste ontwikkeling sluit niet aan bij de gebiedscriteria die gelden voor dit gebied. Derhalve is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld, vervangt de gebiedscriteria uit de welstandsnota en vormt in de toekomst het toetsingskader voor de welstandscommissie.
- Onderhavig initiatief sluit goed aan bij het gemeentelijke ambitieniveau om bedrijvigheid en werkgelegenheid te behouden en te versterken. Tevens wordt geambieerd om de werkgelegenheidsstructuur te versterken en toekomstbestendig te maken, waarbij ondernemerschap optimaal wordt gestimuleerd. De invulling van een deel van het plan als woon-werklocaties sluit uitstekend aan bij de gemeentelijke ambitie om binnen Twenterand ruimte te reserveren voor woon-werkcombinaties.

HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Bijvoorbeeld de functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of vaststelling van een Wro-procedure een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Buijvoets Bouw- en geluidsadviesing uit Oldenzaal. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

5.1.2 Geluidbelasting

5.1.2.1 Verkeerscijfers

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens in de toekomstige situatie over 10 jaar (2022). De weg- en verkeersgegevens zijn afkomstig van de gemeente Twenterand en in bijlage I van het akoestisch onderzoek opgenomen.

5.1.2.2 Berekende geluidbelasting en toetsing

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

5.1.2.3 Rekenmodel en resultaten

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het “Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006” ex art 110d van de wet geluidhinder. De berekening van de geluidbelasting is gemaakt volgens de standaard rekenmethode II. In het rekenmodel (DGMR-Geomilieu V1.91) zijn schematisch opgenomen :

- de weg met intensiteiten, de geplande woningen;
- objecten en verharde bodemgebieden;
- 5 waarneempunten met een waarneemhoogte van 1.5 m boven de vloer op een hoogte van 1.5 en 4.5 m boven het maaiveld.

De resultaten per weg en de modelgegevens zijn opgenomen in de plots in bijlage 1 van het akoestisch onderzoek. De geluidbelasting L_{DEN} incl. aftrek bedraagt maximaal 36 dB op 4,5 m hoogte en ligt ruimschoots onder de ambitiewaarde/voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De afstand van de woningen tot de Vriezendijk is ruim voldoende waardoor voor het aspect geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen speciale geluidwerende maatregelen aan de gevels van de woningen noodzakelijk.

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 aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Dit gebeurt doorgaans aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5740. Van der Poel Consult BV heeft in februari 2008 onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3.

5.2.2 Samenvatting en conclusies

De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN5740. Hierbij is de onderzoekstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd. Ter plaatse van de landbouwgrond is de grootschalige opzet gehanteerd. Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 3,0 m –mv opgebouwd uit matig fijn zand. De bovenlaag (0-0,5 m –mv) is sterk humeus. In de ondergrond is plaatselijk veen aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 0,6 tot 1,0 m –mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij is plaatselijk weinig puin aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest waargenomen.
- In de bovengrond (0-0,5 m –mv) zijn plaatselijk arseen en EOXgehalten gemeten die de desbetreffende streefwaarden overschrijden. In de ondergrond (0,5-1,0 m –mv) zijn plaatselijk EOX- en oliegehalten gemeten die de desbetreffende streefwaarden overschrijden. In het grondwater zijn plaatselijk chroom- en nikkelgehalten gemeten die de desbetreffende tussenwaarden overschrijden. De cadmium-, chroom-, nikkel- en zinkgehalten overschrijden plaatselijk de desbetreffende streefwaarden. Verder zijn in grond- en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de streefwaarden en / of de detectiegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd. De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

5.2.3 Slotconclusie

Milieuhygiënisch zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzochte locatie. Opgemerkt wordt dat in de grond streefwaarden worden overschreden. Deze grond is niet geschikt voor onbeperkt hergebruik en kan niet zonder meer in het grondverkeer worden gebracht. Geadviseerd wordt eventueel vrijkomende grond op de locatie toe te passen.

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);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds in niet 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 luchtkwaliteit nodig.

5.3.1.3 *Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007*

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

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;

- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als de toename van de concentraties stikstofdioxide of fijn stof door het project beperkt blijft tot $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling NIBM sprake bij onder andere maximaal 1500 woningen, maximaal 10 hectare kantooroppervlak. Het initiatief betreft de uitbreiding van een bedrijventerrein ter grootte van 1,5 hectare. De ministeriële regeling NIBM geeft hier geen uitwerking voor. Door middel van een berekening wordt inzichtelijk gemaakt of het plan (niet) in betekenende mate bijdraagt.

De luchtverontreiniging ten gevolge van het plan wordt veroorzaakt door verkeersbewegingen van en naar het plangebied en mogelijke procesemissies door industriële activiteiten. De bijdrage van deze bronnen worden afzonderlijk toegelicht.

5.3.2.1 Procesemissies door industriële activiteiten

Tauw heeft in december 2005 onderzoek gedaan naar de procesemissies op een fictief bedrijventerrein van 18 hectare waar bedrijven tot en met categorie 5 zijn toegestaan². In het onderzoek is uitgegaan van een situatie waarbij 100% van het terrein is gerealiseerd. De emissies van bedrijfsbronnen zijn geschat op basis van algemene emissiegegevens van het CBS (categorie: overige industrie).

Uit rekensessies met het Kema Stacks model is gebleken dat de lokale bijdrage van de bedrijven (de procesemissies) in en om het bedrijventerrein zeer beperkt is. De jaargemiddelde concentratiebijdrage van de procesemissies bedroeg voor stikstofdioxide (NO_2) maximaal $0,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijn stof (PM_{10}) maximaal $1,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Het is niet aannemelijk dat de concentratiebijdrage van de procesemissies op het terrein Kroezenhoek West 2 hoger is dan die van het fictieve bedrijventerrein in Harderwijk. In Harderwijk betrof het een veel groter terrein waar veel zwaardere milieubelastende bedrijven zijn toegelaten. De maximale concentratiebijdragen van de procesemissies in en om het virtuele bedrijventerrein t.b.v. Lorenz-oost in Harderwijk zijn gehanteerd als maximale concentratiebijdragen van de procesemissies door industriële activiteiten op en in de omgeving van het terrein Kroezenhoek West 2. In dit onderzoek wordt uitgegaan van een worstcase situatie waarbij deze procesemissies worden toegerekend aan het project Kroezenhoek West 2. Dit leidt tot een overschatting van de planbijdrage.

5.3.2.2 Verkeersemissies

Het initiatief maakt de realisatie mogelijk van circa 1,5 hectare bedrijventerrein. Hier worden enkele woonwerkkavels ingepast. Op basis van de CROW-publicatie is de verkeersaantrekkende werking berekend voor een weekdag. Hierbij is gebruik gemaakt van de CROW publicatie “Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer”. De verkeersaantrekkende werking op basis van deze online rekentool is 241 voertuigen per etmaal.

De invloed van het wegverkeer is ingeschat met de NIBM-tool. Deze gaat uit van een worstcase situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

² Onderzoek luchtkwaliteit “bedrijventerrein Lorenz-oost, Harderwijk”, Tauw (d.d. 12 oktober 20120)

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		241
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,63
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,17
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling niet in betekende mate is. Nader onderzoek kan achterwege blijven.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Door de gemeente Twenterand is een berekening van de luchtkwaliteit uitgevoerd in het kader van bestemmingsplan Buitengebied. De luchtkwaliteit is berekend met het rekenmodel CAR II, versie 5.0, onder andere voor de minst gunstige locatie in de gemeente Twenterand. Uit de resultaten blijkt dat in de onderscheiden peiljaren 2006, 2010 en 2016 in de gehele gemeente Twenterand wordt voldaan aan alle grenswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof, benzeen, zwaveldioxide en koolmonoxide. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Er wordt vanuit gegaan dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het project.

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. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

5.4.3 Situatie in en bij het plangebied

[illegible]

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

5.5 Milieuzonering

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 wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of

inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

In de VNG-brochure ‘bedrijven en milieuzonering’ van 2007 is een hoofdstuk opgenomen voor functiemenging. Het gaat daarbij om gebieden waar de functies wonen en bedrijven door elkaar of vlak naast elkaar voorkomen. Bij dergelijke gebieden hoeft niet een zelfde woon- en leefklimaat te worden nagestreefd als in louter ‘rustige woongebieden’ maar dient wel een minimaal beschermingsniveau aan de woningen te worden toegekend zonder dat de bedrijven onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Leidraad voor milieuzonering is het algemene beginsel van ‘een goede ruimtelijke ordening’. Met betrekking tot de in voorliggend bestemmingsplan besloten plangebied geldt het omgevingstype gemengd gebied:

“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

Ten noorden van het plangebied is sprake van de functie wonen. Ten westen en ten oosten komen diverse vormen van bedrijvigheid voor. Deze functies worden duidelijk gescheiden door de drukke Vriezendijk. Gezien vorenstaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend geval sprake is van een ‘gemengd gebied’. Overigens wordt opgemerkt dat ten aanzien van het aspect “geluid” het plangebied aan twee omgevingstypes getoetst dient te worden. Het woongebied “Zuidmaten-Oost” moet gezien worden als een ‘rustig woongebied’.

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

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

5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- a. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- b. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Ad a

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De meest nabijgelegen gevoelige objecten (in de vorm van woningen (Zuidmaten)) zijn ten noorden van het plangebied gesitueerd. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling staat verschillende categorieën bedrijvigheid toe (tot en met categorie 3.2).

Woonwerk-kavels (t/m categorie 2)

Op de woonwerk-kavels worden bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan. Gezien het feit dat woongebied “Zuidmaten-Oost moet worden gezien als een ‘rustig woongebied’ geldt een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Bedrijvigheid milieucategorie tot en met 3.2

Voor wat betreft het plangebied waar bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 wordt toegestaan, dient een richtafstand van 100 meter aangehouden te worden. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie

Er is dan ook geen sprake van een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ad b

Hierbij gaat het om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Hiervan is geen sprake. De bedrijvigheid zelf kan niet getypeerd worden als milieugevoelig. Wel dient in dit kader verantwoord te worden dat ter plaatse van de bedrijfswoningen behorende bij de woonwerk-kavels een goed woon-werk- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Hier zal hieronder nader op in worden gegaan.

Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen op bedrijventerreinen geldt in het algemeen dat zij minder beschermd worden tegen geluid, stof, etc. afkomstig van bedrijven die op het bedrijventerrein gevestigd zijn. Er geldt echter wel een minimaal beschermingsniveau.

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ wordt aandacht besteed aan bedrijfswoningen in relatie tot milieuzonering:

‘Milieuzonering en gevoelige functies op een bedrijventerrein’

De richtafstandenlijsten kunnen niet zonder meer worden toegepast op gevoelige functies op een bedrijven- of industrieterrein, zoals bedrijfswoningen en andere bewust op een bedrijventerrein gesitueerde gevoelige functies. Deze situaties vallen buiten de kaders van de richtafstandenlijsten. Hier kan een lager kwaliteitsniveau van het woon- en leefklimaat worden aanvaard. Toch is ook voor deze functies een minimaal

beschermingsniveau noodzakelijk. Tegelijkertijd dient te worden voorkomen dat naburige bedrijven in het omgevingsvergunningenspoor ten aanzien van het aspect milieu onevenredig worden belemmerd door de aanwezigheid van gevoelige functies. Dus bedrijfswoningen dienen te worden betrokken bij de uitwerking van milieuzonering, in die zin dat onderbouwd moet worden dat zij in principe buiten de kaders van de richtafstandenlijsten vallen, maar dat wel aangetoond moet worden dat er sprake is van een voor de situatie aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De bedrijfswoningen worden geprojecteerd aan de noordzijde van de woon-werkkavels, waarbij aan de zuidzijde van het perceel veel ruimte overblijft voor een bedrijfsgebouw. Door de projectering van de bedrijfsbebouwing aan deze zijde, wordt het geluid afkomstig van bedrijvigheid ten zuiden van de woonwerkkavels afgeschermd. Het verkeer van en naar deze woonwerkkavels wordt via een separate ontsluiting geregeld. Ten zuiden van de bedrijfswoningen worden ten hoogste bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Daardoor kan er vanuit worden gegaan dat ter plaatse van de bedrijfswoningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

5.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.6.1 Kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

5.6.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein’. Deze activiteit wordt in de C-lijst genoemd onder 11.3. Dergelijke gevallen zijn m.e.r.-plichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer. De oppervlakte van de in dit bestemmingsplan besloten plangebied blijft ruimschoots onder deze 75 hectare. Tevens is in het kader van de voorbereiding geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.6.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige gevolgen met betrekking tot de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

5.7 Geur

5.7.1 Normen en beleid

Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende agrarische bedrijven en de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven. Dit zijn mogelijke bronnen voor geurhinder en daarom gelden voor veehouderijen regels met betrekking tot aan te houden afstanden tot voor geurhinder gevoelige objecten zoals woningen of bedrijfsgebouwen waar mensen verblijven. Omgekeerd hebben deze regels ook gevolgen voor de mogelijkheden om nieuwe voor geurhinder gevoelige objecten, zoals nieuwe woningen of nieuwe bedrijfsgebouwen (voor zover deze als voor geurhinder gevoelig kunnen worden aangemerkt) te realiseren. Dit wordt ook wel de omgekeerde werking genoemd.

5.7.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor het verlenen van een milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij, zoals varkens en pluimvee. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal aan te houden afstanden.

In het kader van de Wgv moet de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gezien worden als een uitbreiding van de bebouwde kom van Den Ham. Het begrip bebouwde kom is in de Wet niet gedefinieerd, maar in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel is aangegeven dat deze bepaald wordt door de aard van de omgeving: *‘op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur, dat overwegend een woon- en verblijfsfunctie heeft en waarin dus veel mensen per oppervlakte-eenheid daadwerkelijk wonen’*.

Uitgaande van het plangebied als bebouwde kom, geldt een maximale geurbelasting van 3 Ou en een minimale afstand van 100 meter.

5.7.3 Onderzoeksresultaten en conclusie

De meest nabijgelegen agrarische bedrijven betreffen:

- Marleseweg 28/28a (rundveehouderij) op een afstand van 575 meter;
- Zomerweg 40 (rundveehouderij) op een afstand van 520 meter;
- Zomerweg 42/42a (intensieve veehouderij) op een afstand van 600 meter.

Binnen het plangebied is nu nog een agrarisch bedrijf aanwezig. Dit bedrijf stopt door de komst van het bedrijventerrein. Toetsing aan dit agrarische bedrijf is derhalve niet aan de orde.

Voor wat betreft de percelen Marleseweg 28/28a en de Zomerweg 40 geldt dat ruimschoots wordt voldaan aan de aan te houden vaste afstand.

Voor wat betreft de intensieve veehouderij aan de Zomerweg 42/42a wordt geconcludeerd dat hiervoor geen vaste afstandsmaten gelden, maar dat een maximale geurbelasting geldt. Gezien de grote afstand van

intensieve agrarische bedrijvigheid tot aan de rand van het plangebied, kan worden geconcludeerd dat de geurbelasting beneden de 3 Ou blijft.

Resumerend wordt gesteld dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het aspect geur. Enerzijds vormt de komst van het bedrijventerrein geen belemmering voor de meest nabijgelegen agrarisch bedrijven. Anderzijds kan ter plaatse van het nieuwe bedrijventerrein een goed woon-, werk- en leefklimaat worden gegarandeerd.

HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE EN WATER

6.1 Flora & fauna

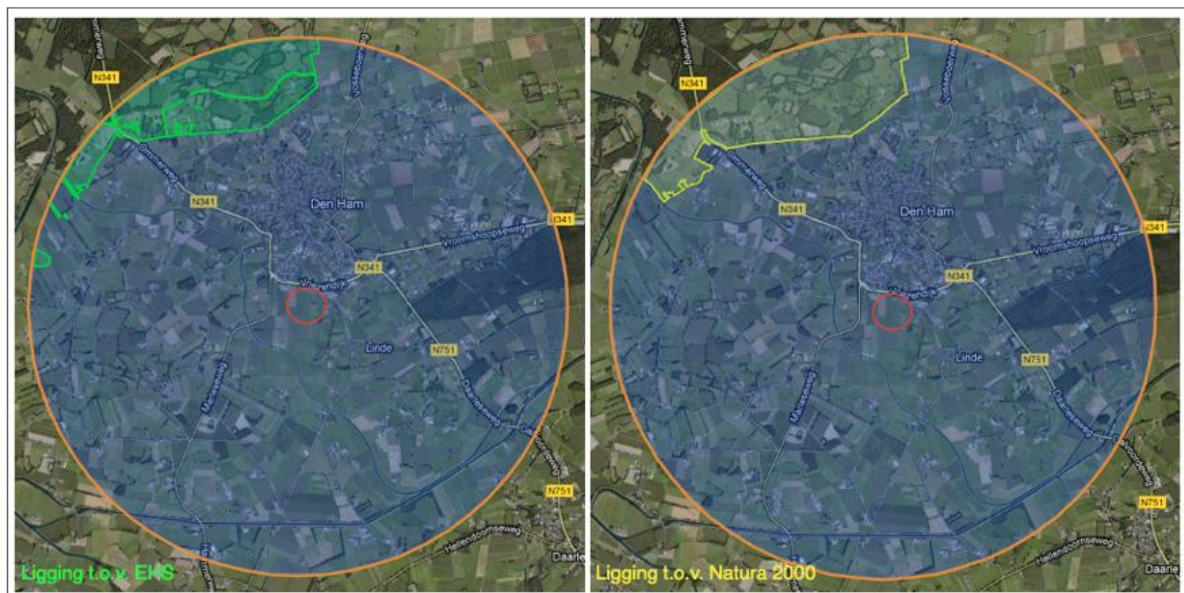
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. In verband met de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied is een toetsing van de plannen noodzakelijk aan de natuurwetgeving. Naar aanleiding van een flora- en faunaonderzoek moet duidelijk worden welke effecten de voorgenomen ontwikkelingen hebben op de aanwezige natuurwaarden en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen. Het onderzoek heeft bestaan uit een visuele inspectie van het plangebied en het raadplegen van vrij beschikbare verspreidingsgegevens van beschermde dier- en plantensoorten. Het onderzoek (inclusief aanvullend onderzoek vleermuizen en huismus) is bijgevoegd in bijlage 4.

6.1.1 Gebiedsbescherming

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

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

Het plangebied is gelegen op een afstand van 2,5 kilometer ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden Regge-gebied'. Het meest nabijgelegen gebied dat is aangewezen als EHS is ook gelegen op 1,5 kilometer afstand. De ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied en de EHS is weergegeven in afbeelding 6.1.



Afbeelding 6.1: Ligging plangebied ten opzichte van de EHS (links) en het Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden Regge-gebied" (rechts) (Bron: Ministerie van EL&I)

Toetsing

Op ongeveer 2,5 kilometer afstand van het projectgebied ligt het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied. Met de functieverandering (bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar een bedrijventerrein) worden vanwege de grote afstand geen negatieve effecten verwacht op dit Natura 2000-gebied. Tevens ligt dit Natura 2000-gebied aan de andere kant van Den Ham. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde. Het projectgebied ligt op een afstand van ongeveer 2,5 kilometer van de EHS (Tevens N2000-gebied). Met de functieverandering (bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar een bedrijventerrein), worden vanwege de grote afstand geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

6.1.2 Flora & Faunawet

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

6.1.2.1 Algemene beschermde soorten

Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat voor tabel 1-soorten weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie ‘niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke in- grepen’. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht.

6.1.2.2 Broedvogels vragen om aandacht bij uitvoering

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen³ uitgevoerd mogen worden.

6.1.2.3 Rekening houden met de aanwezigheid van kleine modderkruiper

Wanneer de aanwezige sloten in het plangebied gedempt worden dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van kleine modderkruiper. Dit betekent:

- Het te dempen deel dient afgezet te worden.
- De aanwezige kleine modderkruipers (en overige vissen) worden wegge- vangen (met een steeknet) en dienen direct overgezet te worden naar nabij gelegen sloten.

Wanneer aan deze voorwaarden voldaan wordt, wordt niet verwacht dat negatieve effecten op kleine modderkruiper zullen optreden. Indien bovengenoemde maatregelen niet worden uitgevoerd dient alsnog ontheffing aangevraagd te worden.

6.1.2.4 Strikt beschermde soorten aanwezig: nader onderzoek noodzakelijk

Geconcludeerd wordt dat het plangebied een geschikt leefgebied vormt voor een aantal strikter beschermde diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet, het gaat hierbij om vleermuizen en huismus. Nader

³ In het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het echter om de periode van 15 maart tot 15 juli.

onderzoek is voor deze soorten uitgevoerd. Op basis van het aanvullend vleermuisonderzoek wordt geconstateerd dat het plangebied door een klein aantal vleermuizen gebruikt wordt. In het plangebied zijn gewone dwergvleermuizen, laatvlieger en rosse vleermuis foeragerend en/of passerend aangetroffen. Verblijfplaatsen van vleermuizen of aanwijzingen daartoe zijn binnen het plangebied niet waargenomen. Negatieve effecten op vleermuizen als gevolg van de werkzaamheden zijn dan ook niet te verwachten. Wel dient te allen tijde rekening te worden gehouden met verlichting door verlichting tot een minimum te beperken en directe belichting van de omgeving en onverlichte gebiedsdelen te voorkomen.

Tijdens het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van huismus of aanwijzingen daartoe waargenomen. Negatieve effecten op huismus als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen worden dan ook niet verwacht. Wel wordt geadviseerd in de toekomstige situatie nestkasten, mussenpannen en/of vogelvides voor huismus aan te bieden. Dit is geen verplichting vanuit de Flora- en faunawet, maar een advies.

Indien rekening wordt gehouden met verlichting en broedende vogels, is een ontheffing Flora- en faunawet niet noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling kan doorgang vinden in het kader van de Flora- en faunawet.

6.1.3 Zorgplichtbepaling

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

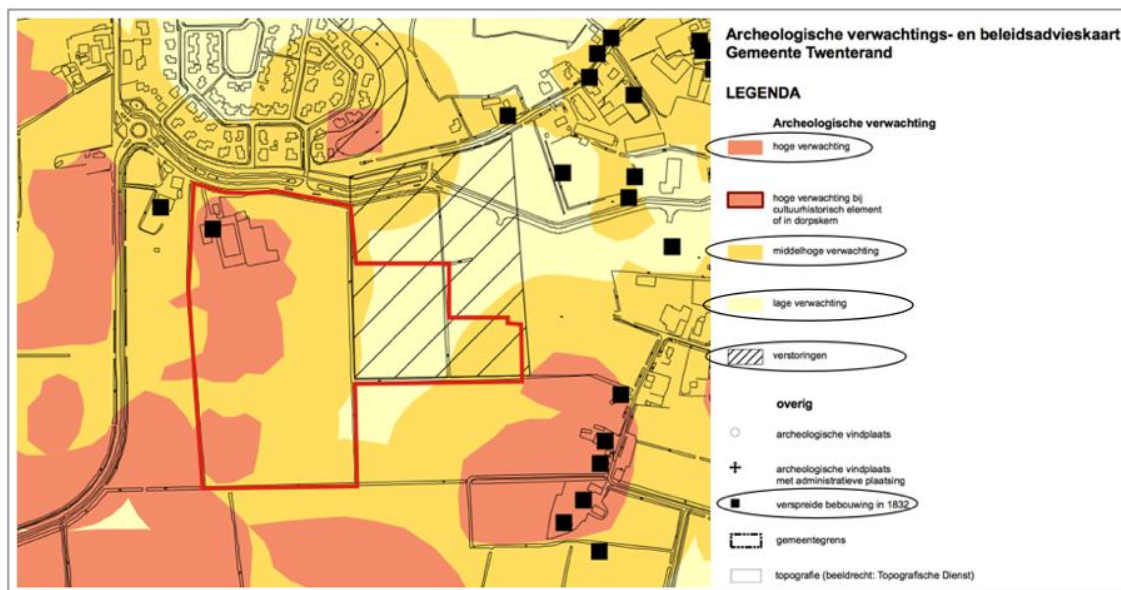
Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden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

6.2 Archeologie & Cultuurhistorie

6.2.1 Algemeen

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

Bureau Baac heeft voor het grondgebied van de gemeente Twenterand een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Het plangebied is getoetst aan archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 6.3.



Afbeelding 6.3: Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

6.2.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Op bovenstaande afbeelding valt te zien dat het plangebied deels een hoge verwachting kent, deels een middelhoge verwachting, deels een lage verwachting en deels verstoord is. In het kader van de bestemmingsplanprocedure, voorafgaand aan de graafwerkzaamheden, dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden conform de Wet op de archeologische monumenten zorg (Wamz). Voor de hiervoor genoemde archeologische verwachtingen gelden op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart de volgende adviezen:

- Hoge verwachting: Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Middelhoge verwachting: Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Lage verwachting: geen archeologisch onderzoek noodzakelijk mits:
 - planlocatie geheel in een lage verwachtingszone ligt
 - grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is.
- Verstoringen:
 - Bij bestaande verstoringen dieper dan archeologische laag: geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.
 - Bij bestaande verstoringen ondieper dan archeologische laag: archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gezien de omvang van het plangebied dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit archeologisch onderzoek is uitgevoerd door Hamaland Advies. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 5 van deze plantoelichting.

6.2.3 Conclusies

Op grond van de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat het plangebied een middelhoge trefkans tot hoge trefkans heeft op archeologische resten vanaf het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. In overleg met de Regionaal Archeoloog, drs. J.A.M. Oude Rengerink, is bepaald dat in eerste instantie volstaan kan worden met verkennende in plaats van karterende boringen.

Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat het grootste gedeelte van de onderzoekslocatie, dat wil zeggen het westelijke deelgebied en het grootste gedeelte van het oostelijke deelgebied, kan worden aangeduid als kansarm. In het westelijke deelgebied is rondom boringen 24 en 35 een kleine zone aanwezig waar het bodemprofiel iets intacter is dan de omliggende boringen. Omdat deze zone dusdanig klein is, is de kans op het aantreffen van complete vindplaatsen hier alsnog als laag ingeschat. Daarom wordt in bovengenoemde gebieden als geheel geen vervolgonderzoek aanbevolen. Het uiterst oostelijke gedeelte van de onderzoekslocatie kan worden aangemerkt als kansrijk. Hier zijn grotendeels intacte podzolbodems aanwezig. Bovendien is er mogelijk sprake van een oude akkerlaag of andere grondsporen⁴.

De slotconclusie is dan ook om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren en het plangebied voor wat betreft het omgevingsaspect ‘archeologische waarden’ vrij te geven. Verder dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt, om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: *“Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij onze minister”*. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Twenterand hiervan per direct in kennis te stellen.

6.2.4 Cultuurhistorie

6.2.4.1 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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

6.2.4.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

6.3 Water

6.3.1 Vigerend beleid

6.3.1.1 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere

⁴ In overleg met de regio-archeoloog is geconcludeerd dat het ‘kansrijke’ gebied kan worden vrijgegeven voor archeologisch onderzoek. Het gaat om een dermate klein gebied dat qua oppervlak bij eventuele aanwezigheid van archeologische sporen geen beduidende archeologische meerwaarde oplevert.

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.

6.3.1.2 Waterschap Regge en Dinkel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

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

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.3.2 Waterparagraaf

6.3.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e 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).

6.3.2.2 Watertoetsproces

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).

6.3.3 Waterhuishoudingsplan

6.3.3.1 Inleiding

Voor de realisatie van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is een waterhuishoudingsplan opgesteld. Dit waterhuishoudingsplan is bijgevoegd in bijlage 6. Dit waterhuishoudingsplan Kroezenhoek-West heeft als doel de waterhuishouding en riolering voldoende gedetailleerd uit te werken voor het bestemmingsplan en de watertoets. Er is aandacht voor de omgang met afvalwater, hemelwater en grondwater, kwantitatief en kwalitatief. Het waterhuishoudingsplan geeft weer welke randvoorwaarden de gebiedseigenschappen en het waterschap stellen aan de toekomstige inrichting van de waterhuishouding.

6.3.3.2 Conclusies en aanbevelingen

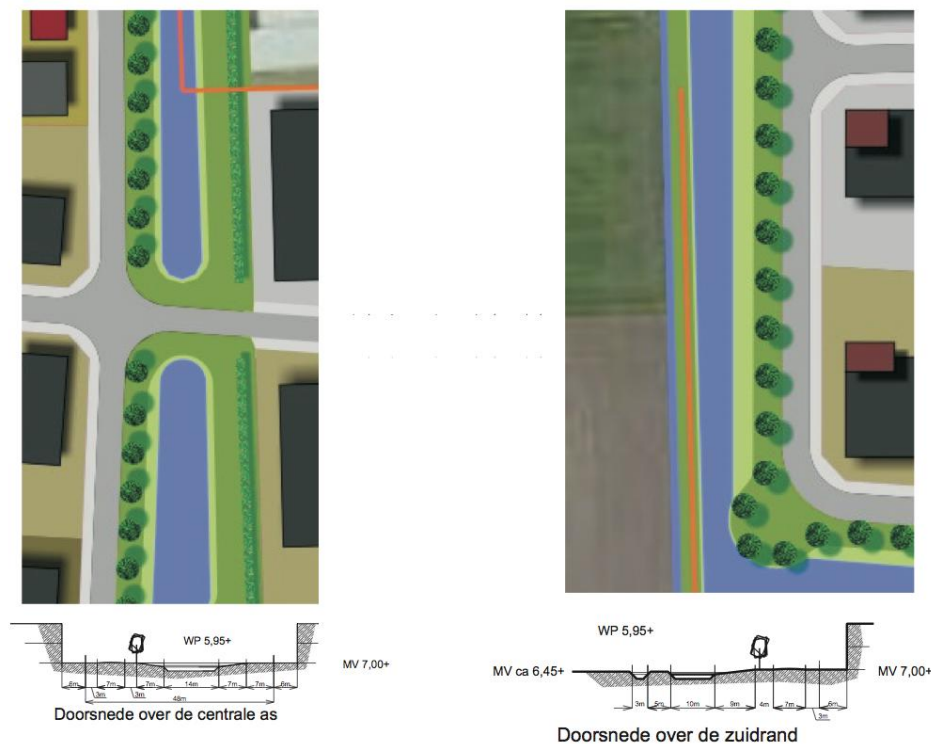
Voor het vergraven van watergangen binnen de Kroezenhoek-West is geen waterwetvergunning nodig, omdat er geen leggerwatergangen in het gebied liggen. Wel wordt de toekomstige inrichting van de waterhuishouding en riolering afgestemd met het waterschap met behulp van de watertoetsprocedure. Het waterschap was daarom betrokken bij het opstellen van het waterhuishoudingsplan.

De waterhuishouding in het plangebied werkt in de toekomstige situatie als volgt:

- waterberging vindt plaats in retentievijvers. Infiltratie is niet goed mogelijk vanwege geohydrologie;
- regenwater wordt uit het gebied afgevoerd door middel van een geknepen afvoer;
- regenwater wordt naar de retentievijver toe afgevoerd door middel van een systeem met oppervlakkige afvoer op de terreinen, een overnameput op de erfafscheiding met een waaierdeksel en in de put een drijfllaagschot, en HWA-riolen in de openbare weg;
- alleen schone oppervlakken voeren rechtstreeks naar de waterpartijen af, oppervlakken met risico op vervuiling voeren af via een bodempassage.

Voor de riolering wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel waarbij het hemelwater op de terreinen zoveel mogelijk zichtbaar wordt afgevoerd naar een overnameput. In de wegen worden HWA-riolen aangelegd. Het huishoudelijk afvalwater wordt via een DWA- rioolstelsel afgevoerd naar een nieuw te plaatsen rioolgemaal. Omdat nog geen fasering en verkaveling bekend is, is de plek voor het nieuwe rioolgemaal nog niet bekend. Voorlopig wordt uitgegaan van een rioolgemaal aan de noordwestkant. De persleiding van het gemaal kan dan via de berm van de Vriezendijk en de Marleseweg naar het noorden worden gelegd en injecteren op het vrijvalstelsel van het hoofdbemalingsgebied in de ontvangstput bij Marleseweg huisnr. 16/18. Het gemaal krijgt een capaciteit van ongeveer 15 m³/uur. Het eindgemaal van Den Ham zou in de toekomst ook met 15 m³/uur omhoog moeten om de pompoevercapaciteit van het gemengde rioolstelsel op niveau te houden.

Om genoeg waterberging te realiseren zijn enkele dwarsprofielen opgesteld. Deze worden hieronder weergegeven.



6.3.4 Watertoets

De initiatiefnemer heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. De uitgangspuntennotitie is bijgevoegd in bijlage 7.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen “Agrarisch” (Artikel 3), “Bedrijventerrein” (Artikel 4), “Groen” (Artikel 5) en “Water” (Artikel 6).

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 7)
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven. Deze gelden voor het hele plangebied.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.
- Algemene procedureregels (Artikel 10)
Dit artikel beschrijft de nadere eisen.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)
- In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

“Agrarisch” (Artikel 3)

Functie

De tot “Agrarisch” bestemde gronden zijn bestemd voor grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden ten behoeve van agrarische doeleinden, de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 meter bedragen.

“Bedrijventerrein” (Artikel 4)

Functie

De belangrijkste bestemming in dit bestemmingsplan is de bestemming “Bedrijventerrein”. Binnen de bestemming “Bedrijventerrein” is een onderscheid gemaakt in verschillende milieucategorieën. De categorieën zijn vastgelegd op de verbeelding.

Het toepassen van een milieuzoneringsstelsel is gedaan om te komen tot een situatie waarin hindergevoelige objecten gescheiden kunnen worden van bedrijven. Bedrijfswoningen op de woonwerkkavels zijn enkel toegestaan binnen het gebied dat de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’ heeft.

Bebouwingsmogelijkheden

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen (waarbij weer onderscheid is gemaakt tussen bedrijfswoningen en ondergeschikte gebouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Verschillende maatvoeringen worden in de bouwregels gelimiteerd.

“Groen” (Artikel 5)

Functie

De groenstroken binnen het plangebied zijn bestemd tot “Groen”. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, fiets- en voetpaden, dagrecreatief medegebruik, met daarbij inbegrepen dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend in de vorm van picknickvoorzieningen, visplaatsen, recreatieve aanlegplaatsen en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen, kunstwerken, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, MUPI's, lichtmastreclame en reclamedisplays.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 m bedragen.

“Water” (Artikel 6)

Functie

Het huidige en toekomstige water binnen het plangebied is bestemd tot “Water”. Deze gronden zijn bestemd voor water en oeverstroken, alsmede voor kunstwerken.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van kunstwerken ten hoogste 3,5 m mag bedragen.

7.4 Handhaving

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. 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 is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Twenterand. Hierin is 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 EN INSPRAAK

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

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening heeft het college via een elektronische kennisgeving op 6 september 2012 de provinciale eenheid Ruimte en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het voorontwerpbestemmingsplan “Kroezenhoek West 2”.

De provincie heeft geconcludeerd dat het plan bijdraagt aan het ruimtelijk beleid. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht ziet de provincie vanuit het provinciale belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure. Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

9.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Het waterschap is nauw betrokken geweest bij het opstellen van het waterhuishoudingsplan voor Kroezenhoek West 2. Daarnaast is het waterschap in de voorfase ook betrokken geweest bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Hiermee zijn de waterbelangen zo volledig mogelijk in de planvorming uitgewerkt. Het waterschap heeft in het kader van vooroverleg laten weten in te kunnen stemmen met het verwerken van de wateraspecten in het bestemmingsplan. Wel heeft het waterschap enkele aanvullende kanttekeningen geplaatst:

- *het plangebied van het waterhuishoudingsplan en de tot ‘Bedrijventerrein’ te bestemmen gronden verschillen;*
- *het waterhuishoudingsplan met de bestemming ‘Bedrijventerrein’ betreft een groter gebied dan het onderhavige plan. Voor het invullen van bestemming ‘Water’ c.q. het op peil houden van de betreffende vijvers moet een verbindingswaterloop met de waterloop 7-0-3 en een inlaatkunstwerk worden gemaakt in en langs de waterloop 7-0-3;*
- *dit dient in het exploitatieplan van het bestemmingsplan te worden meegenomen en hiervoor is watervergunning nodig van het waterschap Regge en Dinkel. Deze waterloop komt (deels) binnen de bestemming ‘Agrarisch’.*
- *de door het waterschap over te nemen bergingsvijver en waterlopen dienen aan de waterschapsnormen te voldoen.*

Met bovengenoemde opmerkingen wordt rekening gehouden.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan voor een periode van vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen inspraakreacties ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPAN

BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 4 FLORA- EN FAUNA ONDERZOEK

BIJLAGE 5 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 6 WATERHUISHOUDINGSPLAN

BIJLAGE 7 UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP