



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan

“Zwolsekanaal 23, 25 en 25a”

Juli 2016

Vastgesteld

Toelichting

“Zwolsekanaal 23, 25 en 25a”

Plan: “Zwolsekanaal 23, 25 en 25a”
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1700.BPVH2012PH0010-vas1
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	VROOMSHOOP	7
2.2	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	AANLEIDING	9
3.2	PLANBESCHRIJVING	9
3.3	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	GELUID	30
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	FLORA & FAUNA	39
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	42
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	43
6.1	VIGEREND BELEID	43
6.2	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	45
7.1	INLEIDING	45
7.2	OPZET VAN DE REGELS	45
7.3	BESTEMMINGEN	46
7.4	HANDHAVING	49
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	52
9.1	VOOROVERLEG	52

9.2	INSPRAAK.....	52
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		54
BIJLAGE 1:	INRICHTINGSSCHETS	55
BIJLAGE 2:	AKOESTISCH ONDERZOEK RAILVERKEER- EN WEGVERKEERSLAWAAI	56
BIJLAGE 3:	AKOESTISCH ONDERZOEK BEDRIJFSACTIVITEITEN ZWOLSEKANAAL 25A	57
BIJLAGE 4:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK ZWOLSEKANAAL 23	58
BIJLAGE 5:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK ZWOLSEKANAAL 25 EN 25A.....	59
BIJLAGE 6:	STANDAARD WATERPARAGRAAF.....	60

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten westen van het perceel Zwolsekanaal 23 is een onbebouwd perceel gelegen (hierna te noemen: ‘Zwolsekanaal 23’). De wens bestaat om op grond van de beleidsnotitie ‘Bouwen op open groene plekken’ hier een tweetal woningen te realiseren. In de huidige (planologische) situatie wordt de bouw van de woningen belemmerd in verband met de vergunde agrarische activiteiten op het perceel Zwolsekanaal 25 en 25a. Gebleken is dat de zuivere agrarische bedrijfsactiviteiten (nagenoeg) niet meer plaatsvinden. De huidige activiteiten vragen om een passende bedrijfsbestemming, die aansluit bij de huidige bedrijfsactiviteiten en omliggende functionele structuur van het gebied. Het huidige perceel is in gebruik ten dienste van een transportbedrijf. Met het verdwijnen van de agrarische bedrijfsbestemming ontstaat ook de mogelijkheid om op het perceel Zwolsekanaal 23 een tweetal woningbouwkwartalen te realiseren. Door de bedrijfs- en woonbestemming – middels het leveren van planologisch maatwerk met de juiste milieuzonering – planologisch goed in te passen, belemmeren de functies ‘wonen’ en ‘bedrijvigheid’ elkaar en omliggende functies niet en wordt een passende invulling aan het perceel gegeven.

De ontwikkeling van het initiatief op deze locatie is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Zwolsekanaal 23, 25 en 25a te Vroomshoop, aan de zuidzijde van Vroomshoop. De kern Vroomshoop ligt ten noordwesten van Daarlerveen (gemeente Hellendoorn) en Vriezenveen en ten oosten van Den Ham. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: Kadaster)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Zwolsekanaal 23, 25 en 25a” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPVH2012PH0010-vas1) en een renvooi;
- 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 de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Vroomshoop bedrijventerreinen’. Dit bestemmingsplan is (gewijzigd) vastgesteld op 12 november 2013. Het perceel Zwolsekanaal 25 en 25a heeft in dit bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch’ met bouwvlak. Voor het perceel Zwolsekanaal 23 geldt de bestemming ‘Bedrijventerrein’ (zonder bouwvlak), waarbij bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 wordt toegestaan. Aangezien de zuivere agrarische activiteiten ter plaatse van voorgenemd perceel (nagenoeg) niet meer plaatsvinden, ligt een bedrijfsbestemming die past bij de huidige activiteiten dan ook veel meer in de rede dan de huidige agrarische bestemming. Het huidige perceel is in gebruik ten dienste van een transportbedrijf. Hiermee ontstaan dan ook de planologische mogelijkheden voor de bouw van de gewenste woningen ter plaatse van het perceel Zwolsekanaal 23. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van ruimtelijk-functionele structuur van Vroomshoop 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 milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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 vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de historische ontwikkeling van Vroomshoop, de huidige ruimtelijk-functionele structuur van Vroomshoop als op de huidige situatie van het plangebied.

2.1 Vroomshoop

2.1.1 Historische ontwikkeling Vroomshoop

Het kanaaldorp Vroomshoop is in 1859 ontstaan op het zogenaamde Hammer Bovenveen. Het dorp ontleent de naam aan een hoger gelegen stuk grond, de Vroomshoopsbelt. Deze verhoging is een uitloper van de Zandstuve. Bij de start van de grootschalige ontginning vestigden zich hier de eerste veenarbeiders aan het kanaal van Almelo naar De Haandrik.



Figuur 2.1 Historische ontwikkeling van Vroomshoop op historische kaarten uit 1848, 1908 en 1965 (Bron: Watwaswaar.nl)

De ruimtelijke ontwikkeling van Vroomshoop tussen 1850 en 1960 kan in een viertal fasen worden verdeeld. In de eerste fase ontwikkelt de nederzetting zich door middel van lintbebouwing dichtbij De Punt van Separatie ter weerszijden van het water. In de tweede fase worden de linten verdicht. De 'Groninger boeren' die zich in 1890 in de veenkolonie vestigen, bouwen hun boerderijen langs De Tonnendijk. Een eerste niet lineaire uitleg, door de in 1916 opgerichte woningbouwvereniging 'Beter Wonen', vormt de derde stap. In de laatste fase worden er buurtjes achter de linten gebouwd.

2.1.2 Huidige ruimtelijk-functionele structuur van Vroomshoop

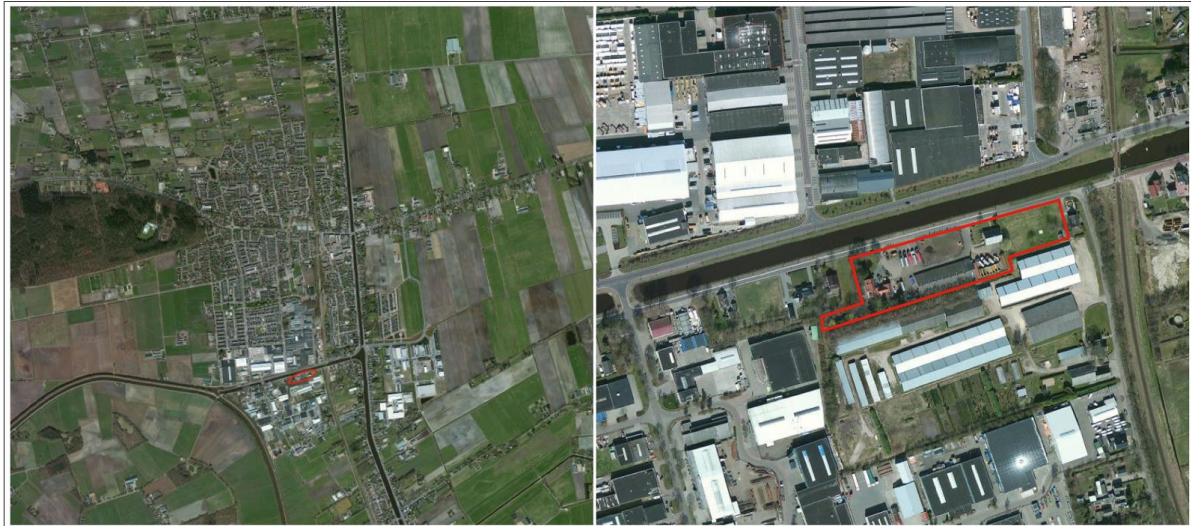
De belangrijkste drager van de ruimtelijke structuur is nog steeds het kanaal Almelo - De Haandrik. De bebouwing langs het kanaal verschilt. Oude rijk gedetailleerde woonhuizen wisselen af met eigentijdse villa's, bungalows met eenvoudige woningen. Op enkele plaatsen wordt de fijne korrel van het lint onderbroken door grotere bouwwerken als een kerk, een silo of een appartementengebouw. Naast het kanaal bepalen het Zwolsekanaal en oude wegen als de Hammerstraat, de Julianastraat en de Lindenlaan de huidige structuur van het dorp. Tussen deze lijnen is het dorp uitgebreid. Het dorp kent een flink bedrijventerrein: Linderflie. Een tijd geleden heeft Vroomshoop met een nieuwe uitbreiding een sprong over het kanaal Almelo - De Haandrik gemaakt. Onderhavig plangebied is gelegen op bedrijventerrein 'De Sluis', ten zuiden van het Zwolsekanaal. In De Punt is een rondweg gerealiseerd vanaf het kanaal naar de Tonnendijk. Het dorpshart wordt gevormd door het in de jaren tachtig gerealiseerde winkelcentrum. Dit centrum ligt verscholen achter de bebouwing van de Hammerstraat en het kanaal.

2.2 Het plangebied

2.2.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat de percelen Zwolsekanaal 23, 25 en 25a. Deze percelen grenzen aan bedrijventerrein De Sluis, een gemengd bedrijventerrein aan de zuidzijde van de kern Vroomshoop, ten zuiden van het Zwolsekanaal. Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van 22 hectare en er zijn 48 bedrijven gevestigd.

Het plangebied wordt begrensd door het Zwolsekanaal aan de noordzijde, een braakliggend perceel aan de westzijde, bedrijfsperven aan de zuidzijde en het woonperceel Zwolsekanaal 23 aan de oostzijde. De ligging van het plangebied op luchtfoto's wordt hieronder weergegeven.



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

Het oostelijke gedeelte van het plangebied (Zwolsekanaal 23) is in de huidige situatie onbebouwd (open groene plek). Deze locatie wordt op de linker afbeelding in figuur 2.3 weergegeven. Het perceel Zwolsekanaal 25/25a bestaat uit een tweetal bedrijfswoningen en bedrijfsbebouwing. Straatbeelden van het plangebied worden hieronder weergegeven.



Figuur 2.3 Straatbeelden huidige plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Aanleiding

Aanleiding voor het plan is de wens om een tweetal woningbouwkavels te realiseren op het perceel Zwolsekanaal 23 op grond van de gemeentelijke beleidsnotitie ‘Bouwen op open groene plekken’. In de huidige (planologische) situatie is dit niet mogelijk in verband met de vergunde agrarische activiteiten op het perceel Zwolsekanaal 25 en 25a. De huidige activiteiten ter plaatse van het perceel Zwolsekanaal 25 en 25a vragen om een passende bedrijfsbestemming, die aansluit bij de huidige bedrijfsactiviteiten en omliggende functionele structuur van het gebied. Hiermee kunnen ter plaatse van het perceel Zwolsekanaal 23 de gewenste woningbouwkavels gerealiseerd worden. Door planologisch maatwerk te leveren zijn zowel de twee woningen als de gewenste bedrijfsfunctie in te passen.

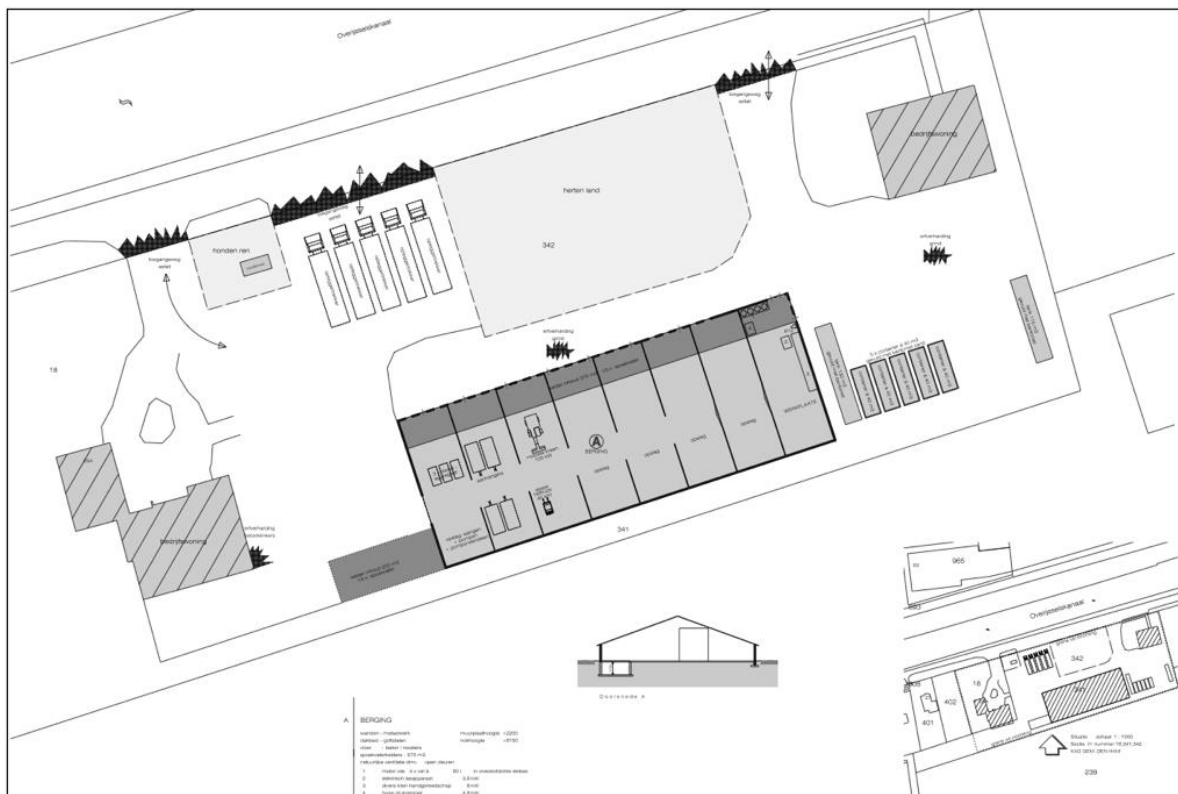
3.2 Planbeschrijving

Het plangebied is op te delen in 2 deelgebieden. Het oostelijke deel van het plangebied, dat nu onbebouwd en in gebruik is als weiland. Dit deel van het plangebied krijgt een woonbestemming. Daarnaast het overige (westelijke) deel van het plangebied, dat een bedrijfsbestemming krijgt. Binnen deze bedrijfsbestemming worden onder andere de huidige bedrijfsactiviteiten (transportbedrijf) mogelijk gemaakt.

Planologische inpassing huidige bedrijfsactiviteiten Zwolsekanaal 25/25a

De feitelijke bedrijfsactiviteiten betreft een transportbedrijf en tussenopslag van bentonietslurry. De feitelijke activiteiten bestaan reeds vele jaren. De activiteiten van het bedrijf zijn inmiddels gecertificeerd volgens BRL 9335, hetgeen betekent dat zij toestemming hebben kleine partijen te gaan opbulken tot grotere partijen totdat afvoer aan de orde is. Bentoniet en bentonietslurry worden in het Besluit bodemkwaliteit aangemerkt als grond. Voor afvoer wordt de samengevoegde partij bemonsterd en wordt bepaald met welke bestemming het materiaal mag worden afgevoerd. Bentonietslurrie uit bekend verontreinigde locaties wordt direct afgevoerd naar de stortplaats. Slechts de slurrie uit schone locaties wordt opgebult. De bestaande vleeskalverenstal wordt benut voor opslag van materiaal en materieel. Bovendien wordt er een werkplaats voor licht onderhoud in ondergebracht.

Onderhoud aan vrachtwagens gebeurt elders. Dat de huidige bedrijfsactiviteiten vanuit milieukundig oogpunt in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn wordt nader onderbouwd in hoofdstuk 5. Een weergave van de terreininrichting wordt hierna weergegeven.



Figuur 3.1: Terreininrichting Zwolsekanaal 25/25a (Bron: Erwin Meinders Bouwkundig Buro)

Woonbestemming

Het perceel Zwolsekanaal 23 krijgt een woonbestemming. Deze woonbestemming wordt mogelijk doordat de agrarische bedrijfsbestemming ter plaatse van het perceel Zwolsekanaal 25 en 25a met dit bestemmingsplan omgezet wordt naar een bedrijfsbestemming. Voor de situering van de 2 woningen is maatwerk geleverd. De woningen zijn opgenomen in een bouwvlak. Hiermee wordt enerzijds voldaan aan de wens om een (privacy) afstand van 25 meter aan te houden tot de bedrijfswoning Zwolsekanaal 25 en de aan te houden richtafstand voor wat betreft het bedrijfspceel (milieucategorie 2) ten zuiden van de woningen. Met het opgenomen bouwvlak wordt ook een stedenbouwkundig verantwoorde voorgevelrooilijn vastgelegd, die overeenkomt met de voorgevelrooilijn van de woning Zwolsekanaal 25. Overigens wordt opgemerkt dat de grootte van de woningen op figuur 3.1 indicatief zijn opgenomen. De grootte van de woningen wordt bepaald door de regels van dit bestemmingsplan.

Bedrijvenbestemming

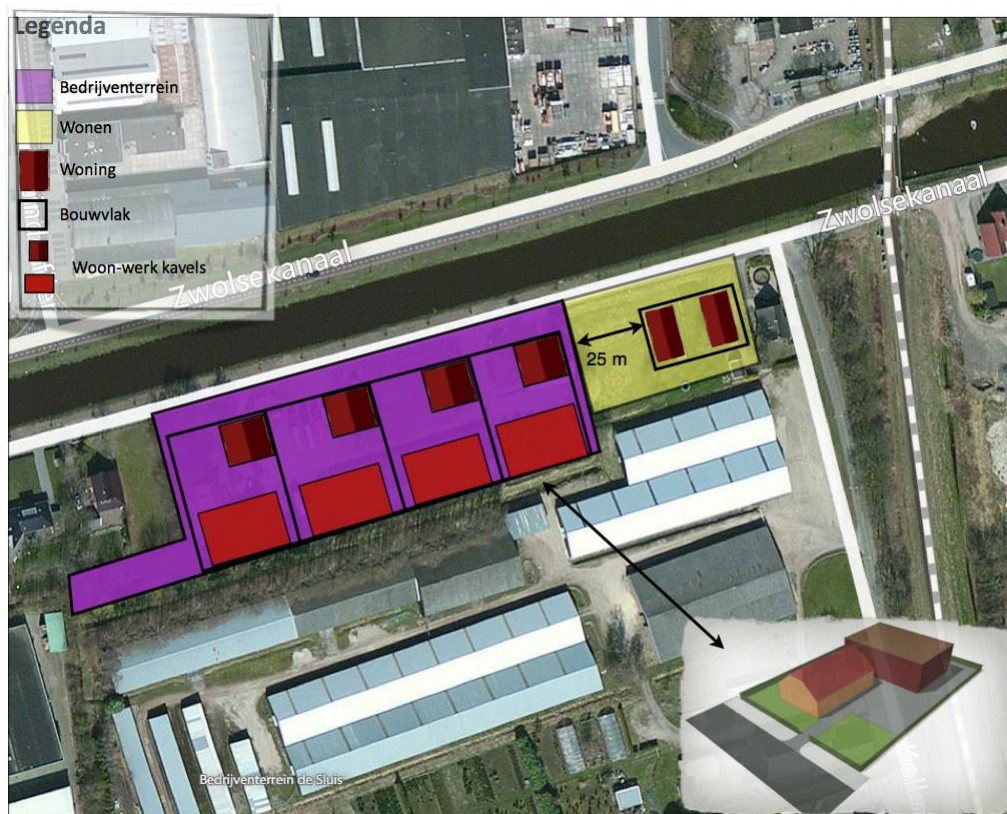
De huidige agrarische bestemming ter plaatse van het perceel Zwolsekanaal 25 en 25a wordt met dit bestemmingsplan omgezet naar een bedrijfsbestemming. Deze bestemming sluit aan bij de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten en de functionele structuur van omliggend plangebied. In het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een milieuzoneringsstelsel (milieucategorieën 2 en 3.1) opgenomen. Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" zijn de categorieën met functieaanduidingen vastgelegd op de verbeelding. Het doel van het toepassen van een milieuzoneringsstelsel is te komen tot een situatie waarin hindergevoelige objecten gescheiden kunnen worden van bedrijven. Door ter plaatse planologisch maatwerk te leveren door bovenstaande systematiek te hanteren, worden 2 doelen bereikt:

- 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 huidige en toekomstige activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Hiermee wordt voldaan aan de omgekeerde werking (de nieuwe functies passen in de omgeving (externe werking) en de omgeving laat de nieuwe functie toe (interne werking) van milieuzonering. Dit wordt ook nader uitgewerkt in paragraaf 5.5.

Voor de bebouwing is een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak is onder andere opgenomen vanuit het streven tot een goede stedenbouwkundige kwaliteit. In de huidige situatie zijn 2 bedrijfswoningen aanwezig. Initiatiefnemer acht het belangrijk dat er op korte en lange termijn een aantrekkelijk en duurzaam bedrijfsperceel gerealiseerd wordt. Dit mede met het oog op de gemeentelijke ambitie: *"Het behouden van de aanwezige bedrijvigheid en werkgelegenheid en tegelijkertijd het versterken en toekomstbestendig maken van de werkgelegenheidsstructuur, waarbij ondernemerschap optimaal wordt gestimuleerd"*. De regels van dit bestemmingsplan bieden hiervoor de ruimte, door planologisch de mogelijkheid voor maximaal 4 bedrijfswoningen met bedrijfsgebouw te bieden, waarbij maximaal bedrijvigheid in milieucategorie 2 wordt toegestaan. Hierdoor zijn aantrekkelijke woon-werkcombinaties op het perceel mogelijk. Het aantal bedrijfswoningen wordt gekoppeld aan het aantal bedrijven. Dit betekent per bedrijf 1 bedrijfswoning, met een maximum van 4. In de specifieke gebruiksregels is vastgelegd dat de bewoner van een bedrijfswoning op een woon-werkkavel ook een daadwerkelijk relatie met het bedrijf moet hebben. Vervreemding wordt hierdoor voorkomen. Ook wordt het niet mogelijk gemaakt om enkel een bedrijfswoning te realiseren. Dit is juridisch-planologisch ook op die manier vastgelegd in de regels van voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 3.2: Indicatieve planbeschrijving

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

De ontsluiting van de bedrijfspercelen zal plaatsvinden via de bestaande in- en uitritten, die ontsloten zijn op het Zwolsekanaal. Deze in- en uitritten worden reeds gebruikt en zijn overzichtelijk, zodat geen verkeersonveilige situaties ontstaan. Tot slot wordt gesteld dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredig hoge verkeersdruk met zich meebrengt. Voor de twee nieuwe burgerwoningen worden een tweetal nieuwe ontsluitingen aangelegd op het Zwolsekanaal. Er wordt rekening gehouden met een overzichtelijke ontsluiting.

3.3.2 Parkeren

Het parkeren zal geschieden op eigen terrein. Zowel in de bestaande en toekomstige situatie zijn de percelen voldoende groot om te parkeren op eigen terrein.

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

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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.

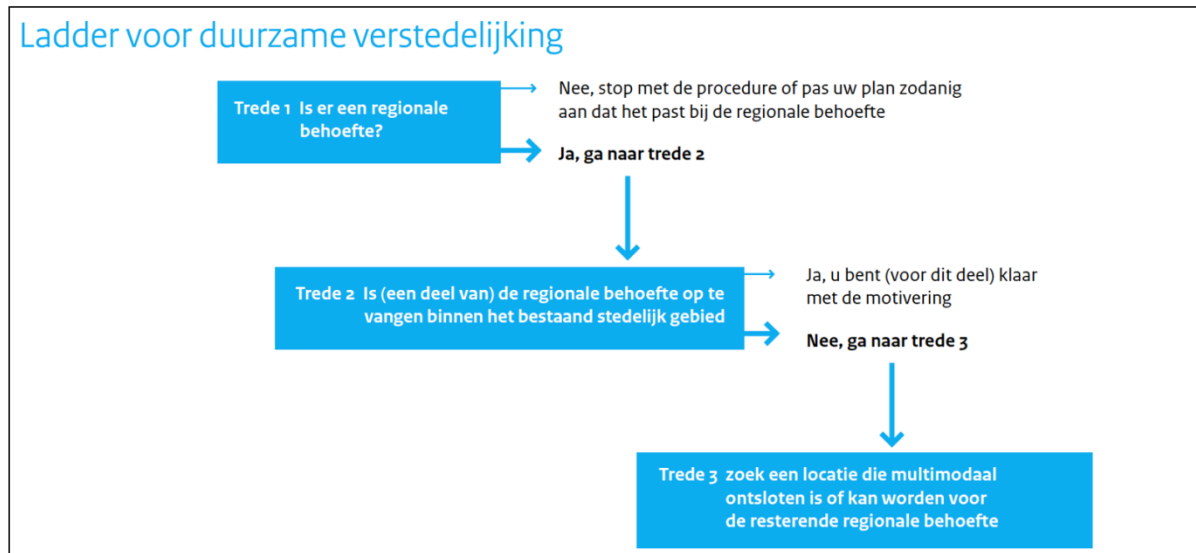
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- 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 IJsselvechtdelta (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.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.3 Duurzaam verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in figuur 4.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte' en 'bestaand stedelijk gebied'.

2.1 Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

2.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd:

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

Er zijn middels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Op onder andere het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak van 18 december 2013 van de RvS (201302867/1/R4) van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van zes woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Kijkend naar de dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling kan geconstateerd worden dat de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing is voor wat betreft de woningen.

Voor het begrip ‘bedrijventerrein’ ontbreekt in de geschiedenis en de totstandkoming van deze bepaling (NvT; Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling. Gelet op het feit dat de planologische inpassing van de bedrijfsactiviteiten van Lucas plaatsvindt op een bestaand (bedrijven)terrein, is de conclusie dat het plan niet voorziet in een bedrijventerrein of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Hetzelfde geldt voor de overige maximale planologische invullingsmogelijkheden die de bedrijfsbestemming biedt. Er is dan ook geen sprake van een niet stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.¹ Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Wat betreft economie en vestigingsklimaat wordt een vitaal en zichzelf vernieuwende regionale economie van groot belang geacht. Er moet voldoende diverse vestigingsmogelijkheden aanwezig zijn voor onder meer de kennisintensieve maakindustrie en het MKB.

Het provinciaal beleid voorziet daarnaast primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

4.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

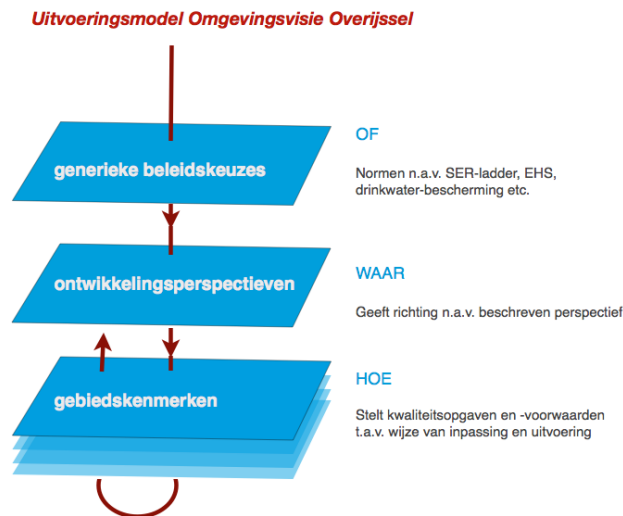
Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

¹ ABRvS 23 april 2014, 201306183/1/R3.

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

Figuur 4.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3 Toetsing van de bestemmingsplanherziening aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel 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 er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken.

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 gebiedskkenmerken als onderligger. Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers 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. In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

Het plangebied behoort tot de ontwikkelingsperspectieven “Woonwijk” en “Bedrijventerrein”. In figuur 4.3. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijk"

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als "Woonwijk" is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

"Bedrijventerrein"

Voor dit ontwikkelingsperspectief gaat de provinciale ambitie uit van bestaande bedrijventerreinen en harde plannen. Hierbij is ruimte voor herstructurering van bestaande monofunctionele werkmilieusom zodoende de kwaliteit en efficiëntie van de bedrijfslocatie te vergroten.

Toetsing van het initiatief aan de "Ontwikkelingsperspectieven"

In voorliggend geval is sprake van de planologische inpassing van een tweetal woningbouwkavels aan het Zwolsekanaal 23 te Vroomshoop en de wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar een bedrijfsbestemming ter plaatse van de percelen Zwolsekanaal 25 en 25a. De toevoeging van een tweetal woningen sluit goed aan binnen dit ontwikkelingsperspectief de kwaliteit van de woonomgeving te vergroten. De wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar een bedrijfsbestemming ter plaatse van de percelen Zwolsekanaal 25 en 25a sluit goed aan bij de provinciale ambitie om binnen dit ontwikkelingsperspectief ruimte te bieden aan herstructurering van bestaande monofunctionele werkmilieus om zodoende de kwaliteit en efficiëntie van de bedrijfslocatie te vergroten. Daarnaast wordt ook gesteld dat er sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Tot slot zal in dit bestemmingsplan aangetoond worden dat (door het leveren van planologisch maatwerk) de nieuwe functies elkaar en omliggende functies niet belemmeren.

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

1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' aangeduid met de gebiedstypen “Woonwijken 1955 – nu” en “Bedrijventerreinen”. In figuur 4.4. is dat aangegeven.



Figuur 4.4 De stedelijke laag: “Woonwijken 1955- nu” en “Bedrijventerrein” (Bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijken 1955 – nu"

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

"Bedrijventerreinen"

De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid en hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Zoals ook bij de ontwikkelingsperspectieven is geconstateerd, sluit de toevoeging van een tweetal woningen goed aan bij de stedelijke laag "Woonwijken 1955 – nu". Binnen deze stedelijke laag wordt geambieerd om de kwaliteit van de woonomgeving te vergroten. De wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar een bedrijfsbestemming ter plaatse van de percelen Zwolsekanaal 25 en 25a sluit goed aan bij de provinciale ambitie om op bedrijventerreinen ruimte te bieden aan herstructurering om zodoende de kwaliteit en efficiëntie van de bedrijfslocatie te vergroten. In dit bestemmingsplan zal aangetoond worden dat (door het leveren van planologisch maatwerk) de functies 'wonen' en 'bedrijvigheid' elkaar en omliggende functies niet belemmeren.

2. De "Lust en Leisurelaag"

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

4.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

De “Structuurvisie Twenterand” 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 heeft op dit moment de status van ontwerp.

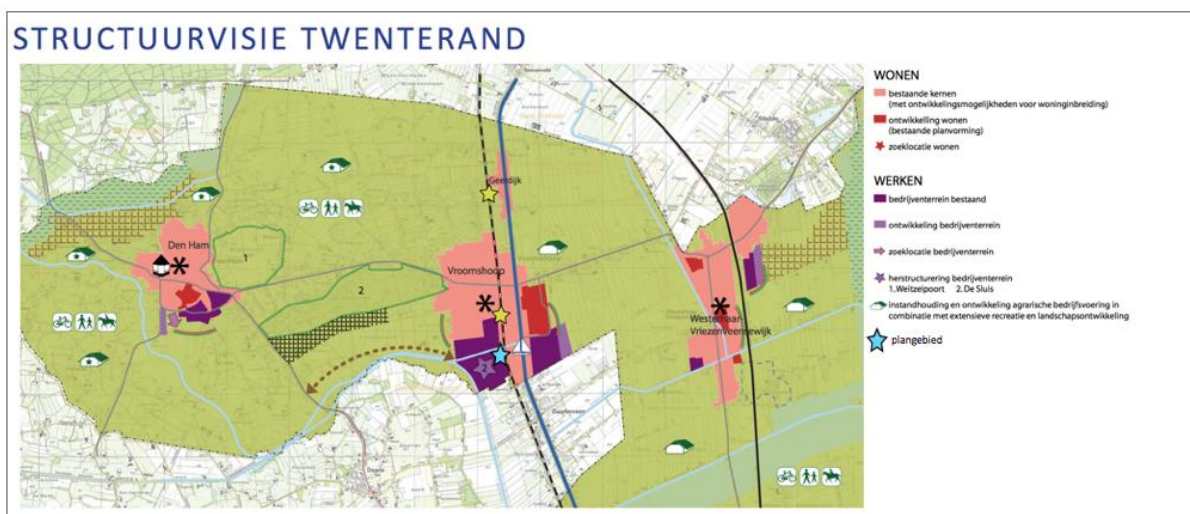
4.3.1.2 Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. Geconcludeerd is dat er nog behoefte is aan beperkte extra woningbouw en bedrijventerreinen. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte zoeken wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd.

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

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

In voorliggend geval zijn met name de thema “Werken” en “Wonen” van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



Figuur 4.5 Uitsnede structuurvisieplankaart Structuurvisie Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Werken

Voor wat betreft bedrijven wordt er ingezet op inbreiding en het herstructureren van bedrijventerreinen. Zoals gezegd hanteert de gemeente de SER-ladder. In de verre toekomst is in Vroomshoop voldoende ruimte aanwezig voor de noodzakelijk opvang van bedrijven.

4.3.1.4 Wonen

In de woonvisie 2009+ en de toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. Recente prognoses zoals PriMOs 2009 en Pearl laten zien dat de bevolkingsomvang vanaf 2011 niet meer zal groeien, maar langzaam gaat krimpen. Het aantal (eenpersoons)huishoudens zal door vergrijzing en andere oorzaken wel blijven toenemen en hierdoor ook de vraag naar woningen. Op grond van dit uitgangspunt en de verwachtingen wordt een toename van de woningvoorraad met 1272 woningen voorzien tussen 2010 en 2030. Naast de toevoeging aan de woningvoorraad zal een deel van de huidige woningvoorraad worden geherstructureerd. Ook vinden er op kleine schaal functieveranderingen plaats doordat bijvoorbeeld winkels worden omgezet in woningen. Voor de periode tot 2015 zijn met de provincie afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen. Er zullen maximaal 512 woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Met de provincie is afgesproken dat louter gebouwd wordt voor de lokale woonbehoefte van ingezetenen of economisch gebonden of wanneer er meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen (negatief migratieoverschot). Vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is in de woningbouwafspraken vastgelegd dat maximaal 25% in uitbreidingslocaties zal komen, dat betekent dat 75% op inbreidingslocaties gerealiseerd zal worden. De komende 20 jaar zal de vraag naar herstructurering en transformatie toenemen. De gemeente heeft hier oog voor maar is hier afhankelijk van particulieren of zal in samenwerking met de woningstichting plannen maken. In het woningbouwprogramma voor Vriezenveen is gezien de behoefte, tot 2030 nog ruimte nodig voor 100 woningen. Voor de periode 2015-2030 vormt de woningbehoefte per kern de basis.

Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie gezocht binnen de bestaande kernen of in de randen. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd. Deze insteek vraagt om maatwerk en zal daarom stapsgewijs moeten plaatsvinden. Veel van de plannen zijn reeds in planning of zelfs in realisatie. De groene plekken in de kernen die voor bebouwing in aanmerking komen zijn opgenomen in de beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken". Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

4.3.1.5 Toetsing

Onderhavig initiatief sluit goed aan bij de "Structuurvisie Twenterand". Voor wat betreft het aspect 'Werken' zoals verwoord in de structuurvisie, kan gesteld worden dat er sprake is van een inbreiding / herstructurering op de bestaande locatie. Hiermee wordt voldaan aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (en dus de SER-ladder) en wordt de werkgelegenheid in de gemeente Twenterand gestimuleerd. Voor wat betreft de nieuwe woningen zal in de volgende paragraaf worden getoetst aan de beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken". Hieruit zal blijken dat op basis van deze beleidsnotitie de bouw van de woningen aanvaardbaar is. In de paragraaf erna zal worden getoetst aan de "Woonvisie 2009+".

4.3.2 Beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken"

4.3.2.1 Algemeen

De beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken" is bij besluit van 11 november 2008 door de raad van de gemeente Twenterand vastgesteld. De beleidsnota beschrijft het beleid inzake het bouwen van woningen op groene plekken. De strekking van het beleid is om sturend te kunnen reageren op regelmatig inkomende verzoeken om medewerking aan het bouwen van woningen op onbebouwde percelen.

4.3.2.2 Open gebieden

Open groene plekken, zoals bedoeld in deze beleidsnotitie, zijn uitsluitend gelegen binnen de bebouwde kom van de kernen binnen de gemeente Twenterand. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2005' is bepalend voor de begrenzing van de gebieden die tot de bebouwde kom gerekend moeten worden.

Een tweede stap in de gebiedsafbakening is het uitsluiten van de planmatig ontwikkelde woongebieden. Dit betreffen dus de woongebieden, die op grond van een bestemmingsplan of uitlegplan tot stand zijn gekomen. De in deze woongebieden aanwezige open groene plekken zijn doelbewust in het stedenbouwkundig concept van het betreffende woongebied opgenomen en vervullen in de woonomgevingen een duidelijke functie. Deze locaties komen in beginsel niet voor bebouwing in aanmerking.

Vervolgens is voor een open groene plek een nauwkeurige begripsomschrijving geformuleerd, te weten: *“Een open groene plek is een fysiek onbebouwd terrein gelegen aan een openbare weg tussen bestaande bebouwing binnen de op historische grondslag gegroeide bebouwde kom, waarop uit stedenbouwkundig oogpunt bezien ten hoogste de bouw van 2 woningen toegestaan kan worden”*.

Een open groene plek komt voor aanvullende woningbouw in aanmerking mits voldaan kan worden aan bouwregels, zoals die in het ter plaatse geldende bestemmingsplan zijn vastgelegd. Geforceerde aanvullende woningbouw op te kleine percelen zal namelijk leiden tot een ongewenste inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit en verzet van direct belanghebbenden. Daarnaast mogen de uitkomsten van alle noodzakelijk uit te voeren onderzoeken geen belemmeringen opwerpen.

4.3.2.3 Waarde van open groene plekken

De dorpen Vroomshoop en Westerhaar-Vriezenveensewijk zijn relatief jonge dorpen, die tot stand zijn gekomen gedurende en na de periode van vervening. Beide dorpen beschikken niet over een kenmerkende nederzettingsstructuur, die bijzondere bescherming behoeft. Aanvullende woningbouw op open groene plekken zal geen onevenredige schade toebrengen aan de ruimtelijke structuur.

De onderhoudstoestand van een terrein mag niet bepalend gesteld worden voor het al dan niet toestaan van aanvullende bebouwing. Verrommeling van een terrein mag niet als leidend argument gelden om maar beloond te worden met een bouwtitel. De waarde van de open groene plek moet beoordeeld worden op de ruimtelijke kenmerken, zoals die zich voordoen in de aanwezige bebouwingsstructuur. Als voorbeeld kan worden genoemd waardevolle doorzichten vanaf de straatruimte naar grote binnen terreinen of kenmerkende verkavelingstructuren, die deze typische karakteristiek beleefbaar maken.

Een open groene plek komt in beginsel niet voor bebouwing in aanmerking indien het terrein een onderdeel uitmaakt van de voor die kern kenmerkende ruimtelijke structuur. Bij de kernen Vroomshoop en Westerhaar-Vriezenveensewijk is geen sprake van een kenmerkende ruimtelijke structuur, omdat de structuur van deze dorpen niet gerelateerd is aan een specifieke nederzettingvorm.

4.3.2.4 Doelgroepen

De uitgangspunten ten aanzien van doelgroepen, zoals genoemd in de Woonvisie zijn leidend voor aanvullende woningbouw op open groene plekken. Het bouwen op een open groene plek is daarnaast uitsluitend voorbehouden aan personen die een duidelijk aantoonbare sociale dan wel economische binding hebben aan de gemeente Twenterand.

4.3.2.5 Stappenplan toetsing

De beleidsnotitie bevat een concreet stappenplan voor de toetsing van aanvragen. Er zal sprake moeten zijn van een bevestigend antwoord op de volgende vragen:

A Overheidsbeleid

Voldoet het verzoek aan het gemeentelijk beleid?

- Voldoet de betreffende open groene plek aan de geformuleerde definitie?
- Bevindt de open groene plek zich binnen de bebouwde kom en niet in een planmatig ontwikkeld woongebied?
- Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Woonvisie?
- Heeft belanghebbende een aantoonbare sociale dan wel economische binding aan de gemeente Twenterand?
- Is het maximaal toelaatbaar aantal van 8 woningen per jaar nog niet bereikt?

B Stedenbouwkundige criteria

Voldoet het verzoek aan de stedenbouwkundige criteria?

- Kan op de betreffende open groene plek op grond van de bouwregels, zoals deze zijn opgenomen in het voor dat gebied geldende bestemmingsplan gebouwd worden?
- Maakt de open plek geen deel uit van de voor de betreffende kern kenmerkende ruimtelijke structuur zoals expliciet op kaartbeeld aangegeven in ruimtelijke plannen?
- Is de open groene plek gelegen aan een in de bijlage genoemde straat?

C Milieu-eisen

Voldoet het verzoek aan de milieu-eisen?

- Wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder?
- Wordt voldaan aan milieuzonering, waarbij de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave april 2007) uitgangspunt is;
- Is door een verkennend bodemonderzoek aangetoond dat de locatie geschikt is voor woningbouw?
- Is uit oogpunt van externe veiligheid woningbouw op de betreffende locatie mogelijk?

D Planschaderisico

Voldoet het verzoek aan de voorwaarden, die gesteld worden vanuit risicomanagement?

- Is de planschadeovereenkomst ondertekend op grond waarvan de gemeente gevrijwaard is van mogelijke financiële gevolgen van aanvullende woningbouw?
- Is door verzoeker de samenwerkingsovereenkomst met daarin opgenomen de te betalen exploitatiebijdrage ondertekend?

4.3.2.6 Toetsing

In figuur 4.6. is de ligging van de locatie in de bebouwde kom van Vroomshoop aangegeven.



Figuur 4.6: Ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Vroomshoop (Bron: Kadaster)

Indien het voorliggende initiatief c.q. de locatie wordt getoetst aan de hiervoor uiteengezette criteria kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom en voldoet aan de definitie van een open groene plek. Ook wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2009+. De aanvrager heeft, als inwoner van Vroomshoop, een aantoonbare sociale binding met de gemeente Twenterand. De aanvraag is ingediend op een tijdstip dat het maximaal toelaatbaar aantal van 8 woningen per jaar voor het jaar 2012 nog niet was bereikt.
- Het plan voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige criteria. De locatie aan het Zwolsekanaal is voorts gelegen aan een weg die door de gemeenteraad voor deze ontwikkeling is aangegeven (op basis van de bijlage ‘Gebiedsafbakening’).
- Zoals uit hoofdstuk 5 zal blijken, wordt ook voldaan de gestelde milieueisen.
- De initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst ondertekenen op grond waarvan de gemeente gevrijwaard is van mogelijke financiële gevolgen van effectuering van dit plan. Ook is hij in beginsel bereid een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente te sluiten met daarin opgenomen de te betalen exploitatiebijdrage.

Hiermee voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid.

4.3.3 De Woonvisie 2009+

4.3.3.1 Inleiding

De raad van de gemeente Twenterand heeft in 2003 de “Woonvisie 2003-2007” vastgesteld. Mede op grond van die visie heeft de gemeente richting kunnen geven aan het woonbeleid in brede zin en hierover recent prestatieafspraken gemaakt met de Woningstichting Vriezenveen/Westerhaar en Vestion Wonen.

Zowel de gemeente als de woningcorporaties hebben de laatste tijd ondervonden dat de woningmarkt in Twenterand verandert. Zo hebben sommige kernen te maken met een stagnatie van de verkoop van bestaande woningen en ook sommige nieuwbouwcomplexen verkopen minder snel dan gedacht. Naast de conjunctuurgevoeligheid, spelen hier kwalitatieve fricties tussen woonwensen en werkelijkheid een rol. Op langere termijn speelt de demografische verandering en moet rekening worden gehouden met een afnemende bevolkingsgroei. De gemeente wil op deze veranderende markt inspelen met de nieuwe “Woonvisie 2009+”, waarmee tevens een belangrijke stap wordt gezet op weg naar ‘uitvoering’ van beleid.

4.3.3.2 Uitwerking

De woonambities van de gemeente Twenterand

De visie op het wonen van de gemeente Twenterand komt neer op vier hoofdlijnen. Het zijn de thema's waar de gemeente zich de komende jaren sterk voor wil maken. Deze 'rode draad' van de woonvisie omvat het volgende:

1. Gefaseerd bouwen voor de eigen behoefte.
2. Bouwen voor starters en senioren, doorstroming bevorderen.
3. Kwaliteit van wonen.
4. Gemeente en haar partners maken afspraken over investeren in het wonen.

Huidige woonsituatie Vroomshoop

De kern Vroomshoop is met circa 9.300 inwoners en zo'n 3.700 huishoudens de op een na grootste kern van de gemeente Twenterand. De bevolkingsopbouw naar leeftijdsklassen in 2006, laat naar verhouding ten opzichte van het gemeentelijk beeld wat hogere percentages zien voor de klassen 25-44 jaar en 45-64 jaar. In

totaal wordt er voor de periode 2008-2015 een groei van 250 huishoudens voorzien (uitgaande van migratiesaldo = 0). Op jaarbasis een groei met ruim 30 woningen.

Woningbouwkader Vroomshoop

De kern Vroomshoop laat met 33% huur en 67% koop ongeveer dezelfde huurkoopverdeling zien als voor de gemeente Twenterand (32%-68%). Uit het Twents Woningmarktonderzoek (2006) blijkt voor Vroomshoop een aanzienlijk tekort aan appartementen in de huursector voor senioren; maar er is ook nog enige behoefte aan eengezinshuurwoningen. Het tekort in de koopsector doet zich vooral voor in de prijsklasse boven de € 225.000 en ook boven de €400.000. Het enigszins aan de huidige economische situatie bijgestelde woningbouwkader voor de kern Vroomshoop, is weergegeven in onderstaande tabel. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt dit gewenste bouwprogramma als richtlijn aangehouden.

		Totaal
Beoogd nieuwbouwaandeel	Prijsstelling	100%
Huuroriëntatie		(45%)
Eengezins huur (0-treden)	< € 540	20%
	> € 540	5%
Meergezins huur (0-treden)	< € 540	15%
	> € 540	5%
Kooporiëntatie		(55%)
Koop (waarvan maximaal 20% meergezins)	< € 225.000	10%
	€ 225.000-300.000	25%
	> € 300.000	20%
Totaal nieuwbouw		250 (100%)

Figuur 4.7: Tabel woningbouwkader Vroomshoop (Bron: Woonvisie 2009+ Twenterand)

4.3.3.3 Prestatie-afspraken wonen 2010-2015 en midterm-review 2012

De provincie en gemeente spreken af dat tot 1 januari 2015 in de gemeente Twenterand, naast de geprognosticeerde 39 woningen, maximaal 473 woningen extra kunnen worden gebouwd, omdat de woningbehoefteraming op grond van Primos onvoldoende rekening lijkt te houden met de lokale woonbehoefte van ingezetenen en economisch gebonden. Dit aantal is gebaseerd op het gerealiseerde aantal woningen tussen 2005 en 2010 conform CBS, peildatum 1 april 2009 (512) minus de geprognosticeerde groei obv Primos (39). Dit is exclusief het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen (conform CBS-definitie).

toelichting bouwprogramma	
Geprognosticeerde groei op basis van Primos van 2010 tot 2015:	39
bouwprogramma obv Primos 2007	
netto toevoeging aan de woningvoorraad	39
opgave sloop / vervangende nieuwbouw	100
totaal bruto programma 2010 - 2015	139
waarvan binnenstedelijk (75%)	104
waarvan uitleg (25%)	35
bouwprogramma obv lokale behoefte (randvoorwaardelijk)	
Netto opgeleverde nieuwbouwwoningen vanaf 2005 tot 2010	512
opgave sloop / vervangende nieuwbouw	100
totaal bruto programma	612
waarvan binnenstedelijk (75%)	459
waarvan uitleg (25%)	153

Figuur 4.8: Prestatie-afspraken 2010-2015 (Bron: Provincie Overijssel)

Deze extra woningen worden uitsluitend gerealiseerd indien komende jaren:

- a. de nieuwbouw voor ingezetenen of economisch gebonden is bestemd en
- b. er meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen.

In april 2012 was de gemeente Twenterand halverwege de looptijd (2010-2015) van de prestatieafspraken, waardoor een tussentijdse evaluatie heeft plaatsgevonden, de zogenaamde ‘mid term review’. De algemene strekking van de mid term review is dat de gemeente Twenterand op de verschillende gebieden goed op koers ligt. Zo is m.b.t. woningbouw inmiddels al ruim 50% van de in 2015 te realiseren woningen gerealiseerd. Door deze tussenprestatie wordt het aantal te bouwen woningen tot 2015 in deze prestatieafpraak gehandhaafd.

4.3.3.4 Toetsing

Uit het onderzoek blijkt dat er een tekort is aan woningen in de koopsector in de prijsklasse boven de €225.000 en ook boven de €400.000. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan het vervullen van het beoogde nieuwbouwaandeel ten aanzien van deze koopwoningen. De twee woningen op basis van de beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken” passen binnen deze woningbouwcontingenten. Het voorliggende bestemmingsplan maakt maximaal 4 bedrijfswoningen mogelijk. Er is sprake van 2 bestaande bedrijfswoningen op het perceel Zwolsekanaal 25 en 25a. Ten aanzien van de woningbouwcontingenten worden derhalve twee bedrijfswoningen toegevoegd. Deze passen binnen de beoogde nieuwbouwaantallen.

4.3.4 Bedrijventerreinvisie 2010

4.3.4.1 Inleiding

In de Toekomstvisie Twenterand staan een aantal ambities. Met betrekking tot de ruimte en economie zijn dit de volgende:

- Het positioneren van Twenterand als een gemeente waarin bewoners en gebruikers gerespecteerd worden om hun ontwikkelings- en vernieuwingspotentie, en waar ook anderen welkom zijn;
- Het creëren van een ruimtelijke omgeving die voorziet in de behoeften van nu, die ontwikkelingsmogelijkheden heeft, behoudt en versterkt én tegelijkertijd tegemoet komt aan de behoeften van toekomstige generaties;
- Het versterken van de productiepotenties en economische activiteiten van Twenterand. Het toewerken naar een economisch weerbare gemeente gericht op behoud en versterking van haar uiteenlopende kwaliteiten: ecologisch, cultureel, sociaal en economisch kapitaal.

Voor de ondernemers uit alle kernen is het belangrijkste 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.

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. Om voor de ontwikkeling van die terreinen medewerking te kunnen krijgen van o.a. de Provincie Overijssel is in de Provinciale Omgevingsvisie aangegeven dat elke gemeente met in achtneming van zowel het Rijks- als het Provinciaal beleid een eigen bedrijventerreinvisie dient op te stellen. De gemeente Twenterand heeft voor haar gemeente de “Bedrijventerreinvisie 2010” opgesteld (vastgesteld d.d. 1 februari 2011). In deze bedrijventerreinvisie is aangegeven de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen weergegeven tot 2020. Daarbij is ook een doorkijk gegeven naar 2030.

4.3.4.2 Herstructureringsopgave De Sluis

Belangrijke invloed: Toename focus op bestaande bedrijventerreinen

Geheel volgens de landelijke trend zet ook de provincie Overijssel ook sterk in op herstructurering en op inbreiding op bestaande terreinen. Dit is onder andere vertaald in het ‘Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid 2009 – 2015’. Verwezen wordt naar de volgende subparagraaf waarin ingegaan wordt op dit beleidsdocument. Ongebreidelde uitbreiding van bedrijventerreinen wordt een halt toe geroepen. Ook in Twenterand is er een toenemende focus op bestaande terreinen. Zo benoemt de Sociaal Economische Visie expliciet het belang van de bestaande bedrijvigheid als het gaat om afstemming van de economische visie. Bovendien werkt de gemeente Twenterand aan herstructurering van bestaande bedrijvigheid. Zo is in Vroomshoop bedrijventerrein Linderflieër gerevitaliseerd. In Vriezenveen ligt het plan om bedrijventerrein Weitzelpoort te herstructureren en voor Vroomshoop bedrijventerrein De Sluis.

4.3.4.3 Prestatie-afspraken bedrijventerreinen

Provinciale Staten hebben het ‘Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid 2009 – 2015’ op 1 juli 2009 vastgesteld. Dit is het door Gedeputeerde Staten opgestelde provinciale uitvoeringsprogramma voor de herstructurering van bedrijventerreinen. De focus van het ‘Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid’ richt zich op vier opgaven:

- Herstructureren van 1.200 hectares verouderde bedrijventerreinen
- Het kwalitatief versterken van overige bestaande terreinen, om verdere veroudering te voorkomen;
- Regie voeren op de planning en realisatie van nieuwe bedrijventerreinen, op basis van de maximale behoefte in de provincie;
- Borgen van de behaalde kwaliteit van bedrijventerreinen.

4.3.4.4 Toetsing

Onderhavig initiatief sluit goed aan bij de gemeentelijke ambitie om een toekomstbestendige en weerbare economie te hebben, te behouden en waar mogelijk te versterken. In voorliggend geval is sprake van herstructurering van een voormalig agrarisch perceel naar een bedrijvenlocatie. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om de focus te leggen op bestaande bedrijventerreinen. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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.

4.3.5.3 *Toetsing*

Voor wat betreft het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar de bedrijfsbestemming kan worden gesteld dat deze ontwikkeling aansluit bij de gemeentelijke ambitie om de gemeente op sociaal-economisch gebied te versterken. Daarbij voldoet de ontwikkeling aan de ambitie om aanwezige bedrijvigheid en werkgelegenheid te behouden en tegelijkertijd de werkgelegenheidsstructuur te versterken en toekomstbestendig te maken, waarbij ondernemerschap optimaal wordt gestimuleerd.

4.3.6 **Welstandsnota**

4.3.6.1 *Inleiding*

Op grond van de wijziging 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.

4.3.6.2 *Ligging in de welstandsnota*

Uit de welstandsnota van de gemeente Twenterand (vastgesteld op 27 mei 2004) blijkt dat het plangebied behoort tot het welstandsvrije gedeelte van Vroomshoop. Vroomshoop kent enkel welstandseisen voor het centrumgebied. Het centrumgebied van Vroomshoop wordt begrensd door het kanaal, de Hammerstraat, de spoorlijn en de achtergevel van de bebouwing langs de Julianastraat. Door de ligging langs de belangrijke historische lijnen kunnen binnen het centrum drie gebieden worden onderscheiden. Dat zijn de kanaalzone, het oude lint en het nieuwe winkelcentrum. Voor de voorgenoemde gebieden gelden welstandseisen. Voor onderhavig plangebied niet.



Figuur 4.9 Uitsnede Welstandskaat deelgebieden (Bron: Welstandsnota gemeente Twenterand)

Belangrijke voorwaarde om medewerking te verlenen aan het initiatief, is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De globale inrichting van het plangebied is opgenomen in een inrichtingsschets. De toekomstige inrichting betekent een forse verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De schets van dit inrichtingsplan is ook opgenomen in bijlage 1 van deze plantoelichting.

4.3.6.3 Toetsing

Zoals reeds aangegeven gelden voor het bewuste plangebied geen welstandseisen. Een toetsing aan de welstandsnota is derhalve niet noodzakelijk. Wel wordt nog in de welstandsnota genoemd dat Vroomshoop een dorp is om in te wonen maar vooral ook om in te werken. Onderhavig initiatief past hier uitstekend binnen. Tot slot wordt ook opgemerkt dat bijlage 1 weergeeft dat de toekomstige invulling van het bedrijfsp perceel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse betekent.

4.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met het voorgenoemde gemeentelijke beleid dat op dit bestemmingsplan van toepassing is. Resumerend wordt gesteld dat onderhavig initiatief goed aansluit bij de gemeentelijke ambitie om een toekomstbestendige en weerbare economie te hebben, te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarnaast sluit de bouw van de woningen aan bij de kaders zoals gesteld in de beleidsnotitie 'Bouwen op open groene plekken'. Tot slot is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De normstelling voor geluid in het algemeen is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Deze geeft de normen voor industrielawaai (op een geluidsgezoneerd industrieterrein), wegverkeerslawaaai en railverkeerslawaaai. Luchtvaartlawaaai is niet in de Wet geluidhinder opgenomen, maar is in de Wet luchtvaart (Wlv) geregeld. Binnen de zones van industrieterreinen, wegen en spoorwegen dient bij het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen of bij het ontwikkelen van industrieterreinen, wegen en spoorwegen een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op railverkeerslawaaai, wegverkeerslawaaai en industrielawaai. Buijvoets Bouw en Geluidsadvisering uit Oldenzaal heeft voor deze locatie een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai en railverkeerslawaaai verricht. Tevens is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het perceel Zwolsekanaal 25 en 25a. De conclusies van deze akoestische onderzoeken zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportages welke zijn opgenomen in bijlage 2 en 3 bij deze toelichting.

5.1.2 Wegverkeerslawaaai

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De ambitiewaarde van 53 dB voor het gebiedstype "bedrijfsterrein" volgens het gemeentelijk geluidbeleid wordt niet overschreden, er hoeft niet te worden getoetst aan criteria uit het geluidbeleid.

Met een 5 dB hogere ambitiewaarde voldoet de hele woning aan de eisen voor wat betreft de ligging, dus een motivatie voor afscherming en andere wegdekken kan achterwege blijven. Voor de woningen is een maximaal hogere grenswaarde van 51 dB noodzakelijk.

De aanvraag Hogere Waarde mag het geluidbeleid als basis gebruiken waarmee wordt gemotiveerd dat bepaalde voorzieningen achterwege kunnen blijven en kan worden volstaan met het treffen van een eenvoudige gevelmaatregel. In dit geval is een geluidgedempte ventilatie in de voorgevel of gebalanceerde mechanische ventilatie in de woning al voldoende.

5.1.3 Railverkeerslawaaai

De geluidbelasting L_{DEN} t.g.v. de spoorlijn is bij de gevel bepaald met behulp van een rekenmodel (AS-WIN), volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012, methode I op een waarneemhoogte van 4.5 m boven het maaiveld (1^e verdieping). Op de zolderverdieping komen geen verblijfsruimten. De berekende geluidbelasting L_{DEN} voor de kilometerstand 6504 bedraagt voor 2008 bedraagt 46.3 dB. Wanneer rekening wordt gehouden met de maximale verhoging van 1.5 dB t.g.v. de geluidproductieplafonds bedraagt de belasting in de toekomst

maximaal ($46.7 + 1.5 =$) 48.2 dB, dit is afgerond 48 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde ruimschoots wordt onderschreden. Voor het aspect railverkeerlawaai is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.1.4 Industrielawaai

5.1.4.1 Algemeen

Het doel van het akoestisch onderzoek Industrielawaai is na te gaan of de inrichting geen geluidoverlast zal veroorzaken bij de bestaande en geplande woningen van derden om aan de geluidnormen van het gemeentelijk geluidbeleid te kunnen voldoen en welke maatregelen eventueel mogelijk zijn.

Het onderzoek brengt de geluidssituatie in beeld zodat kan worden bepaald of in dit geval wordt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening voor de bestemmingswijzigingen. Tevens heeft het onderzoek tot doel om na te gaan in hoeverre de inrichting kan voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit.

De geluidbelasting ten gevolge van aan- en afrijdende voertuigen, installaties en overige buiten opgestelde vaste geluidbronnen is bepaald met een rekenmodel, volgens de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai '99, methode II-8, rekening houdend met de geografische gegevens en de in het onderzoeksrapport omschreven bedrijfscondities. Het onderzoek is uitgevoerd conform de nieuwe Handleiding meten en rekenen Industrielawaai (VROM 1999).

5.1.4.2 Onderzoeksresultaten

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$

Onder de in het onderzoek genoemde uitgangspunten in de feitelijke situatie kan in alle perioden worden voldaan aan de ambitiewaarden van het geluidbeleid, ook zonder maatregelen. In de dagperiode is nog ruimte voor een verdubbeling van de activiteiten waarbij de nieuwe woningen maatgevend zijn.

In theorie kunnen in de avond en nacht meer activiteiten plaats vinden. Het laden/lossen vindt alleen overdag plaats.

Maximale geluidniveaus L_{Amax}

Onder de genoemde uitgangspunten in de feitelijke situatie kan in alle perioden worden voldaan aan de grenswaarden voor piekgeluiden. De norm bij de bestaande woning (rekenpunt 3) wordt niet overschreden als gevolg van de bestemmingswijziging van agrarisch naar transportbedrijf.

Uit eerdere berekeningen volgden een normoverschrijding wanneer vrachtwagens voor 07 uur vertrekken van de positie bij de losplaatsen voor bentonietslurry. Wanneer 's nachts vrachtwagens vertrekken vanaf het midden van het terrein wordt aan de norm voldaan.

Indirect lawaai

De 50 dBA geluidcontour t.g.v. het indirecte lawaai ligt op 16 m uit de wegas. Alleen de woning Zwolsekanaal 31 ligt binnen deze afstand. De voorkeursgrenswaarde wordt in de nacht met 5 dBA overschreden.

Een overschrijding is mogelijk mits het binnenniveau in de verblijfsruimten is gewaarborgd op maximaal 35 dBA (etmaalwaarde). Een normale gevel heeft volgens het Bouwbesluit standaard een geluidwering van 20 dBA, dit is met een normaal ventilatierooster/opening. Dit betekent dat bij een belasting tot ($20 + 35 =$) 55 dBA het binnenniveau niet hoger is dan 35 dBA waarmee aan de voorwaarde wordt voldaan. In dit geval is de geluidbelasting met 55 dBA (etmaalwaarde) op de verdieping niet hoger dan 55 dBA. De vereiste geluidwering G_A van de voorgevel bedraagt dan $55 - 35 = 20$ dBA, het is niet noodzakelijk een nader onderzoek naar de geluidwering in te stellen.

BBT-principe

Conform de Wet milieubeheer mag van een bedrijf worden verwacht dat de geluidemissie van akoestisch relevante geluidbronnen binnen redelijke grenzen en de stand der techniek zo veel mogelijk moet worden geminimaliseerd (het BBT-principe). In de huidige bedrijfsvoering is geen sprake van (eigen) dominante geluidbronnen met een onnodige hoge geluidemissie.

5.1.5 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen beletsel voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

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. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht.

Kruse Milieu heeft in februari 2010 een verkennend bodemonderzoek ten behoeve van de bouw van de twee woningen op het perceel Zwolsekanaal 23 uitgevoerd. De resultaten en conclusie van dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

Ook is ter plaatse van het perceel Zwolsekanaal 25 en 25a een bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek Zwolsekanaal 23

In de bovengrond BG I en BG II en het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. De ondergrond is niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente).

Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Alle onderzochte grond, die bij de nieuwbouwwerkzaamheden mogelijk vrij komt, is multifunctioneel toepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- of ondergrond (in gehalten hoger dan 2x de achtergrondwaarden). Met andere woorden: er gelden geen beperkingen ten aanzien van het hergebruik van de grond.

Opgemerkt dient te worden dat voorliggend bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van een bouwvergunning en dat de bemonstering derhalve niet geheel voldoet aan het Besluit Bodemkwaliteit. De resultaten van dit bodemonderzoek kunnen in het licht van het Besluit Bodemkwaliteit door het bevoegd gezag als 'overig bewijsmateriaal' worden geaccepteerd. Het is echter niet uitgesloten dat het bevoegd gezag bij grondafvoer eist dat de grond nogmaals wordt bemonsterd en geanalyseerd volgens de richtlijnen van het Besluit Bodemkwaliteit.

Voor de locatie Zwolsekanaal 25 en 25a wordt een nader bodemonderzoek uitgevoerd op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om de woon-werklocaties te realiseren. Tijdens het bouwrijp

maken van de locatie zal er op toegezien moeten worden dat de voormalige locatie van ondergrondse tank en puinverhardingen op milieuverantwoorde wijze worden bewerkt.

5.2.3 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek Zwolsekanaal 25 en 25a

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond en het grondwater overschrijdingen van de streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De tussenwaarden nader onderzoek zijn niet overschreden.

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie ter plaatse van het overige terrein, wordt op basis van de gemeten verhoogde gehalten in de bovengrond en ondergrond verworpen.

Gezien de aard en concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein (wonen en werken), kan worden gesteld dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu t.g.v. de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bestemming van het terrein.

Bij ontwikkeling van het westelijke deel van het perceel zal te zijner tijd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het aspect bouwen een nader bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Tijdens het bouwrijp maken van de locatie zal er op toegezien moeten worden dat de voormalige locatie van de ondergrondse tank en de puinverhardingen op milieuverantwoorde wijze worden bewerkt.

5.2.4 Conclusies

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. Voor wat betreft het westelijk deel van het perceel Zwolsekanaal 25 en 25a zal te zijner tijd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het aspect bouwen een nader bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Tijdens het bouwrijp maken van de locatie zal er op toegezien moeten worden dat de voormalige locatie van de ondergrondse tank en de puinverhardingen op milieuverantwoorde wijze worden bewerkt.

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 niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 **Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit**

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische inpassing van een tweetal woningbouwkavels aan het Zwolsekanaal 23 te Vroomshoop en de wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar een bedrijfsbestemming ter plaatse van de percelen Zwolsekanaal 25 en 25a. De bouw van 2 woningen heeft niet tot nauwelijks effect op luchtkwaliteit. Het verdwijnen van het agrarisch bedrijf heeft een verbetering van de luchtkwaliteit tot gevolg. Een project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

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

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

5.3.3 **Conclusie**

Gezien de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormt voor het plan.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Dit 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.

In het externe veiligheidsplan “Externe veiligheidsbeleid Twenterand 2011-2014”, vastgesteld op 11 oktober 2011, is het veiligheidsbeleid van de gemeente Twenterand in beeld gebracht. Dit externe veiligheidbeleid vormt een actualisatie van externe veiligheidsbeleid van 14 februari 2007. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een transparant toetsingskader te hebben voor het omgaan met huidige maar ook eventuele toekomstige externe veiligheidssituaties.

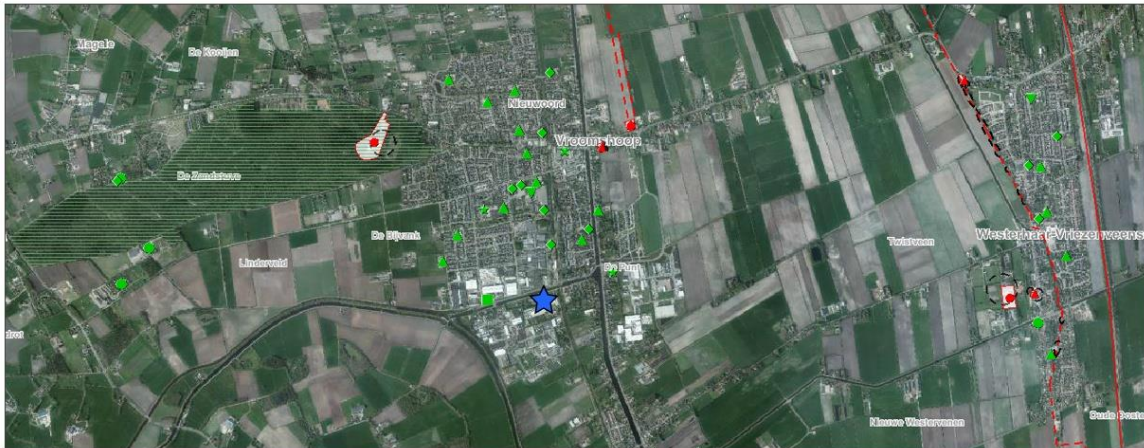
5.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

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

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

5.4.3 Situatie in en bij het plangebied

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



Figuur 5.2 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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.

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering 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.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot onderhavig plangebied geldt het omgevingstype 'gemengd gebied'. 'Functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan.

'Gemengd gebied'

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

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

Onderhavig plangebied is gelegen op een bedrijventerrein met een spreiding van meerdere functies zoals wonen (ten westen en ten oosten van het plangebied) en bedrijvigheid, zodat gesteld kan worden dat er sprake is van een omgevingstype 'gemengd gebied'. Welke richtafstanden gelden voor de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' is hieronder te zien.

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

5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de planologische inpassing van een tweetal woningbouwkavels aan het Zwolsekanaal 23 te Vroomshoop en de wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar een bedrijfsbestemming ter plaatse van de percelen Zwolsekanaal 25 en 25a. 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:

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

Ad 1

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.

Binnen het plangebied worden een tweetal functies mogelijk gemaakt:

1. Bedrijvigheid (milieucategorie tot en met 3.1), waarbij voor wat betreft de woon-werkkavels maximaal tot milieucategorie 2 wordt toegestaan;
2. Wonen;

Binnen het plangebied wordt bedrijvigheid in de milieucategorieën 2 en 3.1 mogelijk gemaakt. In verband met de ligging van het plangebied binnen een 'gemengd' gelden hiervoor richtafstand van respectievelijk 10 meter en 30 meter. Deze zonering is vastgelegd in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (regels en verbeelding). Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" zijn de categorieën met functieaanduidingen vastgelegd op de verbeelding. Het doel van het toepassen van een milieuzoneringstelsel is te komen tot een situatie waarin hindergevoelige objecten gescheiden kunnen worden van bedrijven. Door ter plaatse planologisch maatwerk te leveren door bovenstaande systematiek te hanteren, is dan ook geen sprake van een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van (bestaande) omwonenden en de nieuwe functie 'wonen'. Voor wat betreft de functie 'wonen' wordt gesteld dat dit geen milieubelastende functie voor de omgeving betreft.

In aard is sprake van een transportbedrijf met een buitenruimte groter dan 1000 m², waardoor deze in categorie 3.2 valt van de brochure Bedrijven en milieuzonering. Voor dergelijke inrichtingen geldt een richtafstand van 100 meter voor het aspect 'geluid' in het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Voor het aspect 'gevaar' geldt een richtafstand van 30 meter. Voor wat betreft het aspect 'gevaar' wordt voldaan aan de richtafstand. Voor het aspect 'geluid' is nader onderzoek uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 5.1.4. Hier wordt aan de hand van het akoestisch onderzoek geconcludeerd dat bij de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat aan het geluidbeleid wordt voldaan. De geluidsbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten op bestaande woningen overschrijdt de normen niet.

Ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Zoals hier voor ook aangegeven, worden er een tweetal nieuwe functies mogelijk gemaakt, te weten 'bedrijvigheid' en 'wonen'. Door ter plaatse planologisch maatwerk te leveren door de verschillende milieucategorieën planologisch vast te leggen, is er geen sprake van ernstige hinder van bestaande functies in de omgeving. Ten aanzien van de bestaande bedrijvigheid in milieucategorie 2 en bestaande woningen wordt de aan te houden richtafstand in acht genomen door maatwerk te leveren.

Voor wat betreft de bedrijfswoningen op de woon-werkkavels (milieucategorie 2) het volgende. 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. Woningen op niet-gezoneerde bedrijventerreinen worden in kader van milieuregelgeving minder beschermd dan woningen buiten een niet-gezoneerd bedrijventerrein². 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.

² ABRS 30 januari 2013, no. 201207709/1/R1

De bedrijfswoningen worden geprojecteerd aan de noordzijde van de woon-werkkavels, waarbij aan de zuidzijde van het perceel 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. Hier is sprake van bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2. Ten noorden van de bedrijfswoningen worden ten hoogste bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Gezien deze afstanden en de ligging in een 'gemengd gebied' kan er vanuit worden gegaan dat ter plaatse van de bedrijfswoningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en omliggende bedrijvigheid niet wordt gehinderd in de bedrijfsvoering als gevolg van bedrijfswoningen.

5.6 Flora & fauna

5.6.1 Inleiding

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

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000 & EHS

Kenmerken

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Toetsing

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de Ecologische Hoofdstructuur of ander natuurgebieden. Natura-2000 gebieden (Vecht- en Beneden-Reggegebied, Engbertsdijkvenen en Wierdense Veld) bevinden zich op grote afstand van tenminste 5 kilometer van het plangebied. Gebiedsbescherming speelt dan ook geen rol bij de voorgenomen ontwikkeling.

5.6.3 Soortenbescherming

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.

De wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming naar een bedrijfsbestemming vindt plaats op een verhard terrein ter plaatse van stedelijke locatie. Natuurwaarden zijn in deze situatie en op deze locatie, in binnenstedelijk gebied, niet aanwezig. De gronden zijn gezien hun aard niet geschikt als verblijf- of foerageerplaats.

De locatie van de woningen is in gebruik als weiland c.q. grasland. Dit weiland wordt regelmatig gemaaid. Gezien het feit dat het een intensief beheerd en gemaaid weiland betreft is geen bijzondere flora en/of fauna te verwachten. Geconcludeerd wordt dat het plangebied, gelet op de terreingesteldheid, ongeschikt is voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken van het plangebied is er evenmin sprake van een foerageergebied. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake. Nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht.

5.6.3 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.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 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 relictten 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 figuur 5.3.



Figuur 5.3 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

5.7.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Voor het plangebied geldt een middelhoge en lage verwachting voor archeologische bodemvondsten. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt in principe geen onderzoekspllicht. Voor gebieden met een middelhoge verwachting, geldt dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Qua oppervlakte blijft onderhavige ontwikkeling hier ruimschoots onder. In verband daarmee is een inventariserend archeologisch veldonderzoek niet noodzakelijk. Derhalve vormt het aspect 'archeologie' geen beletsel voor de gewenste ontwikkeling op de bewuste locatie.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

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

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

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 milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.8.2 Onderzoek

In het voorliggende geval betreft het de planologische inpassing van een tweetal woningbouwkavels aan het Zwolsekanaal 23 te Vroomshoop en de wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar een bedrijfsbestemming ter plaatse van de percelen Zwolsekanaal 25 en 25a. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. De wijziging van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming komt niet voor op de C-lijst of D-lijst. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Verder is het milieubelang nader onderbouwd en bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken en de beoordeling van milieu- en omgevingsaspecten in voorliggend plantoelichting. 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.

5.8.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

6.1.2 Provinciaal beleid

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

6.1.3 Waterschap Vechtstromen

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, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en 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.

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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 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).

6.2.2 Watertoetsproces

BJZ.nu heeft het waterschap Regge en Dinkel (inmiddels waterschap Vechtstromen) geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies. De standaard waterparagraaf is bijgevoegd in bijlage 6 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

7.2.2.1 Begrippen

In Artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het uitwerkingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

7.2.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten (Artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse

begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

7.2.4 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengeblevende terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*

In deze regel is aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*

In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.

- *Overige regels (artikel 9)*

In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van parkeren en laden en lossen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Bestemmingen

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.

"Bedrijventerrein" (Artikel 3)

Functie

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.

Bebouwingsmogelijkheden

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

"Wonen" (Artikel 4)

Functie

Aan de gronden ter plaatse van de twee nieuwe woningen is de bestemming 'Wonen' (artikel 4) toegekend. Binnen deze bestemming past de bouw van twee woningen. Dit maximale aantal is vastgelegd met een aanduiding. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-gebonden-beroepen toegestaan. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemming Wonen is aansluiting gezocht bij de standaard planregels van de gemeente Twenterand. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

Bouwregels

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen een bouwvlak. Middels het opnemen van een gevellijn is de uitvoering van dove gevel juridisch-planologisch geregeld. Op het begrip ondergeschikt gebouw zal nader worden ingegaan.

Ondergeschikt gebouw

Het begrip 'ondergeschikt gebouw' is omschreven als: "*een gebouw of een onderdeel van een gebouw dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering als ondergeschikt aan het hoofdgebouw valt aan te merken. Hiervan is sprake indien het gebouw minimaal 1,5 m lager is dan het hoofdgebouw*".

Dit begrip kan worden aangemerkt als een verzamelbegrip voor de voormalige begrippen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en erkers. Er wordt uitgegaan van een puur ruimtelijke benadering. Er wordt bewust niet geëist dat er ook sprake moet zijn van functionele ondergeschiktheid. Uitgangspunt is dat er een objectieve maat wordt genoemd om onderscheid te kunnen maken tussen hoofdgebouw en ondergeschikt gebouw. Voor een minimale maat van 1,5 m is gekozen om de volgende redenen:

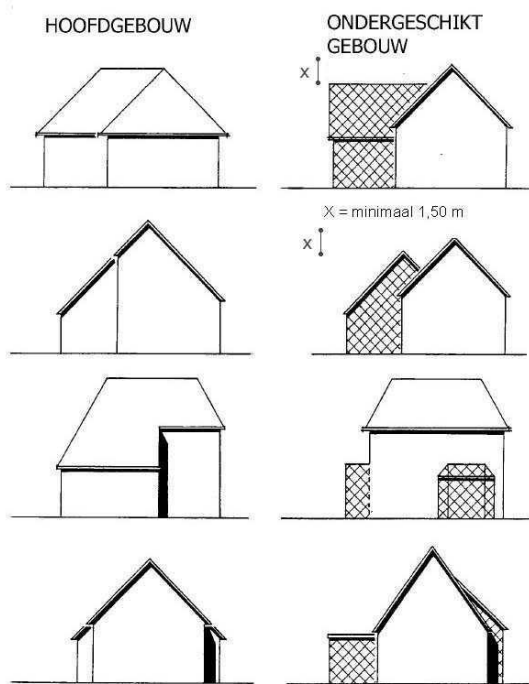
- het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied;
- om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw;
- het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid naar de burger en bevordert de rechtszekerheid;
- hoogbouw woningen en laagbouw woningen worden met deze systematiek op een gelijke wijze behandeld;

- een percentage van de bouwhoogte of kaphoogte is niet toepasbaar bij alle woningtypen (denk aan een laagbouwwooning met een flauwe dakhelling);
- door de gekozen maat is er een duidelijk visueel onderscheid tussen de hoofdgebouw en de ondergeschikte gebouwen. Deze maat sluit goed aan bij de vaste lijn die de bestuursrechter in het algemeen hanteert bij het onderscheid tussen hoofdgebouw en aanbouw/bijgebouw.

Bij de beoordeling of sprake is van een ondergeschikt gebouw kunnen de volgende situaties worden onderscheiden:

1. er is sprake van een vrijstaand of aangebouwd ondergeschikt gebouw, waarbij ten aanzien van het aangebouwde gebouw sprake is van een zelfstandige constructie. In dat geval dient de aanvraag te worden getoetst aan de regels voor de ondergeschikte gebouwen;
2. alle onderdelen van het hoofdgebouw voldoen aan het in de regels gestelde ten aanzien van het hoofdgebouw. In dat geval kan een beoordeling of voor onderdelen sprake is van ondergeschikt gebouw achterwege blijven.
3. er is sprake van onderdelen van het gebouw die afwijken van de regels die gelden voor het hoofdgebouw. In dat geval moet worden nagegaan of het betreffende gedeelte in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Is dit het geval dan dient dit onderdeel te voldoen aan de regels voor de ondergeschikte gebouwen; is geen sprake van een in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt gedeelte van het hoofdgebouw, dan is de aanvraag voor het hoofdgebouw in strijd met de regels en dient de bouwvergunning te worden geweigerd.

Op onderstaande afbeeldingen zijn voorbeelden gegeven van ondergeschikte onderdelen van het hoofdgebouw. Het voordeel van de invoering van dit begrip en de gekozen definiëring is de helderheid en de inzichtelijkheid. De hoeveelheid begrippen is significant afgenomen en de interpretatieruimte is sterk verminderd. Tevens is met de gekozen maat sprake van een objectivering en zijn de subjectieve elementen verdwenen. Het kwantificeren levert minder interpretatieproblemen op dan kwalitatieve criteria. Er is precies bekend wat wel en wat niet mogelijk is. De bekende discussie die regelmatig is terug te vinden in de jurisprudentie van wat nu een aanbouw of een bijgebouw en wat nu een hoofdgebouw is, is met de hier gekozen benaderingswijze bijna geheel uitgebannen aangezien er geen multi-interpretabel begrip meer is. De rechtszekerheid is hiermee gediend. Uit de eerste opgedane ervaringen met deze systematiek blijkt de werkbaarheid in de praktijk. Met deze regeling is een evenwicht gevonden tussen rechtszekerheid en ontwikkeling.



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 wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente Twenterand. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSpraak

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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

Het plan past binnen het beleid van de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In deze periode is 1 inspraakreactie binnengekomen. Ambtelijk is daarnaast geconstateerd, dat met name een nader akoestisch onderzoek moet uitwijzen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en voor de woningen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aanvullend akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden en geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hierna volgt een samenvatting van de ingediende inspraak en de gemeentelijke reactie daarop.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- a. Het eerste deel van de inspraakreactie heeft betrekking op het perceel gelegen ten westen van het plangebied, dat in eigendom is van inspreker, kadastraal bekend Ham00H402. Hierop ligt de bestemming Wonen, maar zonder bebouwingsmogelijkheden. Inspreker verzoekt het betreffende perceel in de bestemmingsplanherziening op te nemen, teneinde daar een woning danwel een bedrijfswoning te kunnen realiseren.

Om op het betreffende perceel de bestemming Wonen, met een bouwblok te verkrijgen, zou eigenaresse zelf een verzoek moeten indienen voor het realiseren van een woonbestemming. De kans van slagen daarop is echter zeer gering gelet op zowel de “oude” agrarische bestemming op het plangebied, als op de nieuwe bedrijfsbestemming. In beide gevallen is de afstand tot een eventueel op te nemen woonbestemming met bebouwingsmogelijkheden te gering. Een bestemming bedrijfswoning is evenmin mogelijk, aangezien op het terrein geen bedrijf is gevestigd. Dit deel van de inspraakreactie is ongegrond.

- b. Inspreker geeft aan dat als aan het verlangde onder a. geen gevolg kan worden gegeven, dat zij dan ernstige bedenkingen heeft over het op deze afstand van haar perceel realiseren van de bestemming bedrijven vanwege verlies van uitzicht, geluidoverlast, stank, stof- en lichthinder e.d.

Aangezien er geen sprake is van een woning op het betreffende perceel, noch van een mogelijkheid op het betreffende perceel een woonbestemming te verkrijgen, is er geen sprake zijn van verlies van

uitzicht vanaf dit perceel waarmee gerekend dient te worden. Omdat er geen woning aanwezig is en ook niet bestemd op het perceel behoeft de voorliggende planherziening bij de toepassing van de milieuzonering hier niet uit te gaan van hindergevoelig object.

- c. Door inspreker wordt aangegeven dat zij zich het recht voorbehoudt te zijner tijd een aanvraag om tegemoetkoming in de schade ex artikel 6.1 Wro (planschade) in te dienen in verband met waardevermindering van het perceel 402.

Voor wat betreft de verwachte waardevermindering van perceel 402 wordt opgemerkt dat wanneer inspreker van mening is dat haar perceel in waarde vermindert door de voorgestane ontwikkeling en zij onevenredig wordt benadeeld door dit bestemmingsplan, dan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend bij de gemeente. Dit verzoek wordt dan voor advies aan een onafhankelijke planschade commissie voorgelegd, waarna het college besluit of het verzoek al dan niet gehonoreerd dient te worden.

Gelet op het gestelde onder a, b en c kan de inspraakreactie ongegrond worden verklaard. Inspreker wordt hiervan in kennis gesteld evenals van het vervolg van de procedure.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1: INRICHTINGSSCHETS

BIJLAGE 2: AKOESTISCH ONDERZOEK RAILVERKEER- EN WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 3: AKOESTISCH ONDERZOEK BEDRIJFSACTIVITEITEN ZWOLSEKANAAL 25A

BIJLAGE 4: VERKENNEND BODEMONDERZOEK ZWOLSEKANAAL 23

BIJLAGE 5: VERKENNEND BODEMONDERZOEK ZWOLSEKANAAL 25 EN 25A

BIJLAGE 6: STANDAARD WATERPARAGRAAF