



GEMEENTE TWENTERAND

**Ruimtelijke onderbouwing
Hoofdweg 104, 106 en 108
Westerhaar – Vriezenveensewijk**

Januari 2016

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
HOOFDWEG 104, 106 EN 108
WESTERHAAR-VRIEZENVEENSEWIJK

Plannaam: Hoofdweg 104, 106 en 108 te Westerhaar - Vriezenveensewijk
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing
Datum: Januari 2016



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIG BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE	8
2.3	VERKEER EN PARKEREN	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 4	MILIEU-ASPECTEN	25
4.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	25
4.2	BODEMKWALITEIT	26
4.3	LUCHTKWALITEIT	26
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
4.5	MILIEUZONERING	29
4.6	ECOLOGIE	32
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	33
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	34
HOOFDSTUK 5	WATERPARAGRAAF	37
5.1	VIGEREND BELEID	37
5.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 7	UITVOERBAARHEID	39
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Hoofdweg 104 en 106 te Westerhaar-Vriezenveensewijk is aannemersbedrijf J. de Boer & Zn. gevestigd. Op het aansluitende perceel is een voormalige woning (Hoofdweg 108) aanwezig. Het aanwezige pand is in 1951 vergund als woning. Sinds 1960 is het pand, volgens de gemeentelijke basisregistratie, niet meer als zodanig in gebruik.

Op 26 maart 2002 is het bestemmingsplan 'Westerhaar-Vriezenveensewijk' onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan is de destijds bestaande en legale situatie planologisch vastgelegd. Op basis van dat bestemmingsplan is uitsluitend het bestaande aantal woningen toegestaan. Omdat op dat moment het pand aan de Hoofdweg 108 al geruime tijd niet meer in gebruik was als woning, kan dit pand ook niet worden gezien als een 'bestaande woning'.

De gemeente geeft met de beleidsnotitie 'Bouwen op open groene plekken' vorm aan een mogelijkheid voor nieuwe burgerwoningen in bestaand bebouwd gebied. Vanwege de aanwezigheid van het pand voldoet de locatie echter niet meer aan de definitie van een 'open groen plek'. Wanneer het pand niet aanwezig was, kon op basis van dit de voorgenoemde beleidsnotitie wel een woning gerealiseerd worden op deze locatie. Daarbij wordt opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van kapitaalvernietiging onlogisch is om het pand eerst te slopen om te voldoen aan het beleid.

Voorgenoemde argumenten bieden zoals beschreven *afzonderlijk* geen basis om het pand (opnieuw) als woning te bestemmen, maar de *combinatie* van argumenten biedt wel aanleiding voor de gewenste situatie.

Naast deze ontwikkeling is het aannemersbedrijf voornemens een opslagloods te realiseren aan de noordzijde van het perceel. Hiertoe worden voor 'bedrijf' en 'wonen' bestemde gronden met elkaar uitgewisseld, waarbij van extra oppervlakte bedrijfsterrein geen sprake is.

De gemeente is bereid de juridisch-planologische kaders voor de hiervoor beschreven gewenste situatie te verwerken in de actualisatie van de bestemmingsplannen in de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk indien uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Hoofdweg 104, 106 en 108 te Westerhaar-Vriezenveensewijk. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie B, nummer 7641, 8008, 8010, 8011 en gedeeltelijk 8014. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het projectgebied wordt verwezen naar figuur 2.3 op pagina 9.

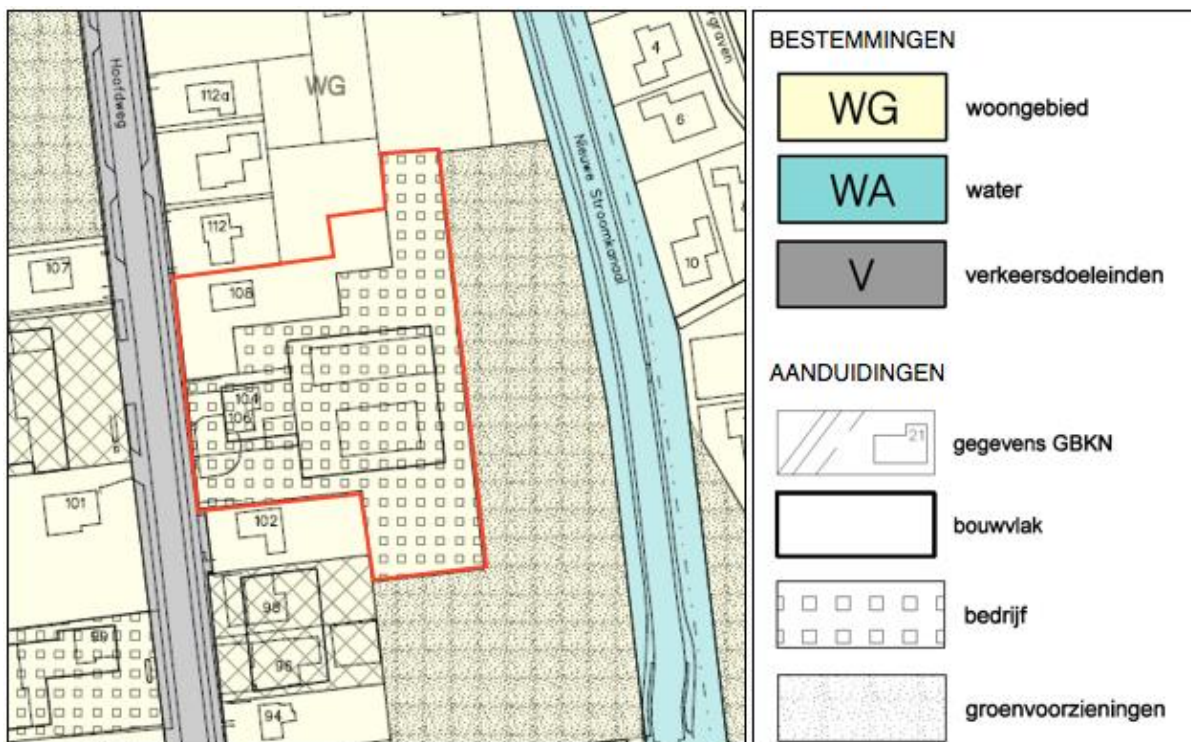


Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied (Bron: ArcGIS)

1.3 Huidig bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Herziening bestemmingsplan Westerhaar-Vriezenveensewijk”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Twenterand van 25 november 2004, nummer 04.035.0089, en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Overijssel op 3 maart 2005. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de plankaart het bestemmingsplan “Herziening bestemmingsplan Westerhaar- Vriezenveensewijk” met daarin het projectgebied (rode kader) globaal aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding “Herziening bestemmingsplan Westerhaar- Vriezenveensewijk” (Bron: gemeente Twenterand)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

In het geldend bestemmingsplan is het projectgebied bestemd tot 'Woongebied', met gedeeltelijk de aanduiding "bedrijf" en gedeeltelijk een bouwvlak.

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Woongebied', zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen, verkeer en verblijf, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water. Het aantal woningen bedraagt het bestaande aantal. Voor zover een bouwvlak aanwezig is, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn de gronden tevens bestemd voor lichte industrie, groothandel, ambachtelijke bedrijven, nijverheids-, reparatie-, verhuur en overige dienstverlenende en verzorgende bedrijven mits deze bedrijven wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen en bestaande bedrijven.

1.3.3 Strijdigheid

Hoewel het pand nr. 108 ingericht is als woning en fysiek aanwezig is, wordt dit pand niet als *bestaande woning* aangemerkt. Op het moment van vaststelling van het geldende en voorheen geldende bestemmingsplan was het pand aan de Hoofdweg 108 namelijk al geruime tijd niet meer in gebruik als woning, waardoor dit pand niet kan worden gezien als een 'bestaande woning'.

Naast deze strijdigheid is de gewenste locatie voor de nieuwe opslagloods gedeeltelijk gelegen buiten de aanduiding 'bedrijf'.

Het gebruik het pand (nr. 108) als woning en het realiseren van de opslagloods op de gewenste locatie zijn niet toegestaan op basis van het geldend bestemmingsplan. In dit geval wordt het voornemen verwerkt in de actualisatie van de bestemmingsplannen in de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie in het plangebied gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Twenterand beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Westerhaar-Vriezenveensewijk

Westerhaar-Vriezenveensewijk is een relatief jonge kern, die tot stand is gekomen gedurende en na de periode van verving. Oorspronkelijk bestond de kern uit twee dorpen, namelijk Westerhaar en Vriezenveensewijk. Na verloop van tijd groeiden de kernen aan elkaar. De belangrijkste uitbreidingen zijn fasegewijs tot stand gekomen en zijn vrijwel uitsluitend gebouwd voor de arbeidersklasse.

Het woningbestand bestaat daardoor voor een belangrijk deel uit bescheiden woningen in één laag met kap en rijtjeswoningen in twee lagen met kap. Beeldbepalende monumentale oude of moderne gebouwen komen vrijwel niet voor. De basis van het stedenbouwkundige patroon van het dorp wordt gevormd door de traditionele lintbebouwingen langs de (voormalige) doorgaande wegen en de (voormalige) doorgaande waterlopen. De bebouwingssituatie langs de Sibculoseweg en de Vroomshoopseweg is het oudste gedeelte van het dorp. De bebouwing staat op wisselende afstand van de weg. Hier en daar zijn meerdere panden achter elkaar gesitueerd aan zogenaamde "oppaden", soms is sprake van bebouwing aan zijwegen/-wijken.

2.1.2 Het plangebied

Aan de Hoofdweg 104 en 106 te Westerhaar-Vriezenveensewijk is aannemersbedrijf J. de Boer & Zn. gevestigd. De bebouwing van het aannemersbedrijf bestaat uit een bedrijfswoning in de lintbebouwing langs de Hoofdweg en een drietal bedrijfsgebouwen achterop het perceel.

Op het perceel aansluitend op het aannemersbedrijf is een voormalige woning (Hoofdweg 108) aanwezig. Het aanwezige pand is in 1951 vergund als woning. Sinds 1960 is het pand, volgens de gemeentelijke basisregistratie, niet meer als zodanig in gebruik.

Het projectgebied wordt ontsloten middels twee in- en uitritten op de Hoofdweg. De luchtfoto in afbeelding 2.1 en het straatbeeld in afbeelding 2.2 geven een beeld van de huidige situatie ter plaatse van het projectgebied.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2: Straatbeeld ter hoogte van het plangebied (Bron: Google Streetview)

In afbeelding 2.2 is het straatbeeld vanaf de Hoofdweg weergegeven, met een burgerwoning buiten het plangebied (links), de voormalige woning (midden) en de bedrijfswoning van het aannemersbedrijf (rechts). Een aantal van de bedrijfsgebouwen behorende bij het aannemersbedrijf zijn tevens zichtbaar in de afbeelding.

2.2 Gewenste situatie

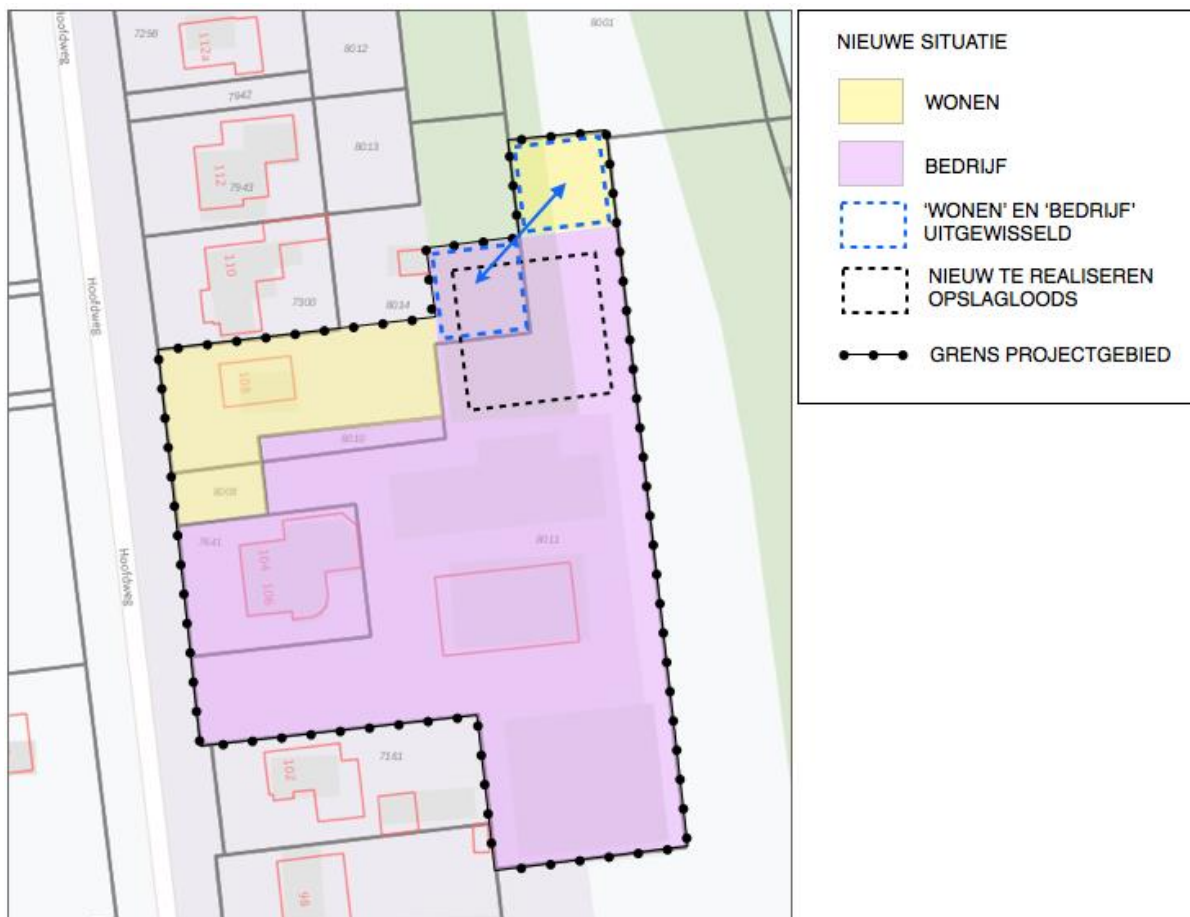
2.2.1 Woning (Hoofdweg 108)

Gebleken is dat het bestaande pand niet als 'bestaande woning' kan worden aangemerkt. Het is wenselijk om het pand aan de Hoofdweg 108, dat feitelijk altijd nog is ingericht als zijnde een woning, opnieuw daadwerkelijk te bestemmen als woning. Om het pand daadwerkelijk weer te gebruiken als woning wordt achterstallig onderhoud aan het pand hersteld. Tevens zullen mogelijk aanpassingen worden gedaan op het gebied van wooncomfort om te voldoen aan de wensen van de woonconsument. Van sloop of grootschalige verbouw van het pand is geen sprake.

2.2.2 Aannemersbedrijf (Hoofdweg 104,106)

Het aannemersbedrijf heeft behoefte aan ruimere opslagmogelijkheden. De bestaande bebouwing biedt onvoldoende capaciteit voor de benodigde ruimte voor (bouw)materiaal, gereedschappen en werktuigen. Het gaat dan om binnenopslagmogelijkheden, waardoor buitenopslag niet aan de orde is. Binnenopslag zorgt in vergelijking tot buitenopslag voor een langere levensduur en een betere kwaliteit. Vanuit het oogpunt van een (kosten)efficiënte bedrijfsvoering is dit dan ook gewenst. Daarnaast zorgt een opslagloods voor een minder 'rommelig' aanzicht op het bedrijfsperceel, in vergelijking tot buitenopslag.

De locatie aan de noordzijde van het projectgebied is de meest geschikte locatie gebleken voor uitbreiding van binnenopslag. De bestaande verharding ter plaatse biedt voldoende manoeuvreerruimte. Om de loods op de meest efficiënte manier uit te voeren worden de tot 'bedrijf' en 'wonen' bestemd gronden uitgewisseld tegen elkaar. Hierdoor blijft de bedrijfsbebouwing geclusterd. De gewenste omvang en uitvoering van de opslagloods is vergelijkbaar met de opslagloods aan de zuidzijde van het bedrijfsperceel.



Afbeelding 2.3: Gewenste situatie

2.3 Verkeer en parkeren

De twee bestaande in- en uitritten binnen het projectgebied blijven conform de huidige situatie behouden met dit plan. Naast het aannemersbedrijf en de bedrijfswoning zal de (opnieuw) bestemde woning gebruik maken van de meest noordelijke in- en uitrit.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 1,9 en maximaal 2,7

Aan de achterzijde van het woonperceel van nr. 108 is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van 2 à 3 auto's. Tevens wordt opgemerkt dat langs grote delen van de Hoofdweg een parkeerstrook aanwezig is. De erfverharding rondom de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen van het aannemersbedrijf biedt voldoende ruimte voor het keren en parkeren. Door middel van de twee in- en uitritten kunnen de verkeersstromen van de woningen en het bedrijf gescheiden worden van elkaar.

Aangezien de verkeersintensiteiten zeer beperkt toenemen door toevoegen van een enkele woning wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen ontwikkeling. De opslagloods zorgt niet voor een toename van verkeersbewegingen omdat het voornamelijk gaat om de vergroting van de voorraad van (bouw)materiaal en opslagmogelijkheden voor gereedschappen en werktuigen.

HOOFDSTUK 3 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.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 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.

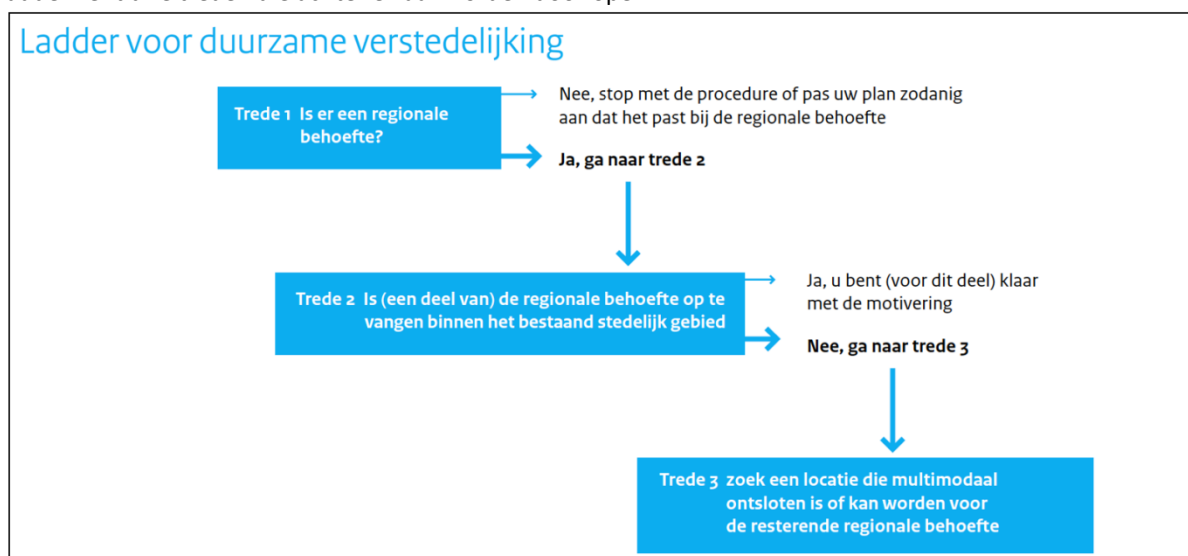
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- 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 hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de hoofddoelen zoals verwoord in de structuurvisie.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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.



Afbeelding 3.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.2 Toetsing aan de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke binnenstedelijke ontwikkelingen. De herontwikkeling van de locatie raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd. Duidelijk is wel dat met de introductie van de Ladder voor duurzame verstedelijking duurzaam ruimtegebruik wordt nagestreefd waarbij regionale afstemming plaatsvindt. Dit impliceert dat er sprake moet zijn van projecten van behoorlijke omvang. Dit blijkt ook uit jurisprudentie omtrent de toepassing van de ladder.

De ontwikkeling van een kleinschalige woningbouwproject is in beginsel geen stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4). Ook één woning betreft geen stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is (ABRvS 14 januari 2014, 201308263/2/R4).

Ten behoeve van de realisatie van de opslagloods wordt opgemerkt dat de behoefte vanuit

In aansluiting hierop wordt de toepassing van de ladder voor duurzame ontwikkeling in dit geval niet noodzakelijk geacht. Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 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 op 1 september 2013 in werking getreden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

3.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van

Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven.

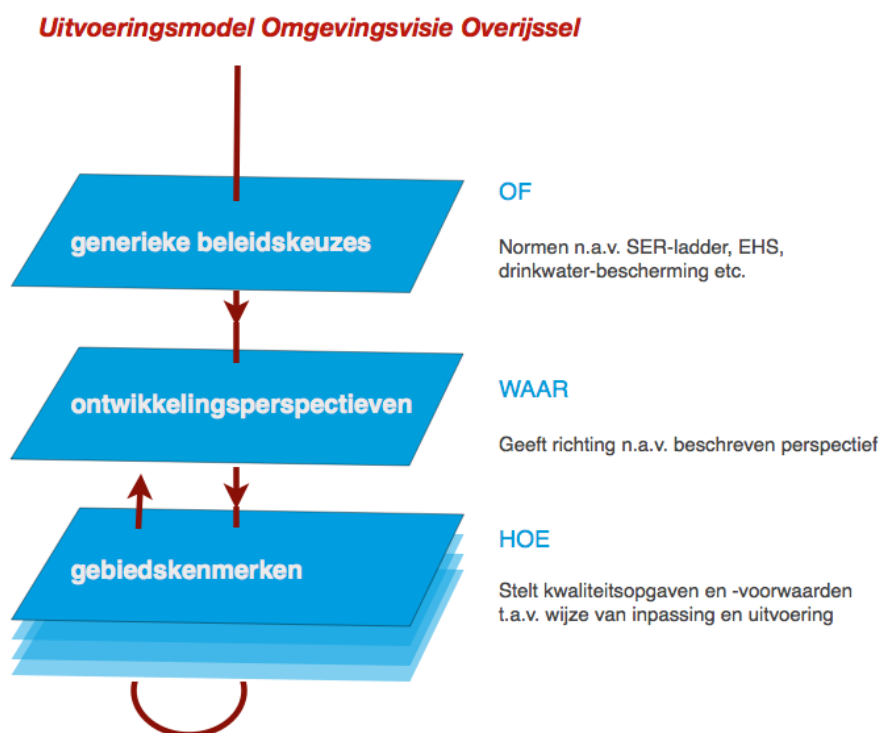
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 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. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 3.2. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling in het stedelijk gebied. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op beide artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3: SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

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

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

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

Artikel 2.2.2: Nieuwe woningbouwlocaties

1. *Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

De woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag” is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met het (opnieuw) toekennen van een woning aan Hoofdweg 108 en de invulling van het plangebied als aannemersbedrijf vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Nieuwe woningbouwlocaties

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

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

Afbeelding 3.3: Toelichting bouwprogramma gemeente Twenterand (Bron: provincie Overijssel)

Deze extra woningen worden uitsluitend gerealiseerd indien komende jaren:

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

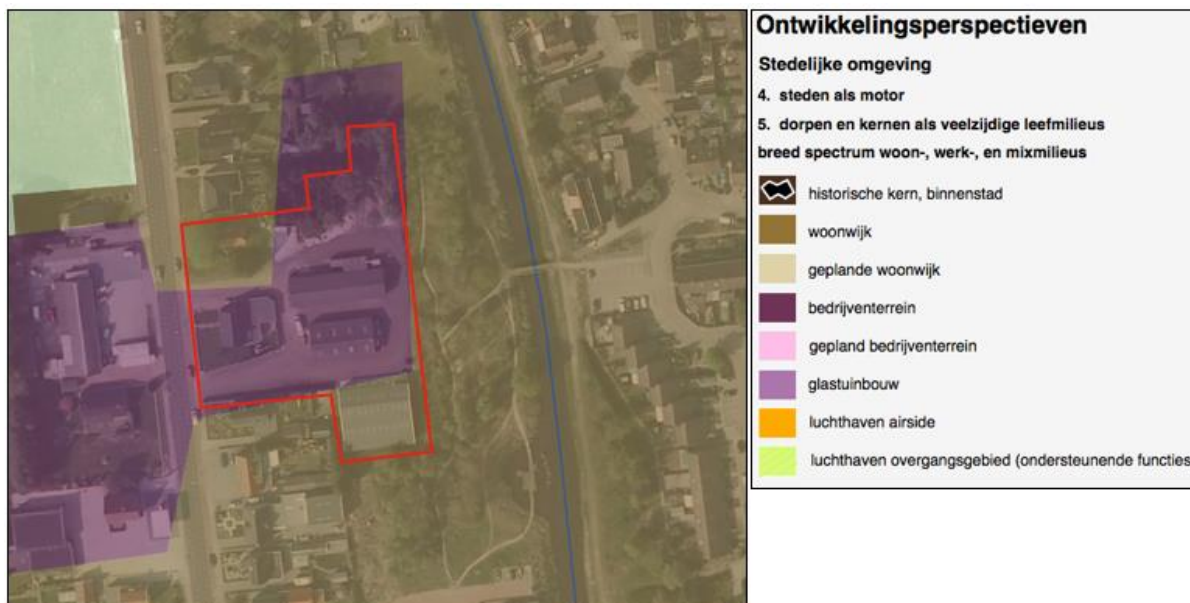
In april 2012 was de gemeente Twenterand halverwege de looptijd (2010-2015) van de prestatieafspraken, waardoor een tussentijdse evaluatie heeft plaatsgevonden, de zogenaamde 'mid term review'. De algemene strekking van de mid term review is dat de gemeente Twenterand op de verschillende gebieden goed op koers ligt. Zo is met betrekking tot 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.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de toekenning van één woonrecht aan een voor bewoning geschikt gebouw. Dit betekent een toevoeging van een enkele vrijstaande, grondgebonden woning op een 'inbreidingslocatie' in de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke woonvisie en binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Derhalve is de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'ontwikkelingsperspectieven' uitgebreid op dit aspect ingegaan.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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 kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel de ontwikkelingsperspectieven 'Bedrijventerrein' en 'Woonwijk'. In afbeelding 3.4 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.4: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Bedrijventerrein'

De provinciale ambitie voor dit ontwikkelingsperspectief richt zich op de bestaande bedrijventerrein en de harde plannen. Er is ruimte voor herstructurering van bestaande monofunctionele werkmilieusom zodoende de kwaliteit en efficiëntie van de bedrijfslocatie te vergroten.

'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.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het pand dat (opnieuw) als woning wordt bestemd is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk'. Door dit pand een passende vervolgfunctie te geven zal het pand niet verder vervallen, maar worden gerenoveerd. Hierdoor wordt bijgedragen aan het vitaal en aantrekkelijk houden van de omgeving.

De locatie van de nieuwe opslagloods is geheel gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Bedrijventerrein'. Het oppervlakte van voor 'bedrijf' bestemde gronden neemt niet toe. De kwaliteit en efficiëntie van de werklocatie wordt vergroot door het voorkomen van buitenopslag. Tevens wordt opgemerkt dat de milieubelasting ter plaatse van de nieuwe opslagloods naar beneden wordt bijgesteld, wat ten goede komt aan het woon- en leefklimaat van de omgeving.

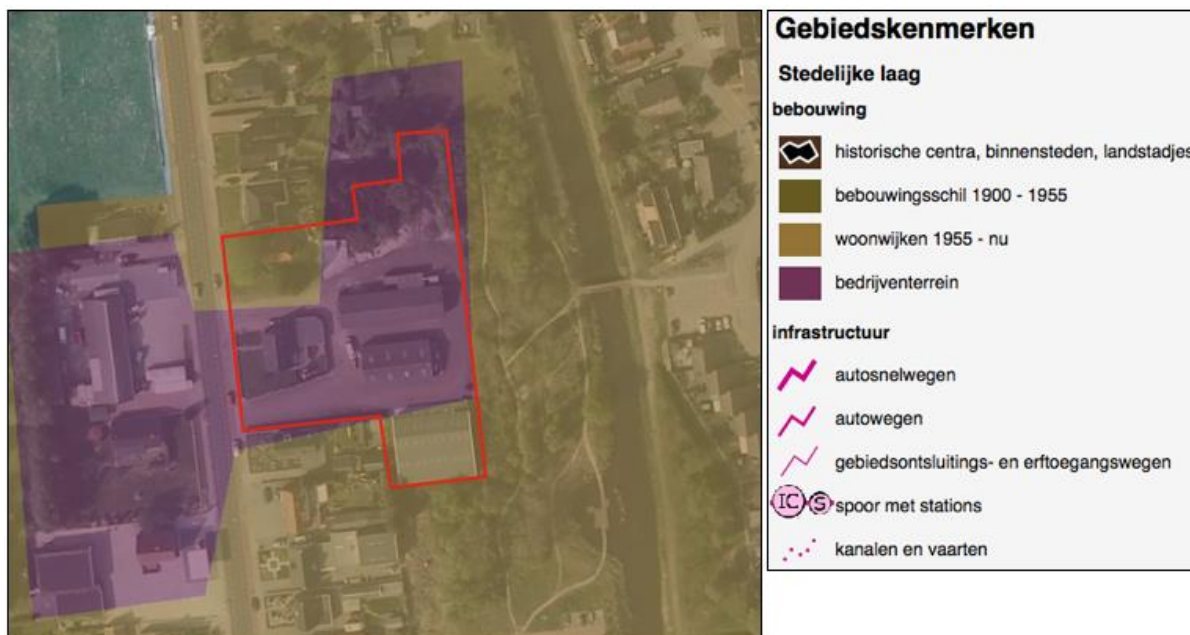
Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De "Natuurlijke laag" en de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast wordt de "Lust- en leisurelaag" buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied of de directe omgeving van toepassing zijn.

1. De 'Stedelijke laag'

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met de gebiedstypen 'Bedrijventerrein' en 'Woonwijken 1955 – nu'. In afbeelding 3.5 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.5: Stedelijke laag: Historische centra, binnensteden, landstadjes (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 hoofdwegenetwerk, 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'

De Hoofdweg betreft één van de (voormalige) doorgaande wegen die de basis zijn voor het relatief jonge dorp. Met dit plan wordt geen extra bebouwing in het lint toegevoegd, aangezien het pand waar (opnieuw) een woning in wordt toegestaan reeds aanwezig is. De opslagloods wordt, net als de bestaande bedrijfsbebouwing,

achterop het bedrijfsperceel gesitueerd. Hierdoor blijft de bedrijfsbebouwing geclusterd. De opslagloods zorgt tevens voor het voorkomen van buitenopslag. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten voor de “Stedelijke laag”.

3.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Twenterand

3.3.1.1 Algemeen

De ‘Structuurvisie Twenterand’, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2011, spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. 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.

3.3.1.2 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

Gezien de ontwikkeling zijn vooral de thema’s ‘wonen’ en ‘werken’ van belang.

3.3.1.3 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 gebondenen 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 paragraaf 3.3.2 nader op ingegaan.

3.3.1.4 Werken

Er wordt ingezet op inbreiding en het herstructureren van bedrijventerreinen. Zoals gezegd hanteert de gemeente de SER-ladder. Het aanbod aan ruimte voor deze kern is door uitbreiding van Garstelanden voldoende. In de structuurvisie wordt ervoor gepleit dat dit bedrijventerrein tussen de N36 en de Engbertsdijksvenen kan uitbreiden in samenhang met herstel van het onderliggende ontginningslandschap. Door de kavelstructuren met bijbehorende beplanting op het bedrijventerrein door te zetten wordt een win-win situatie bereikt die er toe leidt dat een bedrijventerrein ontstaat met een hoogwaardige en vriendelijke uitstraling. Eventuele uitbreiding na 2020 kan op dezelfde voet worden doorgezet.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie Twenterand"

Het (opnieuw) bestemmen van de woning aan het bestaande pand in de bebouwde kom van Westerhaar-Vriezenveensewijk past binnen het gemeentelijk beleid, zie ook de beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken" en de "Woonvisie 2009+", zoals beschreven in de volgende paragrafen. Om de opslagloods op de meest efficiënte manier uit te voeren worden de tot 'bedrijf' en 'wonen' bestemd gronden uitgewisseld tegen elkaar. In dit geval wordt het oppervlakte aan voor 'bedrijf' bestemde gronden in het projectgebied niet vergroot. Dit past binnen de herstructureringsopgave van bestaande bedrijfslocaties. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten van de "Structuurvisie Twenterand".

3.3.2 Beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken"

3.3.2.1 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.

3.3.2.2 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.

3.3.2.3 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 vervinging. 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 beloofd 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 verkavelingsstructuren, 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.

3.3.2.4 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.

3.3.2.5 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'?
- 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?

3.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken"

Het plan voldoet op een enkel punt niet geheel aan de beleidsnotitie. De locatie voldoet niet aan de definitie van een 'open groene plek' omdat de voormalige woning reeds aanwezig is op het terrein. Zoals beschreven in de aanleiding (paragraaf 1.1) is de gewenste situatie mogelijk vanwege de combinatie van argumenten.

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

- A. In afbeelding 1.2 is aangegeven dat de locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Westerhaar-Vriezenveensewijk. Ook wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2009+. De aanvrager heeft 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 2014 nog niet was bereikt.
- B. Het plan voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige criteria. De locatie aan de Hoofdweg is voorts gelegen aan een weg die door de gemeenteraad voor deze ontwikkeling is aangegeven (op basis van de bijlage 'Gebiedsafbakening').
- C. Zoals uit hoofdstuk 4 zal blijken, wordt ook voldaan de gestelde milieueisen.
- D. De initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst ondertekenen op grond waarvan de gemeente gevrijwaard is van mogelijke financiële gevolgen van effectivering van dit plan.

3.3.3 De Woonvisie 2009+

3.3.3.1 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.

3.3.3.2 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 Westerhaar-Vriezenveensewijk

De kern Westerhaar-Vriezenveensewijk is met circa 5.000 inwoners en ruim 1.500 huishoudens de kleinste kern van de gemeente Twenterand. De leeftijdsopbouw van de bevolking verschilt niet veel van de gemeente Twenterand (zie figuur 6.2). In 2006 waren er, ten opzichte van het totaal, wat meer jongeren in de leeftijdsklasse 15-24 jaar en wat minder 0-14 jarigen en 65-plussers. In totaal wordt er voor de periode 2008-2015 een groei van 120 huishoudens voorzien (uitgaande van migratiesaldo = 0). Op jaarbasis een groei van circa 15 woningen.

Woningbouwkader Westerhaar-Vriezenveensewijk

In Westerhaar-Vriezenveensewijk wijkt de huur-koopverdeling met 47%-53% behoorlijk af van de gemiddelde verdeling voor Twenterand: 32%-68%. Uit het Twents Woningmarktonderzoek (2006) blijkt dat er toch nog een tekort zou zijn aan huurwoningen, met name appartementen in de huursector uit het lagere prijssegment (< € 615). Daarnaast is er in de koopsector vooral vraag naar 2-onder-1 kappers en vrijstaande woningen in de prijsklasse tot € 225.000. De tabel in afbeelding 3.6 geeft voor Westerhaar-Vriezenveensewijk het gewenste bouwprogramma voor de periode 2008-2015 weer. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt dit gewenste bouwprogramma als richtlijn aangehouden.

		Totaal
Beoogd nieuwbouwaandeel	Prijsstelling	100%
Huuriëntatie		(40%)
Eengezins huur (0-treden)	< € 540	15%
	> € 540	5%
Meergezins huur (0-treden)	< € 540	15%
	> € 540	5%
Koopriëntatie		(60%)
Koop (waarvan maximaal 10% meergezins)	< € 225.000	45%
	€ 225.000-300.000	10%
	> € 300.000	5%
Totaal nieuwbouw		120 (100%)

Afbeelding 3.6: Tabel woningbouwkader Westerhaar-Vriezenveensewijk (Bron: Woonvisie 2009+ Twenterand)

3.3.3.3 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).

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'. Met betrekking tot woningbouw is 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.

3.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de "Woonvisie 2009+"

Uit het onderzoek blijkt dat er een tekort is aan woningen in de koopsector in de prijsklasse tot €225.000. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan het vervullen van het beoogde nieuwbouwaandeel ten aanzien van deze koopwoningen. De toe te kennen woning onder meer op basis van de beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken" past binnen deze woningbouwcontingenten.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het voorgenoemde gemeentelijke beleid dat op dit plan van toepassing is.

HOOFDSTUK 4 MILIEU-ASPECTEN

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

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

4.1 Geluid (Wet geluidhinder)

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van de nieuwe opslagloods wordt opgemerkt dat dit geen geluidgevoelig object betreft. De situering van het pand aan de Hoofdweg 108 dat opnieuw wordt bestemd als zijnde een woning wordt niet gewijzigd. Gelet op dit voornemen wordt akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk geacht.

4.1.2.2 Railverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gelegen. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai kan achterwege blijven.

4.1.2.3 Industrielawaai

Voor wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 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 doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
3. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
4. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

4.2.2 Situatie projectgebied en conclusie

Ten aanzien van het oprichten van de nieuwe opslagloods is punt 3 van de voorgaande paragraaf van toepassing. De opslagloods krijgt uitsluitend een opslagfunctie waar niet permanent of langdurig verbleven zal worden. Het verblijf bestaat uitsluitend uit aan-/afvoer van goederen en voertuigen.

Om het pand aan de Hoofdweg 108 opnieuw te bestempelen als zijnde een woning wordt onderzoek ten aanzien van de milieukundige bodemkwaliteit niet noodzakelijk geacht. Dit omdat het pand is opgericht als zijnde woning en tot 1960 ook als zodanig in gebruik is geweest. Na de beëindiging van het gebruik van het pand als woning hebben in en direct rondom het pand geen (bedrijfs)activiteiten plaatsgevonden. Gelet op dit gebruik wordt verwacht dat ter plaatse van het gebouw een voldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aanwezig is en dat de bodem geschikt is voor het gebruik als woning.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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).

4.3.1.1 *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.

4.3.1.2 *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.

4.3.2 **Situatie plangebied**

Het project 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. Daarnaast wordt een woning en/of een opslagloods niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 **Conclusie**

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

4.4 **Externe veiligheid**

4.4.1 **Algemeen**

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

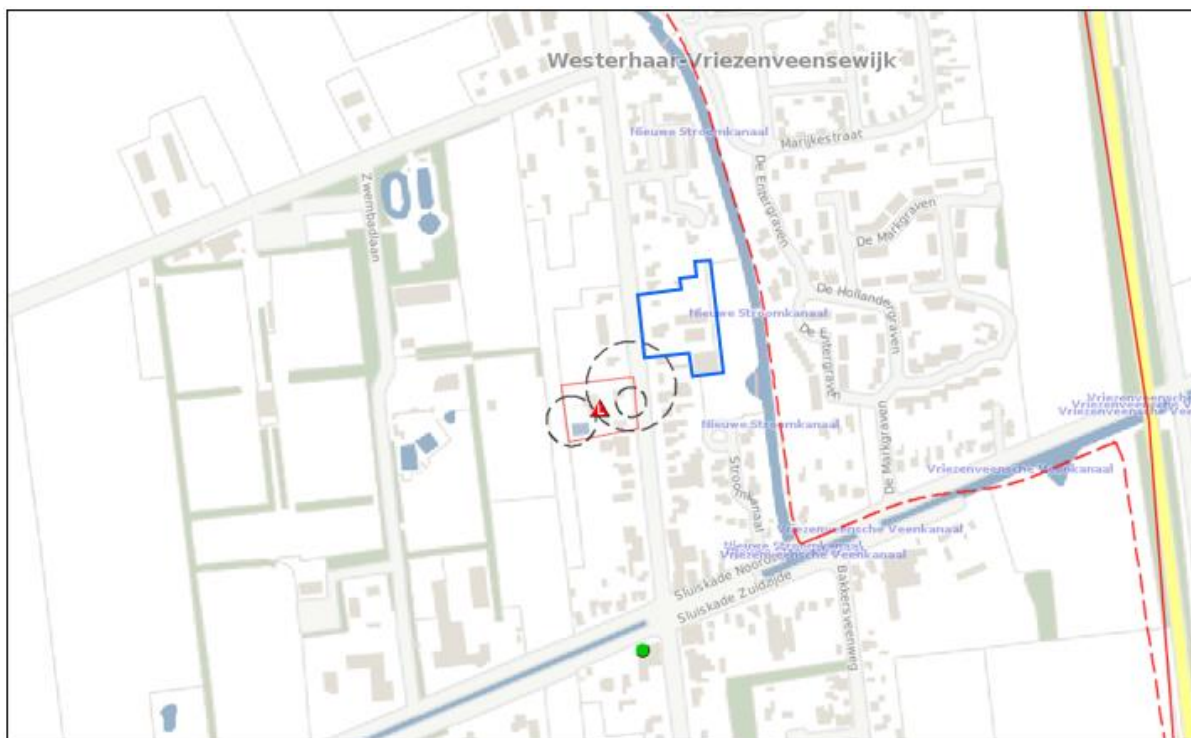
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

In het externe veiligheidsplan 'Twenterand gaat voor een veilige toekomst', vastgesteld op 20 december 2011, is het veiligheidsbeleid van de gemeente Twenterand in beeld gebracht. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een transparant toetsingskader te bieden dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's er in de gemeente Twenterand zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan.

4.4.2 Situatie plangebied

4.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich wel bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich wel 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;

Daarom wordt op de relevante risicobronnen in de omgeving van het projectgebied afzonderlijk ingegaan.

4.4.2.2 LPG-tankstation (Hoofdweg 99)

Aan de Hoofdweg 99 is een tankstation gevestigd. In de huidige situatie wordt ter plaatse LPG. Op korte termijn zal de LPG-installatie niet meer worden gebruikt. Daardoor is geen sprake meer van een grootschalig groepsrisico-aandachtsgebied. Een berekening en/of nader verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

De plaatsgebonden risicocontouren van het tankstation zijn duidelijk weergegeven in figuur 4.1. Het projectgebied is voor een klein deel binnen de plaatsgebonden risicocontour van het vulpunt gelegen. De ontwikkelingen; het (opnieuw) toestaan van de woning en de verschuiving van de tot bedrijf bestemde gronden, zijn ruimschoots buiten de hiervoor genoemde risicocontour gelegen.

4.4.2.3 Buisleiding Gasunie BV

Opgemerkt wordt dat langs het Nieuwe Stroomkanaal, aan de oostzijde van het plangebied, een hogedruk aardgasleiding (N-527-40) van de Nederlandse Gasunie B.V. is gelegen. Zoals weergegeven in figuur 4.1 geldt er geen plaatsgebonden risicocontour voor dit deel van de buisleiding. Het betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 159 mm. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 70 meter.

De (opnieuw) toegestane woning (nr. 108) ligt op circa 100 meter afstand en valt daarmee buiten het groepsrisico-aandachtsgebied. Een berekening en/of nader verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Voor de uitwisseling tussen de tot bedrijf bestemde gronden en de gronden met een woonbestemming is tevens geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk, omdat er geen (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

4.4.4 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

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

Het plangebied is gelegen in de historisch gegroeide lintbebouwing aan het Hoofdweg. Hier zijn in de bestaande situatie diverse functies aanwezig. Naast het aannemersbedrijf, is er een LPG-tankstation en detailhandelsvestigingen (fietsen, plastics, vloerbedekking) aanwezig. Daarmee is sprake van een mix van functie en kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen 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).

4.5.3.2 Externe werking

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

Hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen de woonfunctie en de bedrijfsfunctie.

Wonen (nr. 108)

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Aannemersbedrijf (nr. 104 en 106)

Op basis van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' wordt het aannemersbedrijf aangemerkt als "Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1.000 m²", behorend tot de milieucategorie 3.1. Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt een grootste richtafstand van 30 meter.

Ten behoeve van de realisatie van de opslagloods worden voor 'bedrijf' en 'wonen' bestemde gronden met elkaar uitgewisseld, waarbij van extra bedrijfsterrein geen sprake is. Het deel ter plaatse van de geplande opslagloods zal in het te actualiseren bestemmingsplan uitsluitend worden bestemd voor opslag.

Op basis van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' wordt dat deel aangemerkt als "Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)", behorend tot de milieucategorie 2. Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt een grootste richtafstand van 10 meter. Door deze verlaging van de milieubelastende activiteiten wordt ten aanzien van alle omliggende woningen voldaan aan de richtafstand waardoor er geen sprake is van extra aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving.

De ontwikkeling gaat uit van het (opnieuw) bestemmen van de woning aan de Hoofdweg 108. Naast de oprichting van de opslagloods, waarbij zoals blijkt uit paragraaf 4.5.3.2 'externe werking' dat er geen belemmering ontstaat voor de omliggende woningen.

Daarnaast wordt de (opnieuw) bestemde woning getoetst aan de overige bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf. Op basis van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' wordt het aannemersbedrijf aangemerkt als "Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1.000 m²", behorend tot de milieucategorie 3.1. Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt een grootste richtafstand van 30 meter.

De richtafstand tot aan de (opnieuw) bestemde woning binnen het projectgebied, Hoofdweg 108, wordt niet behaald. Echter bedraagt de afstand tot de bedrijfsbebouwing, waar intensief bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, meer dan 20 meter. Gelet op de afstand tot aan de locatie waar intensief bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, wordt gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de (opnieuw) bestemde woning aanwezig is.

Aan de overzijde van de Hoofdweg is tevens een detailhandelsvestiging in vloerbedekking aanwezig. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is een detailhandelsvestiging aan te merken als "Detailhandel voor zover n.e.g.", die onder milieucategorie 1 valt. Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt voor een dergelijke inrichting geen richtafstand. Van belemmeringen is geen sprake.

4.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, mits uitsluitend de opslagfunctie in het te actualiseren bestemmingsplan wordt toegestaan ter plaatse van de opslagloods, zoals beschreven in paragraaf 4.5.3.2 (externe werking).

4.6 Ecologie

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.

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 2,2 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkerven'. Gelet op de aard van voorgenomen activiteit en de afstand tot aan Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.6.2.2 Ecologische Hoofdstructuur

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.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 1,3 kilometer afstand. Gezien de afstand van het plangebied tot de EHS en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

4.6.2 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 er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

In voorliggend plan is geen sprake van sloop of grootschalige verbouw van het pand dat opnieuw wordt bestemd als woning. Wel zullen werkzaamheden worden verricht ten aanzien van achterstallig onderhoud van het pand.

Daarnaast zullen ter plaatse van de te realiseren opslagloods hoogstwaarschijnlijk enkele bomen moeten worden gerooid. Ten tijde van de aanvraag omgevingvergunning zal worden beoordeeld welke bomen al dan niet worden gerooid. De betekenis van het gebied als leef- en/of foerageergebied is beperkt vanwege de geringe oppervlakte, de inrichting en het gevoerde beheer van de bedrijfsgronden. Binnen het plangebied worden derhalve geen bijzondere en/of beschermde flora & fauna verwacht.

Daarnaast wordt opgemerkt dat rekening wordt gehouden met de zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

4.6.3 Conclusie

Het plan brengt geen significant negatieve effecten op de EHS en het Natura 2000-gebied met zich mee. Daarnaast worden er geen nadelige effecten voor de beschermde flora en fauna verwacht.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

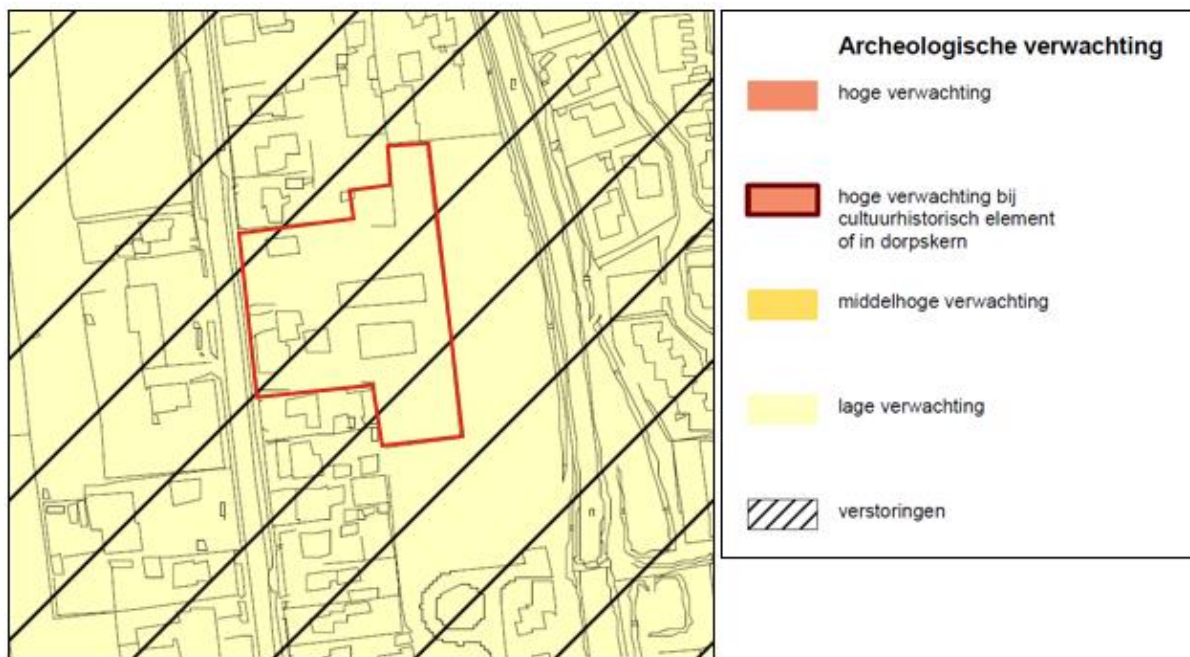
4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen 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.

4.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Twenterand beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het plangebied, is opgenomen in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.4: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

De woningbouwkavel is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Door de ontginningen is het gebied reeds verstoord. In gebieden met een lage archeologische verwachting geldt dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk mits:

- planlocatie geheel in een lage verwachtingszone ligt;
- grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is.

Het plangebied bevindt zich geheel in een lage archeologische verwachtingszone. Daarnaast is het gebied volledig verstoord door de ontginningen. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.7.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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 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 een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets 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.

4.8.2 Situatie plangebied

4.8.2.1 artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

De ontwikkelingen zoals beschreven in dit plan leveren een zeer beperkte toename van verkeersbewegingen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 2,2 kilometer afstand van het plangebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal dan ook geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De ontwikkelingen zoals beschreven in dit plan worden verwerkt in de actualisatie van de bestemmingsplannen in de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk waarbij wordt voorzien in directe eindbestemmingen.

Indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden is sprake van een m.e.r.-plichtig plan. Indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel D en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij voorgenoemde drempelwaarden. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 200.000 m² bedrijfsruimte of meer of 2000 woning of meer) wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling (toevoeging van één woning en een opslagloods van circa 400 m²), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke

nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

4.8.3 Conclusie

Dit plan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 5 WATERPARAGRAAF

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 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.

5.1.2 Beleid 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, 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.

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheerplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het project heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. Wel is het projectgebied gedeeltelijk gelegen in het primaire watergebied voor de RWZI (rioolwaterzuiveringsinstallatie) van het waterschap waarbinnen beperkingen gelden. In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlakte, incl. daken en verhardingen zoals in- en uitritten, beperkt toenemen door de bouw van de opslagloods. Deze opslagloods zorgt niet voor een toename van afvalwater. Door het bestaande pand (opnieuw) te gebruiken als woning zal de afvoer van huishoudelijk afvalwater wel toenemen. Deze beperkte toename heeft echter geen negatieve gevolgen voor het functioneren van de riolering ter plaatse, de toename kan eenvoudig worden verwerkt. Schoon hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem. Overtollig hemelwater zal worden opgevangen in de door bestaande waterhuishoudkundige voorzieningen op het perceel.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 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. Hoofregel 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.

Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het vooroverleg met de overlegpartners wordt, indien benodigd, gevoerd in het kader van het nog op te stellen (actualisatie)bestemmingsplan voor de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk.

Ten tijde van de procedure van het nog op te stellen (actualisatie)bestemmingsplan voor de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk, waar voorliggende onderbouwing onderdeel vanuit gaat maken, wordt voor eenieder gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.