



# GEMEENTE TWENTERAND

## **Ruimtelijke onderbouwing Hoofdweg 76, 78 en 80 Westerhaar-Vriezenveensewijk**

Maart 2016

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**  
**HOOFDWEG 76, 78 EN 80**  
**WESTERHAAR-VRIEZENVEENSEWIJK**

Plannaam: Hoofdweg 76, 78 en 80 Westerhaar - Vriezenveensewijk  
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing  
Datum: Maart 2016



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1	AANLEIDING .....	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED .....	4
1.3	HUIDIG BESTEMMINGSPLAN .....	4
1.4	LEESWIJZER .....	6
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE .....</b>	<b>7</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE .....	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>14</b>
3.1	RIJKSBELEID .....	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID .....	17
3.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	21
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>25</b>
4.1	GELUID (WET GELUIDHINDER) .....	25
4.2	BODEMKWALITEIT .....	25
4.3	LUCHTKWALITEIT .....	27
4.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	28
4.5	MILIEUZONERING .....	30
4.6	ECOLOGIE .....	31
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	32
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	34
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>WATERPARAGRAAF .....</b>	<b>36</b>
5.1	VIGEREND BELEID .....	36
5.2	WATERPARAGRAAF .....	36
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>38</b>
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	38
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....	38
<b>BIJLAGEN</b>	<b>.....</b>	<b>39</b>
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEKEN .....	39
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT .....	39

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Aan de Hoofdweg 80 in de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk is 'Klinkhamer Mode' sinds 1916 gevestigd. De eigenaar en exploitant van de modewinkel is voornemens de vestiging ter plaatse op termijn uit te breiden, om een duurzaam ontwikkelingsperspectief te kunnen behouden. Hiertoe zijn de naastgelegen percelen Hoofdweg 76 en 78 aangewend, waar bedrijfspanden en een bijbehorende bedrijfswoning aanwezig zijn.

De uitbreiding in de toekomst zal bestaan uit uitbreiding van de modewinkel, een magazijn en mogelijk aanverwante bedrijfsonderdelen. Het is gewenst de juridisch-planologische kaders voor de hiervoor beschreven gewenste situatie te verwerken in het actualiserend bestemmingsplan voor de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk. De gemeente is bereid hieraan medewerking te verlenen 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 op de hoek Hoofdweg – Sluiskade Zuidzijde. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie H, nummer 51 en 1717. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied aangegeven.



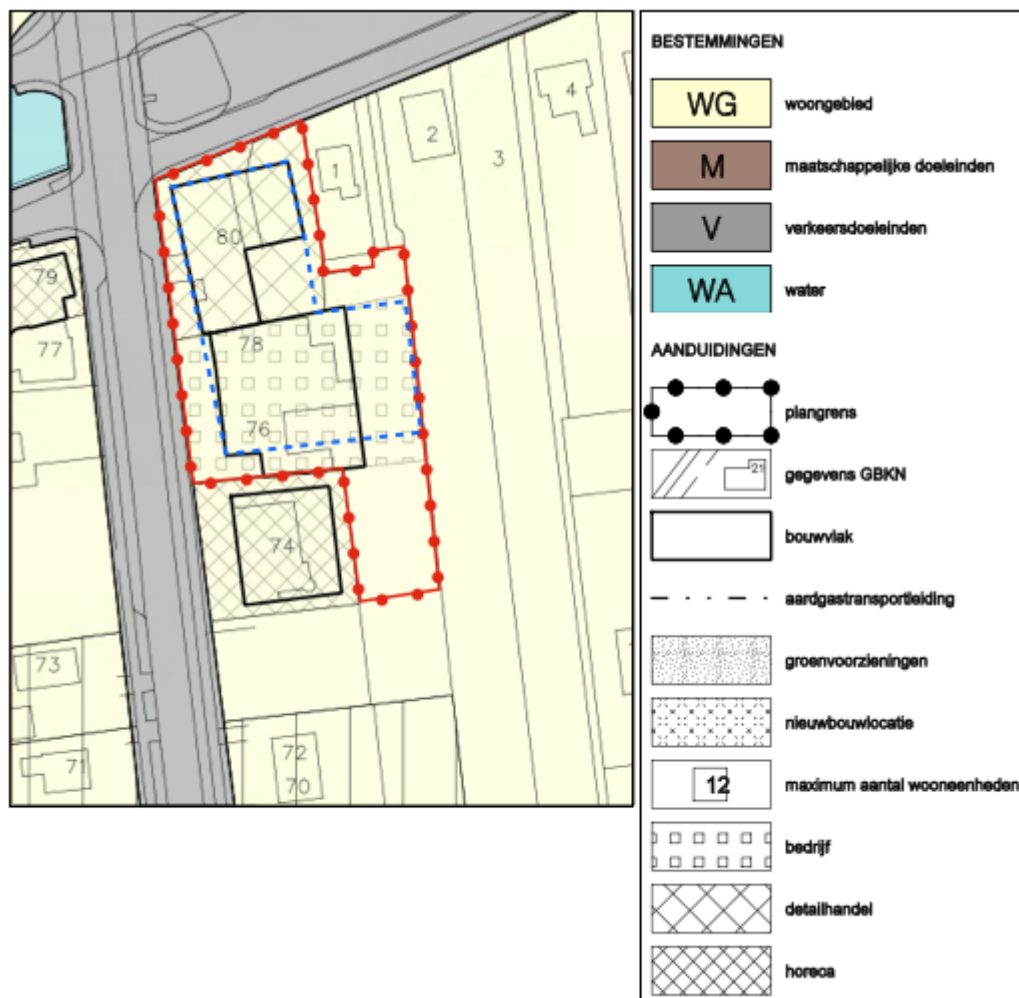
Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied (Bron: ArcGIS)

### 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) en het gewenste nieuwe bouwvlak (blauwe 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 aanduidingen “detailhandel” en “bedrijf”. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen, verkeer, verblijf, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water. Uitsluitend voor zover het bouwperceel is aangegeven met:

- “bedrijven” tevens 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;
- “detailhandel” tevens voor detailhandelsbedrijf.

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

### 1.3.3 Strijdigheid

Gelet op aanduiding ‘detailhandel’ en het aangegeven bouwvlak is uitbreiding van het winkelpand niet toegestaan op basis van het geldend bestemmingsplan. In dit geval wordt het voornemen verwerkt in het actualiserend bestemmingsplan voor de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk.

## 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie in het projectgebied 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 wordt respectievelijk ingegaan op de economische en maatschappelijke 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 projectgebied

Klinkhamer Mode is een dames- en herenmodezaak gevestigd in het dorp Westerhaar-Vriezenveensewijk. Sinds de oprichting in 1916 heeft de winkel zich ontwikkeld van een "dorpswinkel" met kleding en kruidenierswaren tot een modewinkel met naamsbekendheid in de wijde omgeving.

Het projectgebied bevindt zich op de hoek van de Hoofdweg – Sluiskade Zuidzijde te Westerhaar-Vriezenveensewijk. Belangrijke ruimtelijke structuurdragers in de omgeving van het projectgebied zijn het Veenkanaal en de Hoofdweg. De functionele structuur wordt voornamelijk bepaald door woningbouw. Daarnaast zijn enkele bedrijven, horecavestigingen, detailhandelsvestigingen en maatschappelijke functies aanwezig.

Het project wordt globaal begrensd door de Hoofdweg aan de westzijde, de Sluiskade Zuidzijde aan de noordzijde, het woonperceel Sluiskade Zuidzijde 1 aan de oostzijde en een horecavestiging aan de zuidzijde.

De bebouwing bestaat uit het bestaande winkelpand met bedrijfswoning (Hoofdweg 80) en daaraan geschakeld bedrijfspanden met een bedrijfswoning (Hoofdweg 76 en 78). Achter de bedrijfspanden en de bedrijfswoning aan de Hoofdweg 76 en 78 is een vrijstaand ondergeschikt gebouw aanwezig.

Voor het overige is het plan aan de straatzijden volledig verhard. Aan de oostkant van het projectgebied bestaat een deel van de gronden uit graspercelen. Luchtfoto's en straatbeelden ter hoogte van het projectgebied zijn hierna weergegeven.



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





Afbeelding 2.2: Straatbeelden ter hoogte van het projectgebied (Bron: Google Streetview)

## 2.2 Gewenste situatie

### 2.2.1 Uitwerking

Gelet op de trends en ontwikkelingen in de detailhandelsbranche, zoals toename van internetverkoop, is het noodzakelijk om in te zetten op verbreding/ optimalisatie en daarmee klanten te kunnen behouden en meer klanten te kunnen binden. In dit geval gaat het om uitbreiding van aanbod en verbreding van de activiteiten, waardoor optimale service en beleving kan worden geboden aan de consument. De uitbreiding in de toekomst zal bestaan uit uitbreiding van de modewinkel, een magazijn en mogelijk aanverwante bedrijfsonderdelen, waarbij sprake blijft van één detailhandelsvestiging.

De uitbreidingsmogelijkheden binnen het bestaande en bestemde perceel (nr. 80) zijn nagenoeg volledig ingevuld. Om bovenstaande te kunnen realiseren heeft de initiatiefnemer de verouderde bedrijfspanden en bedrijfswoning op het naastgelegen perceel (nr. 76 en 78) aangewend. Zoals aangegeven in figuur 2.2 zijn de bedrijfspanden waaronder de bijbehorende bedrijfswoning verouderd.

Het is gewenst om (eventueel gefaseerd) de bedrijfspanden en de bedrijfswoning te slopen en vervangende nieuwbouw te realiseren. De te slopen bebouwing bevat circa 600 m<sup>2</sup> aan asbest en in bodem is een beperkte verontreiniging aanwezig, die met de ontwikkeling worden gesaneerd. Door de sloop en nieuwbouw wordt de ruimtelijke uitstraling langs de Hoofdweg aanzienlijk verbeterd.

Het voorliggende plan is in ruimtelijk en functioneel opzicht passend in de omgeving. Mogelijk zullen beide bedrijfswoningen worden herbouwd op de verdieping of als grondgebonden woningen. Een globale opzet van de nieuwe invulling van het projectgebied wordt hierna weergegeven in figuur 2.3.



Afbeelding 2.3: Gewenste situatie

## 2.2.2 Verkeer en parkeren

### 2.2.2.1 Uitgangspunten

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte aangesloten bij de uitgangspunten uit de 'Nota parkeernormen gemeente Twenterand'. Deze parkeernormen zijn geënt op de meest recente landelijke parkeerkcijfers op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij CROW-publicatie.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: Binnenstad of hoofd winkel(stads)centrum (20.000 -30.000 m<sup>2</sup>)
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: Nota parkeernormen: overloopgebied / CROW: schil centrum

Voor de berekening van de verkeersgeneratie wordt uitsluitend gekeken naar de toename door de ontwikkeling. Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt gekeken naar de totale behoefte.

### 2.2.2.2 Verkeer

Om te beoordelen welk gevolg het plan heeft op de verkeersgeneratie is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige(toegestane) en toekomstige verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd, in dit geval wordt hier ook van uitgegaan.

#### Huidige situatie

In de huidige situatie worden de panden nr. 76 en 78 niet meer intensief gebruikt en brengt nagenoeg geen verkeersbewegingen met zich mee. Hoewel planologisch diverse bedrijvigheid met bijbehorende (hogere) verkeersgeneratie is toegestaan, is in dit geval aangesloten bij een functie die op dit moment het meest aansluit bij de daadwerkelijke situatie, namelijk: bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf).

Op dit moment bestaat de bebouwing uit circa 660 m<sup>2</sup> vloeroppervlak.

Functie	Aantal m <sup>2</sup> bvo	Verkeersgeneratie
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)	± 660	4,15 per 100 m <sup>2</sup> bvo

Gemiddeld betekend deze functie een verkeersgeneratie van 4,15 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo per dag. Gelet op het brutovloeroppervlakte van circa 660 m<sup>2</sup>, brengt de huidige situatie een verkeergeneratie van 4,15 x 6,6 = 27 verkeersbewegingen per dag (incl. vrachtverkeer) met zich mee. Daarbij opgemerkt dat een deel van de verkeersbewegingen van de voormalige functie uit zware (landbouw) voertuigen bestond.

#### Toekomstige situatie

De uitbreiding bestaat uit detailhandel en aanverwante bedrijvigheid, zoals beschreven in paragraaf 2.2.1.

Functie	Aantal m <sup>2</sup> bvo	Verkeersgeneratie
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)	± 250	4,15 per 100 m <sup>2</sup> bvo
Binnenstad of hoofd winkel(stads)centrum (20.000 -30.000 m <sup>2</sup> )	± 440	32,8 per 100 m <sup>2</sup> bvo

De gemiddelde verkeersgeneratie voor de detailhandel bedraagt (4,4x32,8=) 144 verkeersbewegingen. De gemiddelde verkeersgeneratie voor de aanverwante bedrijvigheid bedraagt (2,5x4,15=) 11 verkeersbewegingen. Totaal brengt de nieuwe situatie van de uitbreiding een verkeersgeneratie van 155 verkeersbewegingen met zich mee.

Een vergelijking van de berekening van de huidige situatie (27 verkeersbewegingen) met de toekomstige situatie (155 verkeersbewegingen) laat op deze manier zien dat de verkeersgeneratie met circa 128 verkeersbewegingen per etmaal toeneemt.

De ontsluiting van de parkeerplaatsen vindt rechtstreeks plaats op de Hoofdweg. Voor bevoorrading van het bedrijfsperceel wordt hoofdzakelijk de bestaande toegangsweg aan de Sluiskade-Zuidzijde gebruikt.

### 2.2.2.3 Parkeren

In onderstaande tabellen wordt inzichtelijk gemaakt welke parkeerbehoefte ontstaat als gevolg van de herontwikkeling. Allereerst wordt gekeken naar de bestaande (planologische) situatie. Dit is gedaan door de oppervlaktes van de bouwvlakken op te meten. Omdat in de planregels van het vigerende plan geen beperkingen zijn gesteld ten aanzien van het bedrijfsoppervlak worden de begrenzing van de bouwvlakken gehanteerd voor de berekening. In de nieuwe situatie wordt het bruto vloeroppervlak van beide functies gemaximaliseerd in de regels van het plan op 1.100 m<sup>2</sup> bvo voor detailhandel en 250 m<sup>2</sup> vloeroppervlak voor aanverwante bedrijvigheid. Omdat het aantal (bedrijfs)woningen in de nieuwe situatie niet verandert wordt dit niet meegenomen in de berekening.

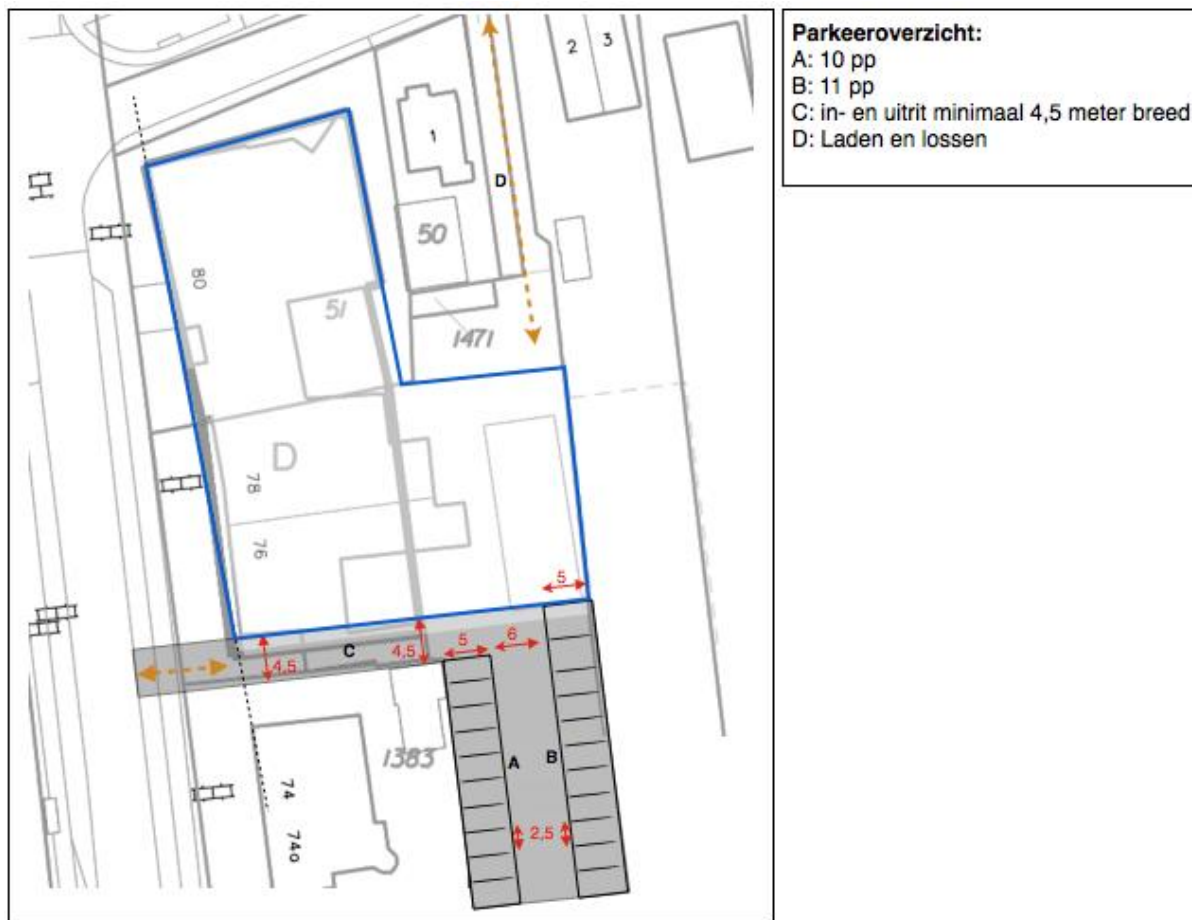
#### Huidige situatie

Functie	Aantal m <sup>2</sup> bvo	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)	± 650	0,85 per 100 m <sup>2</sup> bvo	5,5
Binnenstad of hoofd winkel(stads)centrum (20.000 -30.000 m <sup>2</sup> )	± 500	3,6 per 100 m <sup>2</sup> bvo	18
<b>Totaal</b>			<b>23,5</b>

#### Toekomstige situatie

Functie	Aantal m <sup>2</sup> bvo	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)	± 250	0,85 per 100 m <sup>2</sup> bvo	4,25
Binnenstad of hoofd winkel(stads)centrum (20.000 -30.000 m <sup>2</sup> )	± 1.100	3,6 per 100 m <sup>2</sup> bvo	39,6
<b>Totaal</b>			<b>43,85</b>

De nieuwe situatie heeft tot gevolg dat er  $43,85 - 23,5 = 20,35$  (21; afgerond naar boven) extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd ten opzichte van de huidige situatie. Zoals weergegeven op afbeelding 2.4 worden op eigen terrein 21 extra parkeerplaatsen aangelegd. Ten behoeve van de nieuwe parkeerplaatsen is rekening gehouden met een in- en uitrit van 4,5 meter breed. Hierdoor is het mogelijk om de zuidgevel van het bestaande pand nr.76 te behouden.



**Parkeeroverzicht:**  
 A: 10 pp  
 B: 11 pp  
 C: in- en uitrit minimaal 4,5 meter breed  
 D: Laden en lossen

Afbeelding 2.4: Parkeren

2.2.2.4 Parkeren in relatie tot de omgeving ruimte

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich, binnen een straal van 200 meter, de volgende verkeersaantrekkende voorzieningen:

Voorziening	Bruto vloeroppervlakte (ca.)	Gemiddelde Parkeerbehoefte Per 100 m <sup>2</sup> bvo	Totalen
Klinkhamer Mode	500 m <sup>2</sup>	3,6	18
Café	410 m <sup>2</sup>	6,0	24,6
Interieurzaak (cijfers bouwmarkt)	620 m <sup>2</sup>	1,9	11,8
Snackbar	220 m <sup>2</sup>	6,0	13,2
<b>Totale parkeerbehoefte (uitgaande van het gemiddelde van minimum en maximum)</b>			<b>68</b>

In de directe omgeving staan naast de genoemde voorzieningen ook vrijstaande woningen. Alle woningen hebben royale opritten, waarbij ruim voldoende gelegenheid aanwezig is om op eigen terrein te parkeren. Verder is er een chinees restaurant aanwezig. Het restaurant heeft een aantal parkeerplaatsen direct vóór het pand op eigen terrein. Gelet op de verschillende genoemde functies is het aannemelijk dat de piek in de parkeerdruk voor enkele functies overdag en voor andere functies 's avonds plaatsvindt. Hierdoor is dubbelgebruik voor aantal parkeerplaatsen mogelijk.

Het huidige aantal parkeerplaatsen is circa 91. De behoefte is 68 parkeerplaatsen. Er is dus een 'overschot' van 23 parkeerplaatsen. De herontwikkeling zal niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerhinder in de directe omgeving van de herontwikkeling. Voorts wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

## 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 projectgebied 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.

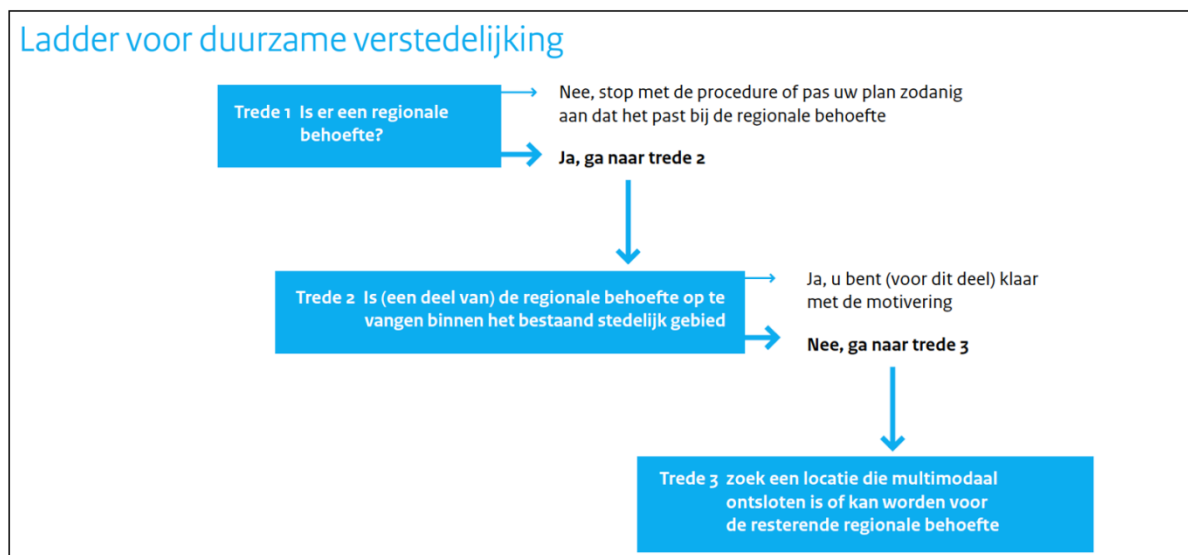
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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.

### 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)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘stedelijke ontwikkeling’, ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘regionale behoefte’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Voor **regionale behoefte** is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

### 3.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

*Zijn de ontwikkelingen aan te merken als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’?*

De drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) zijn van toepassing bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). In het projectgebied zijn in de toekomstige

situatie verschillende functies aanwezig. Per functie is beoordeeld of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'.

#### *Detailhandel*

Aangezien er circa 600 m<sup>2</sup> aan detailhandel is toegestaan, naast het bestaande en bestemde pand, is de ladder voor duurzame verstedelijking voor dit onderdeel van toepassing.

#### *Bedrijvigheid categorie 1 en 2*

Het deel dat bedoeld is voor verbredende activiteiten aan de detailhandelsvestiging, is op basis van geldend bestemmingsplan reeds mogelijk. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking voor dit onderdeel dan ook niet van toepassing.

#### *Bedrijfswoningen*

De twee bedrijfswoningen zijn op basis van geldend bestemmingsplan reeds mogelijk. Van extra bedrijfswoningen is geen sprake. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking voor dit onderdeel dan ook niet van toepassing.

### **Trede 1:**

Er is sprake van een behoefte aan de uitbreiding. De modewinkel is sinds 1916 op deze locatie gevestigd, waarbij bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan reeds optimaal benut zijn. De modewinkel (niet-dagelijkse artikelensector) betreft een solitaire winkel in de kern met een doelgericht bezoekersmotief van bovenlokaal niveau. Door trends en ontwikkelingen als internetverkoop is het voor reguliere detailhandelsvestigingen noodzakelijk om zich te onderscheiden en in te zetten op verbreding/optimalisatie om klanten te kunnen behouden en meer klanten te kunnen binden. Herontwikkeling van de gronden is noodzakelijk om in deze behoefte te kunnen voorzien.

Voorliggend plan voorziet in uitbreidingsmogelijkheden van de winkel en eventueel in verbreding van het aanbod, waarbij sprake blijft van één detailhandelsvestiging. Gelet op de trends en ontwikkelingen in de detailhandelssector zijn mogelijkheden voor uitbreiding en verbreding van belang voor een duurzaam toekomstperspectief van de onderneming.

Kortom dit plan is nodig om te voorzien in de (regionale) behoefte.

### **Trede 2:**

In deze stap wordt onderzocht of binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien in de regionale behoefte, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Het plan betreft uitbreiding van een bestaand en bestemd pand, ter plaatse van verouderde bedrijfspanden op het naastgelegen perceel. Het betreft een ontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie bevindt zich in de bebouwde kom van Westerhaar-Vriezenveensewijk. De bestaande panden zijn verouderd en niet geschikt voor de beoogde uitbreiding. Op de omliggende percelen is sprake van een stedenbouwkundig samenspel van bebouwing. Geconcludeerd wordt dat aan trede 2 wordt voldaan.

### **Trede 3:**

Indien uit trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Nu de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, heeft er geen toetsing aan trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat wordt voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.



## 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.

### 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.

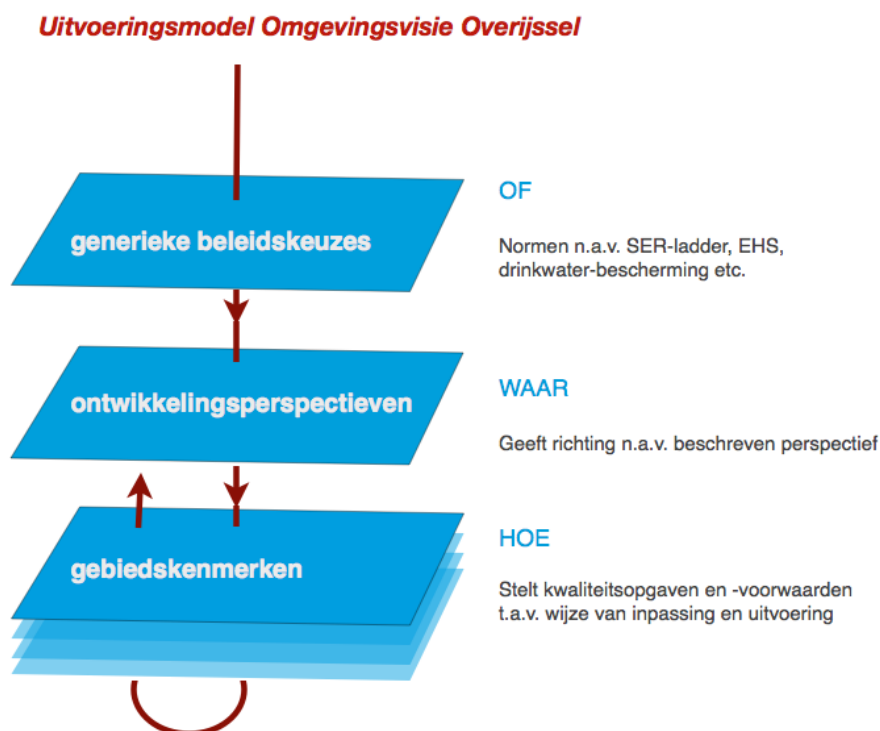
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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” is met name artikel 2.1.3 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.*

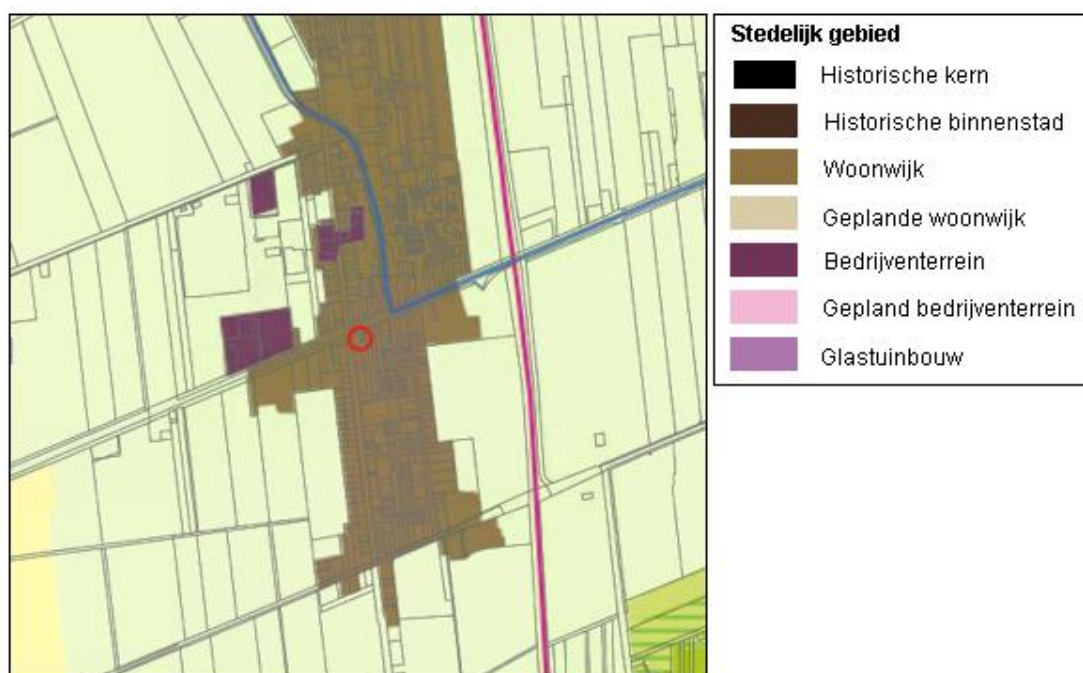
In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk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

#### *Toetsing van het initiatief aan art. 2.1.3: SER-ladder voor de Stedelijke omgeving*

De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Gelet op afbeelding 1.1 en het geldende bestemmingsplan is het projectgebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf zijn niet gelegen in de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

### 3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied is op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart gelegen in het ontwikkelingsperspectief “Stedelijk gebied – woonwijk”. In afbeelding 3.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.5: Ontwikkelingsperspectief (Bron: Provincie Overijssel)

### "Woonwijk"

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

#### *Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'*

Voorliggend plan voorziet in uitbreiding van een bestaande detailhandelsvestiging door verouderde bedrijfspanden op het naastgelegen perceel te vervangen. Hierdoor kan de ruimtelijke uitstraling verbeteren en behoud de winkel een duurzaam ontwikkelingsperspectief voor de toekomst. Dergelijke voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid, vitaliteit en werkgelegenheid in de gemeente. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past in van 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 projectgebied. De "Lust- en leisurelaag" kan in dit geval tevens buiten beschouwing blijven aangezien binnen het projectgebied geen bijzondere eigenschappen aanwezig 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 projectgebied valt niet in de 'Stedelijke laag'. Het projectgebied wordt aan drie zijden omgeven door het gebiedstype 'Woonwijken 1955 – nu'. In afbeelding 3.5 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.5: Stedelijke laag: (Bron: Provincie Overijssel)

### *‘Woonwijken 1955 – nu’*

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

### *Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’*

Binnen het projectgebied bevindt zich al sinds 1916 de (mode)winkel. De in deze onderbouwing besloten ontwikkeling omvat enkele naastgelegen verouderde bedrijfspanden, die (gefaseerd) worden vervangen door nieuwe bebouwing met een passen bebouwingskarakter. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gebiedskenmerk behorend bij 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 'voorzieningen' van belang.

### 3.3.1.3 Voorzieningen

Het centrale doel is om het bestaande voorzieningenniveau zo mogelijk op peil te houden en aan te passen aan de veranderende vraag als gevolg van de zich wijzigende bevolkingssamenstelling, denk hier aan ontgroening en vergrijzing. In voorliggend geval is het beleid ten aanzien van winkelcentra van belang.

### Winkelcentra

De inwoners binnen de gemeente Twenterand beschikken over een besteedbaar inkomen dat aanzienlijk achterblijft bij het landelijk gemiddelde. Dit betekent dat de bestedingen eveneens relatief laag liggen en het bestedingspotentieel relatief beperkt is. Daarnaast zien we dat de gemeente de komende periode te maken krijgt met een afname van de bevolkingssomvang (de afname is voor de periode 2011-2016 beperkt, maar zal daarna geleidelijk toenemen). Het bestedingspotentieel zal daardoor evenredig afnemen. Voor ondernemers kan dit op termijn problemen met zich meebrengen voor een gezonde bedrijfsvoering. De mogelijkheden voor winkelmeters nemen in theorie af tenzij het winkelaanbod en de winkelstructuur dusdanig verbeterd en versterkt kunnen worden zodat het totale aanbod binnen de gemeente in staat is een groter deel van de koopkracht uit de gemeente aan zich te binden dan wel meer vreemde koopkracht naar zich toe te trekken. Het is echter lastig te voorspellen hoe de detailhandel zich binnen de doorlooptijd van de integrale structuurvisie (de komende 20 jaar) zal ontwikkelen. De dynamiek is bijzonder groot en laat zich lastig voorspellen. De marktmogelijkheden zullen waarschijnlijk niet heel erg groeien vanwege de verwachte daling van het draagvlak, ontwikkelingen op het gebied van webwinkelen en e-commerce en de economische omstandigheden.

### 3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie Twenterand"

Door de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan het winkelapparaat van Westerhaar-Vriezenveensewijk. Het betreft een uitbreiding van een bestaande detailhandelsvestiging met een doelgericht bezoekersmotief van bovenlokaal niveau. Voorliggend plan voorziet in uitbreidingsmogelijkheden van de winkel en eventueel in verbreding van het aanbod. Gelet op de trends en ontwikkelingen in de detailhandelssector zijn mogelijkheden voor verbreding van belang voor een duurzaam toekomstperspectief van de onderneming. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten van de "Structuurvisie Twenterand".

## 3.3.2 Detailhandelsstructuurvisie Twenterand 2011-2016

### 3.3.2.1 Algemeen

Op 1 februari 2011 is de Detailhandelsstructuurvisie Twenterand 2011-2016 vastgesteld. De navolgende algemene uitgangspunten voor detailhandel staan in deze nieuwe structuurvisie benoemd:

- de nadruk leggen op sterkten en ontwikkelingskansen van de individuele detailhandelsconcentratie;
- ruimte bieden voor dynamiek (wensen van zowel markt als consument);
- het faciliteren van de uitbreiding of versterking van winkelaanbod op de meest geschikte locaties;
- nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk plaats laten vinden in concentratiegebieden (gebieden van winkels en voorzieningen);
- het koesteren van bijzondere c.q. specialistische aanbieders die niet alleen over een lokale, maar ook over een bovenlokale en/of regionale aantrekkingskracht beschikken. Het is niet realistisch deze aanbieders te verplaatsen naar een concentratiegebied;
- het behouden van een compleet en volwaardig boodschappenpakket in de vier hoofdkernen.

Eén van de algemene uitgangspunten betreft 'koesteren bijzondere aanbieders'. Hierop wordt nader ingegaan.

### **Koesteren bijzondere aanbieders**

In de verschillende kernen zijn diverse bijzondere dan wel specialistische aanbieders gevestigd, die niet alleen over een lokale, maar bovendien ook over een bovenlokale of zelfs regionale aantrekkingskracht beschikken. Naast de woninginrichtingszaken zijn dat voornamelijk winkels in het modische en luxe segment. Dergelijke aanbieders functioneren in belangrijke mate solitair en zijn maar in beperkte mate afhankelijk van een bepaalde detailhandelsstructuur. Het is onrealistisch ernaar te streven dat deze aanbieders zich verplaatsen naar een concentratiegebied. Het beleid moet zich in deze specifieke gevallen dan ook richten op het voortbouwen op de kwaliteit en kracht van de specifieke winkel/ondernemer en deze maximaal de ruimte geven zich door te ontwikkelen. Dit betekent een positieve houding met betrekking tot uitbreiding en vernieuwing. Naast uitbreiding van het aanbod kan dat bijvoorbeeld tevens betrekking hebben op verbreding van het aanbod (bijvoorbeeld toevoegen van een schoenenafdeling binnen een modische winkel). Dergelijke initiatieven kunnen toegestaan worden in het geval deze een meerwaarde opleveren voor het voorzieningsniveau in de gemeente en de structuur bovendien niet aantasten. Deze beoordeling dient per initiatief plaats te vinden en daar kan een bepaalde flexibiliteit in de regelgeving en interpretatie van de concentratiegebieden bij horen.

#### *3.3.2.2 Westerhaar-Vriezenveensewijk*

Westerhaar-Vriezenveensewijk vervult de functie van kleine dorpsvoorziening voor haar inwoners en voor de inwoners van de omliggende kleinere kernen en buurtschappen waar dagelijks aanbod ontbreekt. De inwoners zijn voor een uitgebreider keuzepakket aangewezen op de grotere kernen zoals Vriezenveen en Vroomhoop. Het niet-dagelijks aanbod heeft in belangrijke mate een verzorgingsgebied die de eigen kern ver overstijgt. Behoud van een basis voorzieningenpakket aan boodschappen is van groot belang voor Westerhaar-Vriezenveensewijk. Belangrijke randvoorwaarden voor een goed functioneren van dit aanbod zijn een goede bereikbaarheid, voldoende parkeergelegenheid en een verzorgde uitstraling van winkels en openbare ruimte.

### **Ruimte bieden aan initiatieven voor uitbreiding niet-dagelijkse artikelensector**

Het niet-dagelijkse aanbod bestaat uit solitaire winkels met een bovenlokale aantrekkingskracht (modisch en wooninrichting). De winkels worden in belangrijke mate doelgericht bezocht. Het doelgerichte bezoekmotief is sterker dan in Den Ham aangezien Westerhaar niet over toeristische recreatieve aspecten beschikt die bezoekers naar de kern trekken (waaronder horeca). Evenals in Den Ham moeten de aanbieders die een duidelijke bovenlokale verzorgingsfunctie hebben de ruimte worden geboden de detailhandelsactiviteiten uit te breiden, ook al liggen deze buiten het concentratiegebied. Het concentratiegebied binnen Westerhaar heeft dan ook specifiek betrekking op de dagelijkse artikelensector.

#### *3.3.2.3 Detailhandel buiten de concentratiegebieden*

In de vier kernen is een concentratiegebied aangewezen, waarbinnen geen beperkingen worden gesteld ten aanzien van detailhandel en andere centrumfuncties (dienstverlening, horeca), passen bij de beoogde functie van het betreffende centrum. Concentratie van het aanbod is wenselijk. Indien mogelijk functiewijziging, zodat winkelfunctie buiten de concentratiegebieden op den duur verdwijnt. Voor veel bestaande winkeliers buiten de concentratiegebieden kan om bedrijfseconomische redenen verplaatsing echter niet haalbaar zijn. Stimuleren hiervan blijft wel actueel. Winkels buiten het concentratiegebied kunnen gewoon blijven bestaan. Veel uitbreiding van de winkelfunctie moet daar echter worden tegengegaan. Voor bestaande ondernemers buiten de concentratiegebieden geldt een beperkte mogelijkheid tot uitbreiding van de huidige vestiging in het kader van de trend van schaalvergroting. Met initiatiefnemers van reeds gevestigde ondernemers met een duidelijke meerwaarde (bijvoorbeeld een bewezen bovenregionale aantrekkingskracht), moet flexibel om worden gegaan.

#### *3.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan Detailhandelsstructuurvisie 2011-2016*

De modewinkel 'Klinkhamer Mode' is al sinds 1916 gevestigd aan de Hoofdweg 80. De locatie is gelegen buiten het concentratiegebied van Westerhaar-Vriezenveensewijk. De modewinkel (niet-dagelijkse artikelensector)

betreft een solitaire winkel in de kern met een doelgericht bezoekersmotief van bovenlokaal niveau. Daarom kan flexibel om worden gegaan met een uitbreiding van de detailhandelsvestiging buiten het concentratiegebied. Voorliggend plan voorziet in uitbreidingsmogelijkheden van de winkel en eventueel in verbreding van het aanbod. Gelet op de trends en ontwikkelingen in de detailhandelssector zijn mogelijkheden voor uitbreiding en verbreding van belang voor een duurzaam toekomstperspectief van de onderneming. In hoofdstuk 2 van deze onderbouwing is reeds ingegaan op de randvoorwaarden zoals parkeren en ruimtelijke uitstraling. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie.

### **3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

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



## HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het 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 projectgebied

De bestaande (bedrijfs)woningen blijven in eerste instantie ongewijzigd. Ten aanzien van de wijziging van de functies worden geen extra geluidgevoelige objecten toegestaan. Daarom kunnen weg- en railverkeerslawaai buiten beschouwing worden gelaten. Voor wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat in de directe omgeving van het projectgebied geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op de individuele bedrijvigheid in het projectgebied.

#### 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 conform de richtlijnen NEN 5740.

#### 4.2.2 Situatie projectgebied

Ter plaatse van het projectgebied hebben een drietal bodemonderzoeken plaatsgevonden. De bodemonderzoek zijn gecombineerd opgenomen in bijlage 3. Dit betreffen de volgende onderzoeken:

- Verkennend bodemonderzoek Hoofdweg 78 (Lycens: 2013.0043, 16 april 2013);
- Nader bodemonderzoek Hoofdweg 76-78 (IDDS: 1311F916/PDI/rap1, 19 februari 2014);

- Briefrapport nader bodemonderzoek Hoofdweg 76-78 (IDDS: 1408G565/JKR/brf01, 31 oktober 2014).

#### 4.2.2.1 *Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek Hoofdweg 78*

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat milieuhygiënisch gezien belemmeringen zijn voor transactie van het terrein. De gestelde hypothese dat de locatie als 'verdacht' beschouwd kan worden is juist gebleken op basis van de aangetoonde licht tot sterk verhoogde concentraties in de grond en in het grondwater. Aangezien de tussen- en interventiewaarden worden overschreden, zijn nadere onderzoeken uitgevoerd (zie 4.2.2.2 en 4.2.2.3).

#### 4.2.2.2 *Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek Hoofdweg 76-78*

Het onderzoek is uitgevoerd vanwege het aantreffen van bodemverontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen waarvan de concentraties in grond en het grondwater de interventiewaarden overschrijden. Conform het gestelde in de Wet bodembescherming (Wbb) is het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de ernst (omvang) en spoedeisendheid noodzakelijk, indien voor een of meerdere van de onderzochte parameters de bijbehorende tussen- of interventiewaarde wordt overschreden.

De bodem is overwegend licht en plaatselijk sterk verontreinigd met olieproduct in zowel grond als grondwater. Ter plaatse van boring 5 is circa 20 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd (overschrijding interventiewaarde) met olieproduct. De omvang van de sterke grondwaterverontreiniging (overschrijding interventiewaarde) ter plaatse van peilbuis 32 wordt geschat op 50 m<sup>3</sup>.

Ingevolge de Wet bodembescherming is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming.

#### 4.2.2.3 *Onderzoeksresultaten Briefrapport nader bodemonderzoek Hoofdweg 76-78*

De in de grond en in het grondwater aangetroffen verontreiniging met minerale olie is middels het nemen van de grond- en grondwatermonsters uit de peilbuizen 1001 en 1002 afgeperkt. De sterke verontreiniging in het grondwater (groter dan interventiewaarde) strekt zich uit over een oppervlakte van circa 100 m<sup>2</sup>. De verontreiniging bevindt zich in het traject van circa 0,8 tot 1,8 m-mv. De gemiddelde dikte van de sterk verontreinigde laag wordt geschat op 0,8 meter. De omvang van de sterke grondverontreiniging wordt derhalve geschat op 80 m<sup>3</sup>.

Hiermee is bevestigd dat er geen sprake is van een geval van verontreiniging. De aangetroffen sterke verontreiniging met drijfslag beperkt zich enkel tot peilbuis 32. Daarnaast is nog een sterke verontreiniging in peilbuis 06 aangetroffen. Deze is echter beperkt van omvang. Desalniettemin wordt geadviseerd, om mogelijke verspreiding in de toekomst tegen te gaan, om de sterke verontreiniging (drijfslag) ter plaatse van peilbuis 32 te saneren.

### 4.2.3 **Conclusie**

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen, waarbij wel wordt geadviseerd om de drijfslag te saneren.

## 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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 projectgebied

Het project is gelet op de aard en omvang aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging. Daarnaast worden de toegestane functies 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

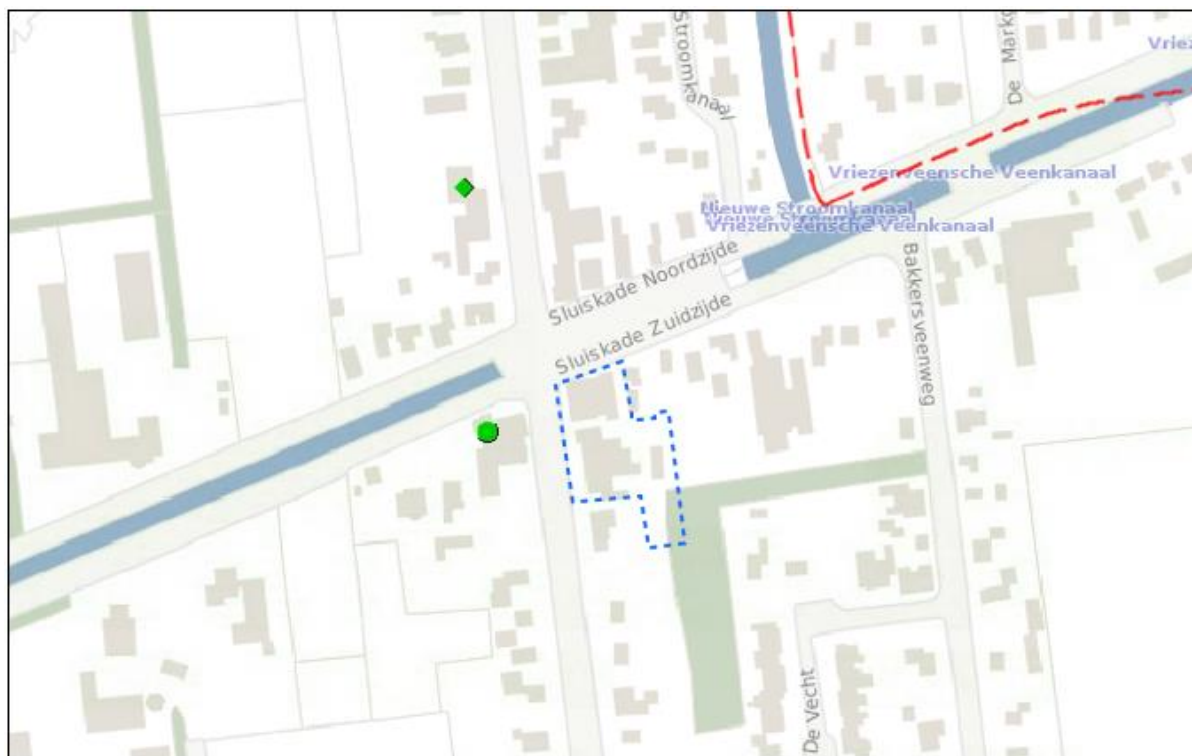
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het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

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 projectgebied

#### 4.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. 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 projectgebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie)

#### Buisleiding Gasunie BV

Opgemerkt wordt dat langs het Nieuwe Stroomkanaal, ten noordoosten van het projectgebied, een hogedruk aardgasleiding (N-527-40) van de Nederlandse Gasunie B.V. is gelegen. Zoals weergegeven in afbeelding 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.

Het projectgebied ligt op circa 120 meter afstand en valt daarmee buiten het groepsrisico-aandachtsgebied. Een berekening en/of nader verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

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

#### 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 projectgebied is gelegen in de historisch gegroeide lintbebouwing aan het Hoofdweg. Hier zijn in de bestaande situatie diverse functies aanwezig. In de omgeving is een zijn horecavestigingen, detailhandelsvestigingen en maatschappelijke functies 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 projectgebied

#### 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.

In de nieuwe situatie betreffen de toegestane functies 'detailhandel' (milieucategorie 1) en 'bedrijven van categorie 1 en 2'. De milieucategorieën 1 en 2 worden over het algemeen, gezien de geringe milieubelasting, toelaatbaar geacht in de nabijheid van woonbebouwing. Opgemerkt wordt dat ten opzichte van het geldend bestemmingsplan de detailhandelsvestiging vergroot wordt ter plaatse waar bedrijvigheid reeds was toegestaan. Hierdoor is er geen sprake van een 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 bestaande woningen (milieugevoelig) in het projectgebied blijven in eerste instantie ongewijzigd. De wijziging van functies met dit plan betreffen geen milieugevoelige functies. In het projectgebied blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 4.5.4 Conclusie

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

## 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 projectgebied bevindt zich op een afstand van circa 2,2 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkvenen'. 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, als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk, 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 kilometer afstand. Gezien de afstand van het projectgebied 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.

De ontwikkeling is nog niet concreet uitgewerkt. Zodra sloop aan de orde is, zal een Quickscan natuurwaardenonderzoek plaats moeten vinden, om aan te tonen dat geen onevenredige negatieve effecten op beschermde flora en fauna plaatsvinden. 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

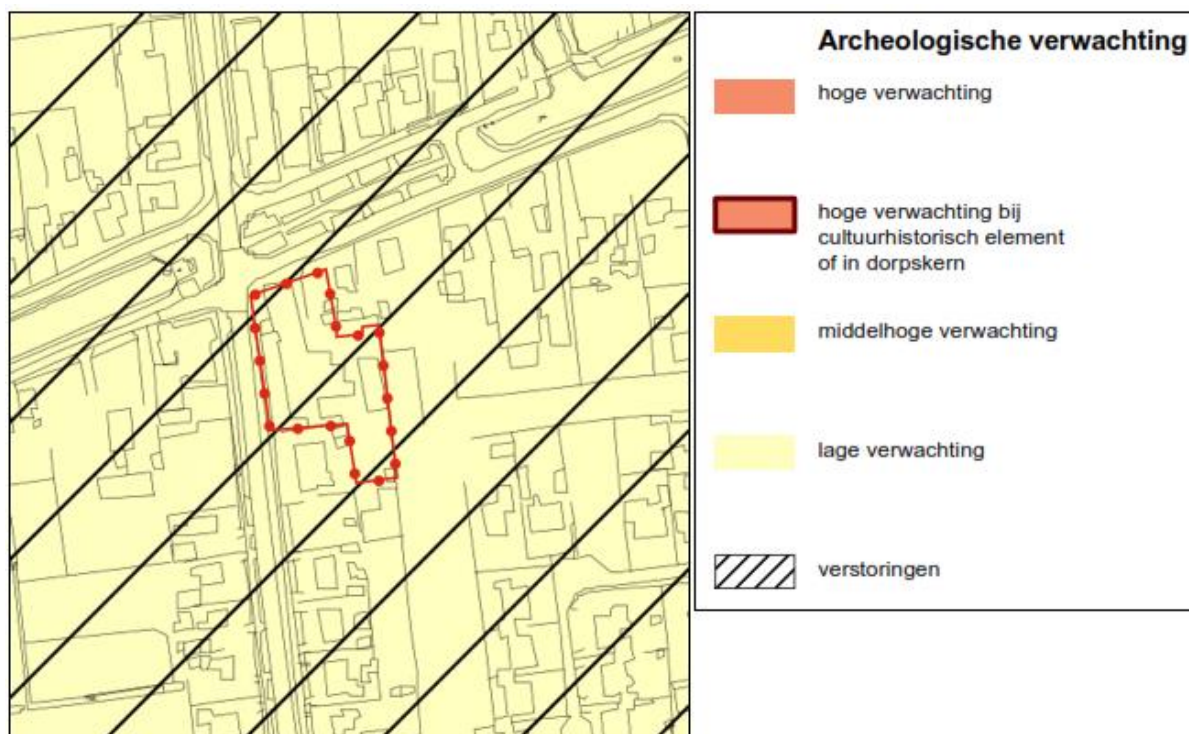
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied 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 projectgebied

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



Afbeelding 4.2: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

het projectgebied 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 projectgebied bevindt zich geheel in een lage archeologische verwachtingszone en grenst niet aan een waardevol archeologisch terrein. 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 projectgebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het projectgebied 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 projectgebied

### 4.8.2.1 artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 2,2 kilometer afstand van het projectgebied. 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 het actualiserend bestemmingsplan voor 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 m<sup>2</sup> 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 (een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer) wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling, 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).

Twee belangrijke onderdelen van het water(beheer)plan 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 (watertoets).

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

### **5.2.2 Waterhuishoudkundige situatie**

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Voor het watertoetsresultaat 'standaard waterparagraaf' wordt verwezen naar bijlage 2 van deze onderbouwing.

Het project heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, intrekgebied of ander beperkingsgebied. In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlakte niet of nauwelijks toenemen. Tevens brengt de nieuwe planologische situatie geen toename van afvalwater met zich mee.

## HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 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.

### 6.2 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 (actualisatie)bestemmingsplan “Westerhaar- Vriezenveensewijk 2014”, waar voorliggende onderbouwing onderdeel vanuit gaat maken, wordt voor eenieder gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1 Bodemonderzoeken**

**Bijlage 2 Watertoetsresultaat**