

Bestemmingsplan

Kroezenhoek - West

Gemeente Twenterand

VASTGESTELD

Datum: 15 maart 2011

Projectnummer: 100231

ID: NL.IMRO.1700.BPDH2010MP0031-vas1

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	HET PLANGEBIED	3
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER	5
2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE	6
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	11
3.1	BELEID	11
3.2	MILIEU	24
3.3	WATER	33
3.4	FLORA EN FAUNA	37
3.5	ARCHEOLOGIE	39
3.6	VERKEER EN PARKEREN	39
3.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	42
4.1	ALGEMEEN	42
4.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	44
5	PROCEDURE	45
5.1	VOOROVERLEG	45
5.2	INSPRAAK	45
5.3	ZIENSWIJZEN	45

BIJLAGENBOEK

- *Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing bedrijf Koskamp te Den Ham, projectnr. 70637.01, SAB, 3 december 2007*
- *Bijlage 2: Onderbouwing bestemmingsplan Bedrijventerrein Vroomshoop Oost 2, projectnr. 100118, SAB, 15 februari 2010*
- *Bijlage 3: Rapport verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 Marleseweg 25 Den Ham, projectcode 10017816, Kruse Milieu, juli 2010*
- *Bijlage 4: Luchtkwaliteitonderzoek Zuidrand Den Ham, SAB, 11 mei 2010*
- *Bijlage 5: Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven Marleseweg, SAB, 3 augustus 2010*
- *Bijlage 6: Beoordeling externe veiligheid bedrijventerrein Kroezenhoek-West te Den Ham, SAB, 25 juni 2010*
- *Bijlage 7: Geohydrologisch onderzoek en waterparagraaf Marleseweg Den Ham, registratienr. LW-DE20100109, DHV, juli 2010*
- *Bijlage 8: Flora- en faunarapportage Den Ham, Kroezenhoek-West, SAB, 8 juni 2010*
- *Bijlage 9: Nota inspraakreacties*

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het wegenbouwbedrijf Roelofs is momenteel gevestigd aan de Dorpsstraat in het centrum van Den Ham. Het bedrijf wordt overwegend door woningen omgeven. Het wegenbouwbedrijf acht bedrijfsuitbreiding op korte termijn gewenst. Ter plaatse van de huidige locatie kan echter in onvoldoende mate aan deze uitbreidingswens tegemoet worden gekomen. Enerzijds is de locatie qua omvang beperkend. Anderzijds heeft deze uitbreiding overlast voor de omliggende woningen tot gevolg.

De gemeente Twenterand acht het van groot belang dat het wegenbouwbedrijf voor Den Ham behouden blijft. Het bedrijf levert immers een aanzienlijke werkgelegenheid op, die met de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten nog zal toenemen. Verplaatsing naar een locatie buiten de dorpskern, namelijk de hoek van de Marleseweg en Vriezendijk, ligt voor de hand op grond van de structuurvisie. Bovendien biedt de verplaatsing mogelijkheden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Kroezenhoek dat ten oosten van de nieuwe locatie van het wegenbouwbedrijf ligt.

De ontwikkeling van de nieuwe locatie van Roelofs past niet binnen het vigerende bestemmingsplan waardoor een herziening noodzakelijk is. Voorliggend plan voorziet hier in.

Op het bedrijventerrein Kroezenhoek is aan de Vriezendijk 10 het bedrijf Koskamp, een groothandel in automaterialen, gevestigd. Hiervoor is in 2008 reeds een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend¹. De in het verleden verleende vrijstelling zal in de herziening van dit bestemmingsplan worden meegenomen. Om deze reden zal in deze toelichting bij bijvoorbeeld de toetsing aan milieuaspecten kort gerefereerd worden aan de locatie Koskamp. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die destijds is opgesteld ten behoeve van de vrijstellingsprocedure en die als bijlage bij dit plan is toegevoegd.

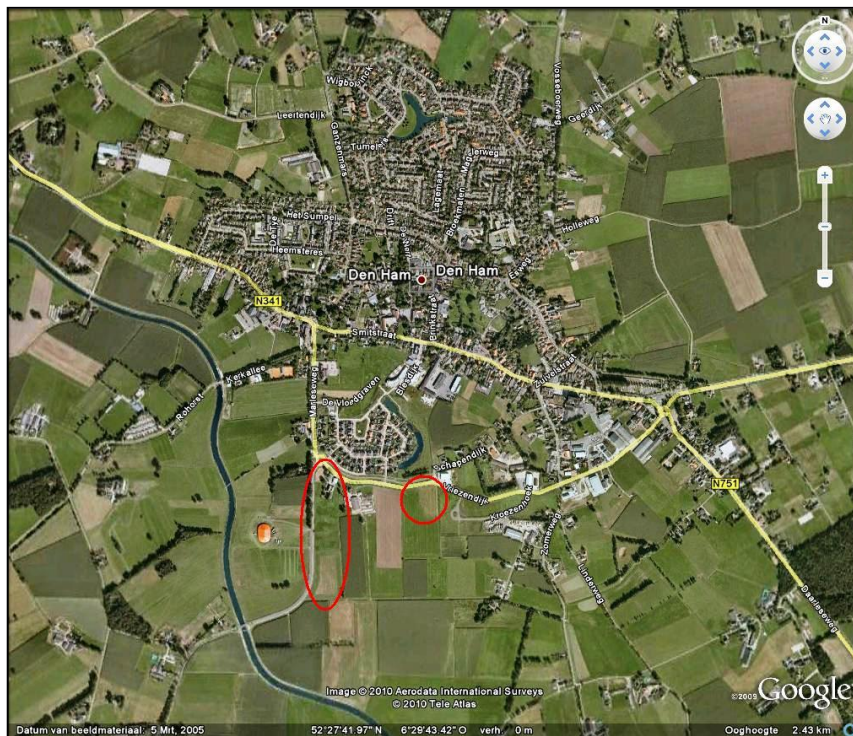
1.2 HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan zuidrand van de kern Den Ham. Op de volgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven met daarop de toekomstige locatie van Roelofs (westelijke rode ovaal) en de bestaande locatie van Koskamp (oostelijke rode cirkel).

De locatie van Koskamp wordt in het noorden begrensd door de Vriezendijk en in het zuiden en westen door onbebouwde agrarische gronden. In het oosten grenst het aan het bedrijventerrein Kroezenhoek.

De locatie van Roelofs wordt in het noorden en westen begrensd door respectievelijk de Vriezendijk en de Marleseweg. In het oosten grenst het aan een agrarisch bouwperceel en onbebouwde agrarische gronden. Ten zuiden van de locatie liggen ook onbebouwde agrarische gronden.

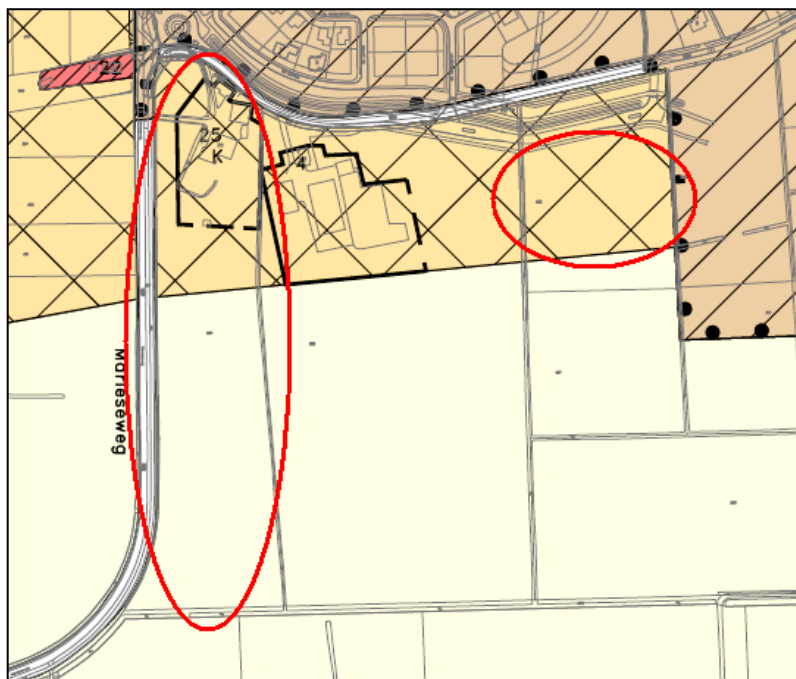
¹ Ruimtelijke onderbouwing bedrijf Koskamp te Den Ham, projectnr. 70637.01, SAB, 3 december 2007



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Twenterand op 7 november 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel op 25 juni 2007.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (bron: gemeente Twenterand)

Het noordelijke deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch kernrandgebied' en het zuidelijk deel de bestemming 'Agrarisch gebied'. De gronden met deze bestemmingen zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een agrarisch bouwperceel.

Voor de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie Roelofs geldt dat deze niet mogelijk zijn binnen het vigerende bestemmingsplan. Voorliggende herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Voor de vestiging van het bedrijf Koskamp op de locatie aan de Vriezendijk is in 2008 reeds een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO van het geldende bestemmingsplan verleend. De vrijstelling zal in deze herziening worden meegenomen.

1.4 LEESWIJZER

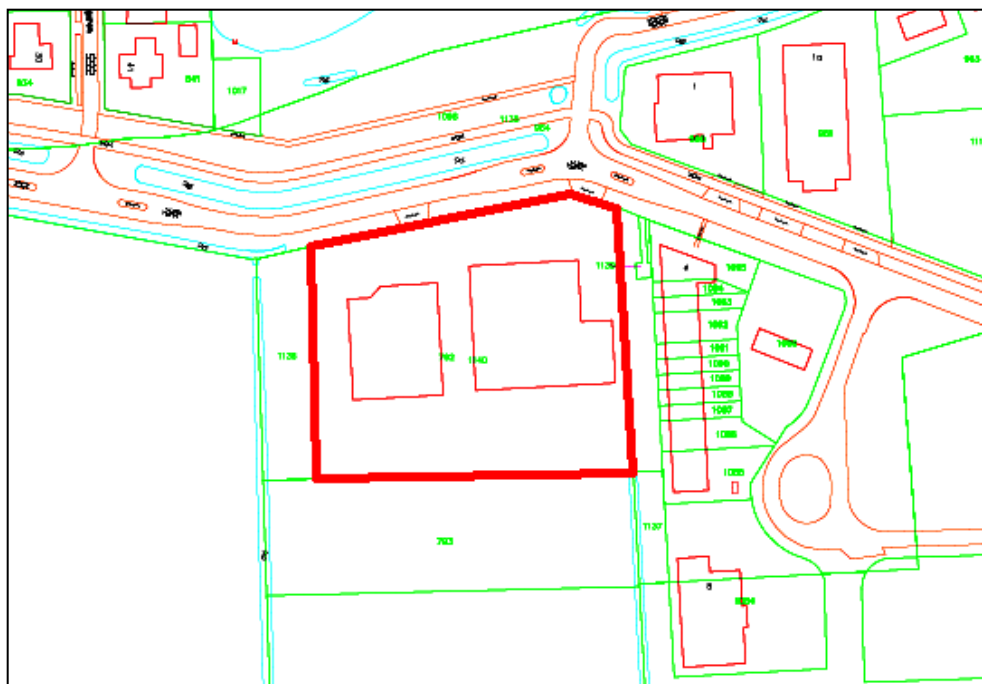
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van de partiële herziening. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plan. Hierin worden de huidige en de toekomstige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteengezet wordt hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Hoofdstuk 5 geeft tot slot aan wat de resultaten van de procedure zijn.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Locatie Koskamp

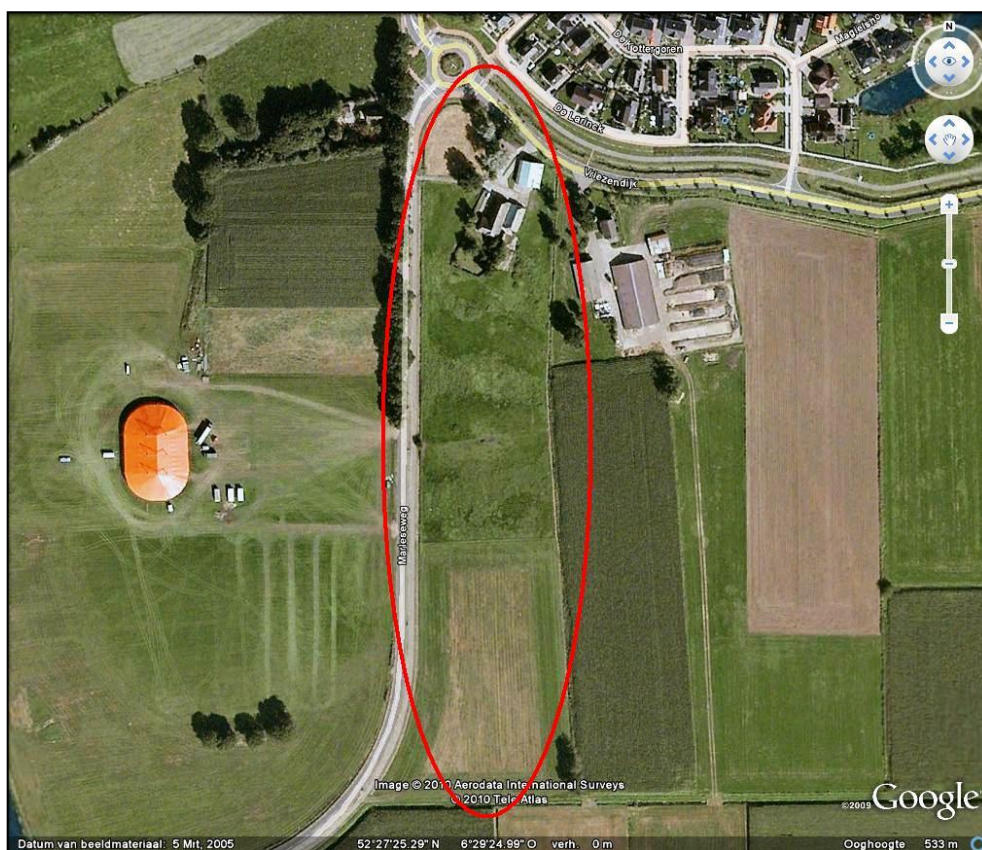
De locatie Koskamp ligt aan de Vriezendijk ter hoogte van de splitsing met de Schapendijk. Op de locatie zijn twee bedrijfsgebouwen aanwezig. Het perceel bestaat verder grotendeels uit erfverharding. Op de volgende afbeelding is de huidige kadastrale situatie weergegeven.



Kadastrale situatie locatie Koskamp (bron: gemeente Twenterand)

Locatie Roelofs

De locatie Roelofs ligt aan de zuidelijke entree van Den Ham, op de hoek van de Vriezendijk en de Marleseweg. Het gebied heeft een agrarische functie. Een deel van de aanwezige oorspronkelijke agrarische bebouwing heeft tegenwoordig een woonfunctie. De hoofdbebouwing is gericht op de Vriezendijk. De ontsluiting vindt eveneens plaats via deze straat. De locatie ligt op de grens van de hoger gelegen esgronden en de lager gelegen hooi- en weilanden langs de Linderbeek. In het zuiden en westen sluit het terrein aan op het open landschap langs de Linderbeek. In het noorden grenst het gebied aan de woonwijk De Zuidmaten. Dit hoger gelegen gedeelte heeft een meer besloten karakter door de erfbeplanting en de laanbeplanting langs de Marleseweg. Op de volgende luchtfoto is de huidige situatie weergegeven.



Luchtfoto locatie Roelofs (bron: Google Earth)

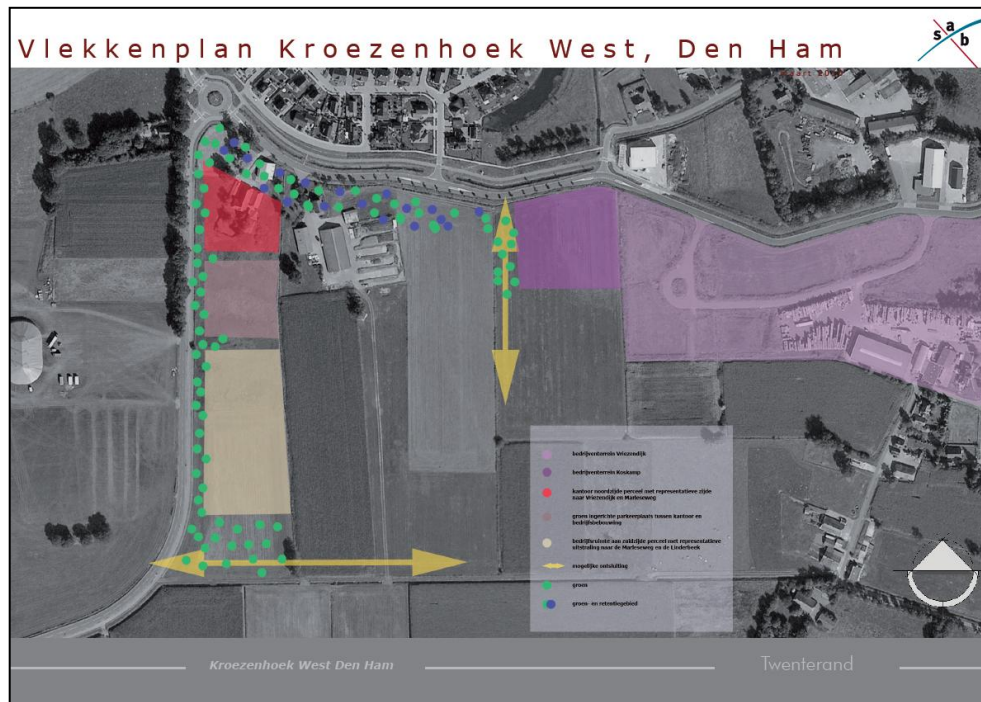
2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.2.1 *Locatie Koskamp*

De ontwikkelingen op deze locatie hebben reeds in het verleden plaatsgevonden. Er worden middels dit plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In deze paragraaf zal dan verder ook niet op de locatie Koskamp worden ingegaan.

2.2.2 *Locatie Roelofs*

Op de locatie Roelofs zal de bestaande bebouwing gesloopt worden. De oppervlakte van de nieuwe locatie zal circa 2,4 hectare bedragen. Inclusief de ruimten voor groen- en waterberging bedraagt de oppervlakte circa 3,6 hectare. Voor de locatie Roelofs en het gebied daar omheen is een vlekkenplan met daarop een mogelijke toekomstige inrichting opgesteld. Op de volgende afbeelding is het vlekkenplan weergegeven.



Vlekkplan Kroezenhoek (bron: SAB)

In het noorden van de locatie Roelofs is een vlek opgenomen voor een kantoor met een representatieve zijde naar zowel Vriezendijk als Marleseweg. Ten zuiden daarvan is een vlek opgenomen ten behoeve van een groen ingerichte parkeerplaats. Daar weer ten zuiden van is een vlek opgenomen voor een bedrijfsruimte met een representatieve uitstraling naar de Marleseweg en Linderbeek. Om het geheel landschappelijk in te passen is langs de Marleseweg en in het zuiden van de locatie een groenstrook weergegeven. Een zone langs de Vriezendijk is aangeduid als groen- en retentiegebied.

Uitgangspunten architectuur kantoor

De locatie Roelofs bevindt zich in het overgangsgebied van de woonwijk De Zuidmaten aan de noordzijde, het bedrijventerrein Kroezenhoek aan de oostzijde en het agrarische- en beekdallandschap aan de zuid- en westzijde. Bij de uitgangspunten voor het toekomstige kantoor op de locatie worden daarom de beeldkenmerken van de bebouwing in de omgeving gebruikt. Dit houdt in dat het kantoor een kap krijgt die overheersend is in de verhouding gevel-kap. Het geheel krijgt een open gevelbeeld met glas ten behoeve van daglicht en doorzichten. Het kantoor wordt opgetrokken in een combinatie van moderne en traditionele materialen.

De landschappelijke inrichting uit het hierboven genoemde vlekkplan is uitgewerkt in een inrichtingsschets die op de volgende afbeelding is weergegeven. In deze schets wordt langs de Vriezendijk een waterretentiezone gerealiseerd met een watergang, moeraszone en nat struweel. De watergang en de moeraszone worden doorgetrokken op de locatie Roelofs. Het struweel langs Vriezendijk ontnemt het zicht op toekomstige bedrijfsgebouwen. Uitzondering vormt de meer representatieve kantoorbebouwing die wel zichtbaar blijft. Aan de noordzijde van het kantoor worden bomen aangeplant die zorgen voor een landelijke sfeer. Het betreft hier boomsoorten die passen bij esgronden, zoals eiken en linden.



Inrichtingsschets locatie Roelofs (bron: SAB)

De parkeervakken ten zuiden van het toekomstige kantoor worden aangelegd in halfverharding of waterdoorlatende bestrating. Eventuele bestrating bestaat uit gebakken materiaal in sobere kleuren. De parkeervakken worden van elkaar gescheiden door hagen van meidoorn, veldesdoorn en/of liguster.

Rond de werkplaats worden boomsoorten aangeplant die passen bij beekgronden, zoals elzen. Het kantoor en de werkplaats worden gescheiden door een kleine aarden wal met inheemse struiken om de overgang tussen het hogere esgronden en de lagere beekgronden te accentueren. Het onbebouwde deel van de locatie wordt voor het overige uitgevoerd als bloemrijk grasland met gemaaide paden.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 BELEID

3.1.1 *Provinciaal beleid*

Omgevingsvisie Overijssel (2009)

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

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

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

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

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

De SER-ladder is ontwikkeld voor gebiedsontwikkeling in de Stedelijke omgeving. In de Groene omgeving wordt liever gesproken over het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De denkfijn is hetzelfde, maar bij de kleinschaligheid van ontwikkelingen in de Groene omgeving kan de SER-ladder, zoals deze bedoeld is, eigenlijk niet toegepast worden. De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn naar analogie als volgt samen te vatten:

- (her)benutting van bestaande bebouwing;
- combinatie van functies conform gebiedskenmerken;
- uitbreiding in aansluiting op bestaande bebouwing, rekening houden met ontsluiting, conform gebiedskenmerken.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit voor de toekomst te hebben.

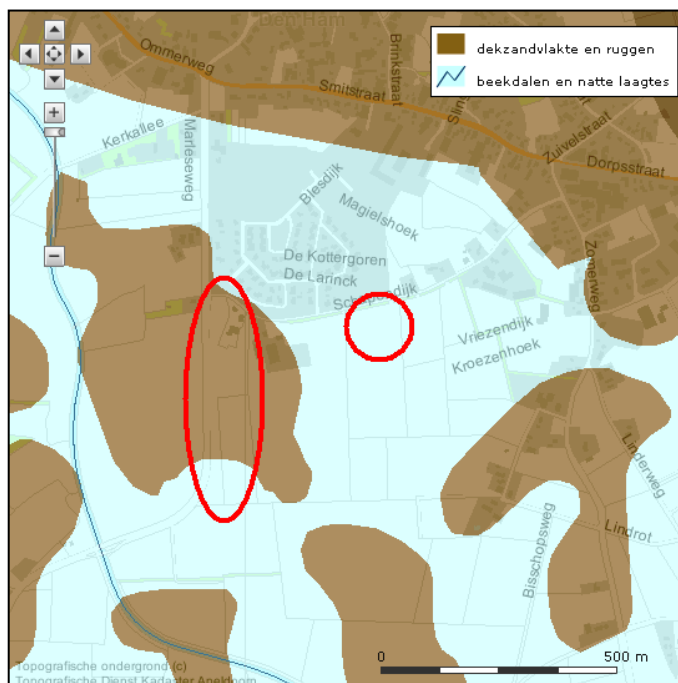
Op basis van gebiedskenmerken in lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie,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

Natuurlijke laag

Het plangebied ligt op grond van de gebiedskenmerkenkaart in de natuurlijke gebiedstypen 'dekzandvlakte en ruggen' en 'beekdalen en natte laagtes'.

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

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



Natuurlijke laag (bron: provincie Overijssel)

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

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

De norm is dat het waterpeil niet lager is dan voor graslandgebruik noodzakelijk is. Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en, indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat, natuurlijke dynamiek.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied ligt ten aanzien van het agrarisch cultuurlandschap in het 'oude hoevenlandschap'.

Het oude hoevenlandschap heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als het essenlandschap. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettelingen. Het oude hoevenlandschap is jonger, ontstaan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal dan het essenlandschap.

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

De norm is dat essen en esjes een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

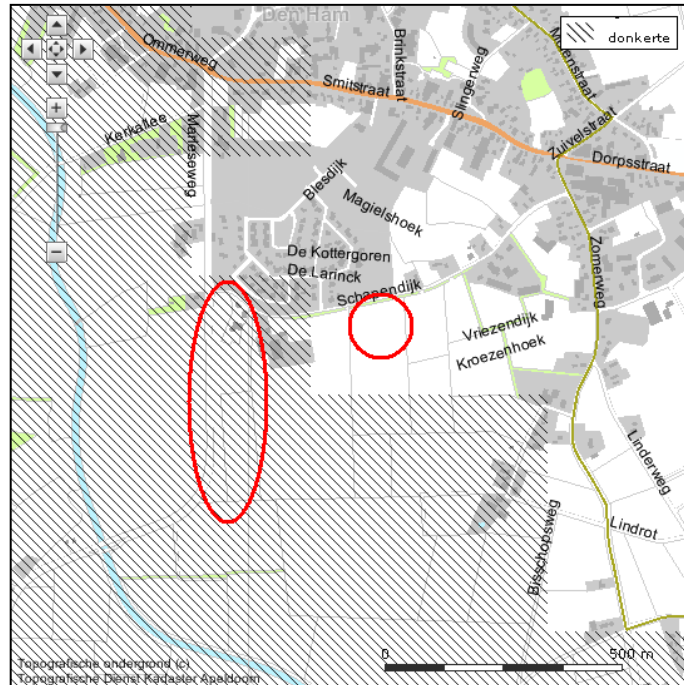
Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting, open es(je), beekdal, voormalige

heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

Lust- en leisurelaag

Ten aanzien van lust- en leisure ligt het plangebied deels in de laag 'donkerte'.

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel; de natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.



Lust- en leisurelaag (bron: provincie Overijssel)

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het perspectief het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Richtinggevend is dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht wordt toegepast. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Veel aandacht is nodig voor het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

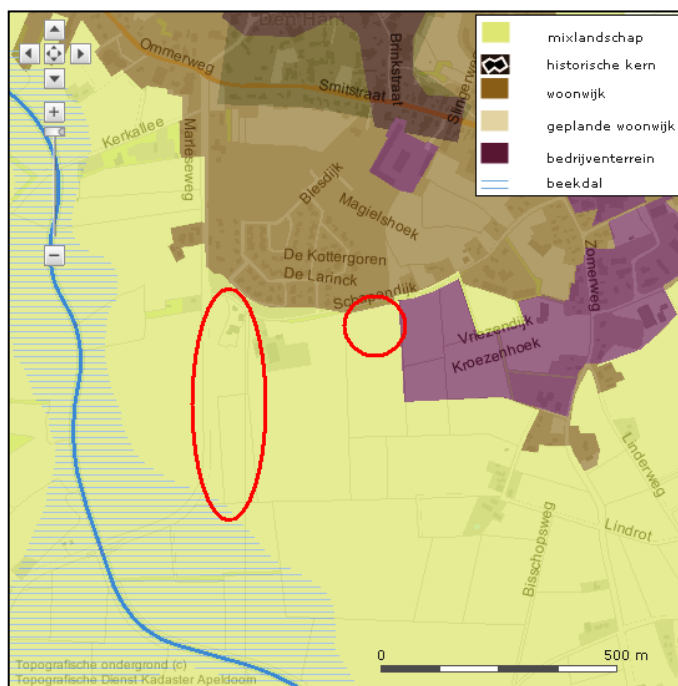
Ontwikkelingsperspectief

Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruiimte'. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van een verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderijen en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik.

Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De kwaliteitsambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' staat voorop. In dit perspectief wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud

en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Groot-schalige landbouw krijgt ook hier de ruimte, maar de inpassing in kleinschalige landschappen vraagt om heldere gebruiksregels.



Ontwikkelingsperspectief (bron: provincie Overijssel)

In dit perspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte voor agrariërs zozeer is beperkt, dat duurzame benutting van de ruimte en ruimtelijke kwaliteit ermee gediend zijn nieuwe ontwikkelingskansen te benutten. Hier liggen in specifieke gevallen kansen voor woon/werklandschappen, die de ruimtelijke structuur versterken. Dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel kunnen hun werklocatie heel goed combineren met een woon/werklandschap. Hierbij kan gedacht worden aan de diverse woonmilieus, die voor verschillende groepen aantrekkelijk zijn, zoals buurtschappen, landgoederen, plantages, bedrijfswoningen en knoopperven.

Omgevingsverordening Overijssel (2009)

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in aanleg van bedrijventerreinen met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Plannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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 toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer:

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

Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien uitsluitend in de totstandkoming van nieuwe bedrijventerreinen indien de nieuwe bedrijventerreinen naar aard, omvang en locatie in overeenstemming zijn met de gemeentelijke bedrijventerreinenvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Reconstructieplan inclusief partiële herziening reconstructieplan mei 2009

Het reconstructieplan Salland Twente is op 15 september 2005 door Provinciale Staten van Overijssel vastgesteld. In het reconstructieplan staan de doelen voor de plattelandsontwikkeling voor de komende twaalf jaar centraal.

Eén van de speerpunten van het reconstructieplan is het versterken van de leefbaarheid. Om het platteland sociaal en economisch vitaal te houden, kunnen (naast versterking van de economische basis voor de intensieve veehouderij en de melkveehouderij) nieuwe economische dragers worden gestimuleerd. Het gaat daarbij om wonen, werken, recreatie en toerisme, cultuurhistorie en om nieuwe vormen van landbouw.

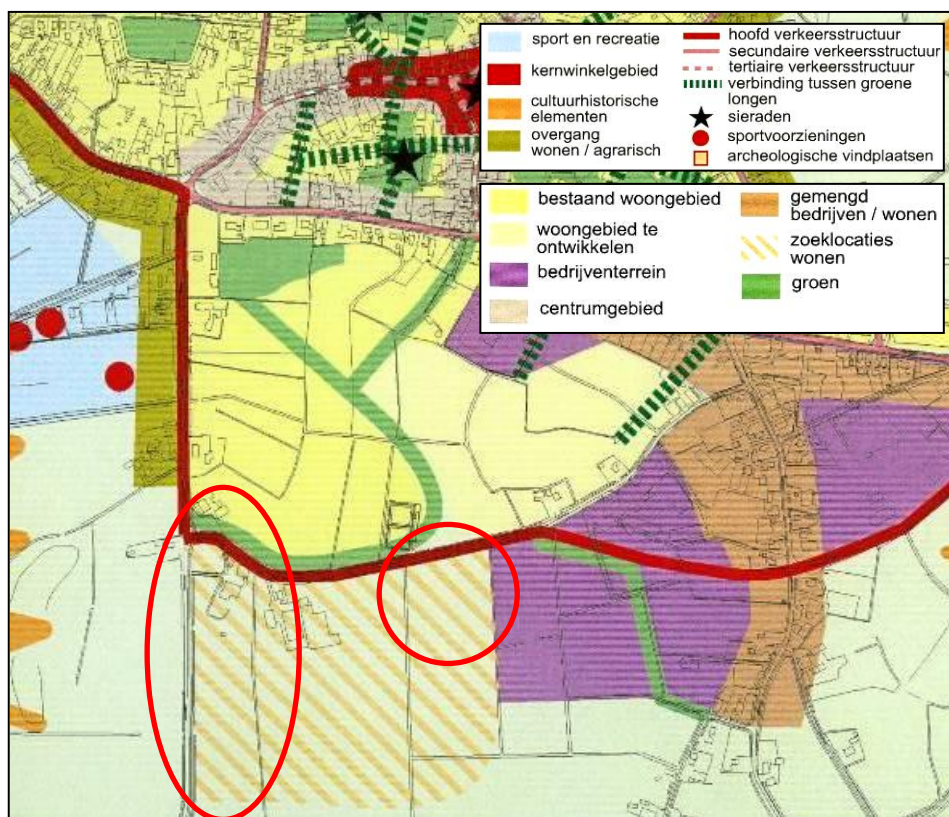
De zoneringsskaart laat zien waar landbouw, natuur, recreatie of wonen voorrang krijgen. Het reconstructiegebied is in verschillende zones verdeeld: landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden. Het plangebied ligt in het reconstructieplan in het verwevingsgebied. De hoofdlijnen in het verwevingsgebied zijn:

- het mogelijk maken en handhaven van veel functies naast elkaar en in combinatie met elkaar;
- ruimte bieden aan meerdere functies (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.);
- de landbouw, waaronder de intensieve veehouderij, ruimte bieden;
- extra kansen bieden door de ontwikkeling van sterlocaties voor de intensieve veehouderij.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Den Ham (2000)

De Structuurvisie van de voormalige gemeente Den Ham geeft richting aan de toekomstige ruimtelijke en economische ontwikkeling van de kern Den Ham. Op basis van specifieke kenmerken en kwaliteiten wordt in de Structuurvisie invulling gegeven aan de opgaven voor woningbouw, bedrijvigheid, voorzieningen, verkeer en groen. Het plangebied is in de structuurvisie voor de langere termijn aangewezen als 'zoeklocatie wonen'.



Uitsnede structuurvisiekaart met plangebied (bron: gemeente Twenterand)

Toekomstvisie Twenterand (2009)

In de toekomstvisie staan de opgaven waar de gemeente Twenterand in 2030 mee te maken krijgt en de keuzes die de gemeente maakt hoe met deze opgaven om te gaan. De toekomstvisie is nodig om de toekomstige gewenste ontwikkeling van de gemeente, de afzonderlijke kernen en het buitengebied te duiden. Doelen van de toekomstvisie zijn:

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

- Het bijdragen aan een gemeenschapsvorm waarin volwaardig geleefd kan worden. Een gemeente waar met de beschikbare hulpmiddelen en voorzieningen kan worden voorzien in werk, woonkwaliteit en sociale structuur.
- Het versterken van een zelfredzame gemeenschap die verantwoordelijkheid draagt en respect heeft voor elkaar, voor de natuur- en cultuurwaarden.

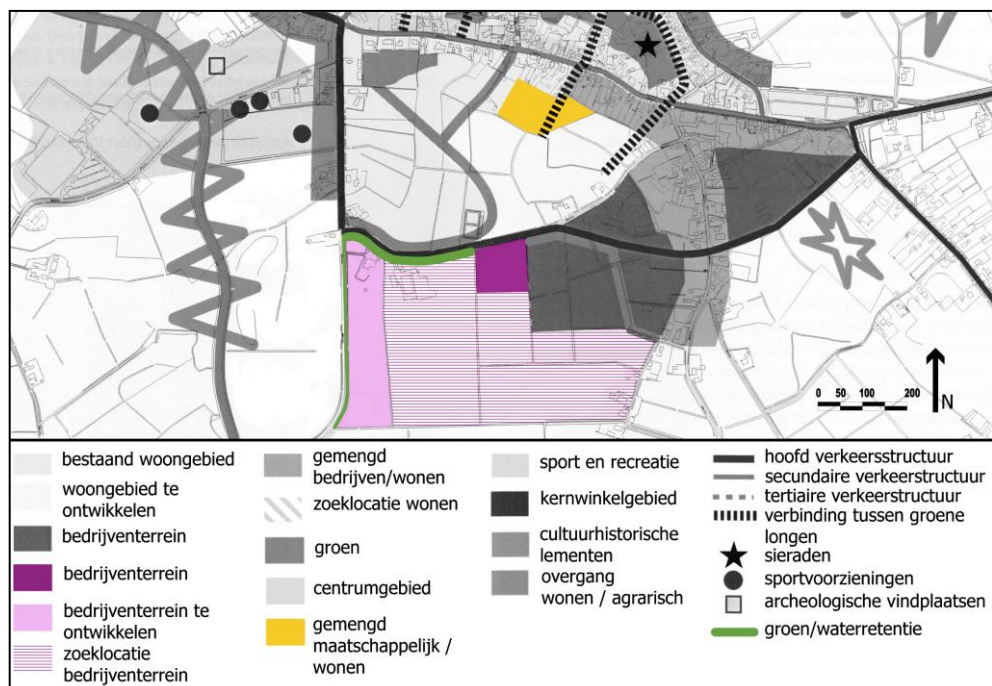
Voor Den Ham gaat het om een beperkte uitbreiding van bebouwd gebied, transformatie binnen het bebouwde gebied volgens een helder beeldkwaliteitplan en het sturen op kwaliteit in plaats van kwantiteit.

Ontwerp-structuurvisie Zuidrand Den Ham (2010)

In de zuidrand van de kern Den Ham speelt op korte termijn een aantal ontwikkelingen, die nauw met elkaar samenhangen. Deze ontwikkelingen hebben ter plaatse een hogere ruimtelijke kwaliteit tot gevolg, maar passen niet binnen de uitgangspunten van de vigerende structuurvisie uit 2000. Het betreft onder andere de verplaatsing van het wegenbouwbedrijf Roelofs en het geven van een passende invulling aan de bestaande bedrijfslocatie.

De huidige structuurvisie dient als gevolg van deze ontwikkelingen op onderdelen te worden herzien. Wachten op de geactualiseerde structuurvisie voor de gehele gemeente Twenterand is, gezien de korte termijn waarop de ontwikkelingen spelen, geen optie. Er is daarom gekozen voor een partiële herziening van de bestaande structuurvisie.

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



Uitsnede structuurbeeld 2020 (bron: SAB)

De voorgaande afbeelding toont het structuurbeeld 2020 voor de zuidrand van Den Ham. Het structuurbeeld 2020 is gebaseerd op de structuurvisiekaart voor de langere termijn uit de vigerende structuurvisie dorp Den Ham uit 2000. De ongewijzigde onderdelen zijn in grijs tinten weergegeven. De gekleurde delen van het structuurbeeld zijn het ontwerp van de ontwerp-structuurvisie Zuidrand Den Ham. De locatie Koskamp is op het structuurbeeld aangegeven als 'bedrijventerrein' en de locatie Roelofs als 'bedrijventerrein te ontwikkelen'.

Visie bedrijvigheid

Het wegebouwbedrijf acht bedrijfsuitbreiding op korte termijn gewenst. Ter plaatse van de huidige locatie kan in onvoldoende mate aan deze uitbreidingswens tegemoet worden gekomen. Enerzijds is de locatie qua omvang beperkend. Anderzijds heeft deze uitbreiding overlast voor de omliggende (toekomstige) woonfunctie tot gevolg.

De gemeente Twenterand acht het van groot belang dat het wegebouwbedrijf in de kern Den Ham wordt behouden. Het bedrijf heeft een historische band met De Ham en levert een aanzienlijke werkgelegenheid op voor de kern, die met de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten nog zal toenemen. Verplaatsing naar een locatie buiten de dorpskern ligt voor de hand. De huidige bedrijfslocatie kan hierdoor met een meer passende functie worden ingevuld, in de vorm van woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. Bovendien biedt verplaatsing van het bedrijventerrein mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de nieuwe locatie van het wegebouwbedrijf.

Op de nieuwe locatie zal ruimte worden geboden aan bedrijfsbebouwing de vorm van een kantoor en een werf met werkplaats. De gemeente acht landschappelijke inpassing (groene omzoming) en een passend architectuur van essentieel belang. De landschappelijke inpassing zal met name aan de west- en zuidzijde plaatsvinden. De locatie bevindt zich immers aan de hoofdverkeersstructuur van de kern Den Ham en functioneert in dit kader als één van de entrees van de kern.

Ter plaatse van de overige percelen binnen de vigerende gemeentelijke 'zoeklocaties wonen' is op langere termijn eveneens bedrijfsbebouwing voorzien. In lijn met behoefte-ramingen wijzigt de gemeente de functie van deze zoekzone, namelijk van wonen naar werken. De concrete invulling van deze zoekzone werken en het tijdstip waarop eventuele invulling is voorzien, is afhankelijk van de gemeentelijke bedrijventerreinvisie die momenteel wordt opgesteld. Landschappelijke inpassing en de realisatie van een geleidelijke overgang tussen bebouwd gebied en het buitengebied vormen uitgangspunten bij eventuele ontwikkeling van bedrijvigheid ter plaatse. Het is van groot belang dat structureel groen wordt gerealiseerd. Snippergroen moet voorkomen worden. Zoals hiervoor aangegeven bevat de zoekzone een groter oppervlak dan de huidige zoekzone wonen.

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

Behoefted bedrijvigheid

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

De gemeente Twenterand werkt op dit moment aan een bedrijventerreinvisie. De ontwikkelingen in de zuidrand van Den Ham spelen op korte termijn. Wachten met het in procedure brengen van voorliggende structuurvisie tot afronding van de bedrijventerreinvisie levert onnodige vertraging op. De structuurvisie biedt enkel het ruimtelijk kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. De bedrijventerreinvisie moet en zal uiteraard wel beschikbaar zijn ten tijde van bestemmingsplanprocedures, waarmee ontwikkelingslocaties voor bedrijvigheid mogelijk worden gemaakt.

De gemeente acht het in dit stadium uiteraard wel noodzakelijk inzicht te geven in een meer globale behoefte-raming voor wat betreft bedrijvigheid. Ze verwijst in dit kader naar een studie, die recent ten behoeve van de onderbouwing van de noodzaak tot ontwikkeling van het bedrijventerrein Vroomshoop Oost 2 te Vroomshoop is opgesteld².

Geconcludeerd wordt dat de bedrijventerreinen in de gemeente Twenterand relatief klein van omvang zijn. Herstructurering van dergelijke kleine terreinen levert geen ruimtewinst op, die wezenlijke gevolgen heeft voor het aanbod aan bedrijfsruimte in de gemeente. Bovendien is een aantal terreinen recent ontwikkeld (waaronder het bedrijventerrein Kroezenhoek in Den Ham) en daardoor reeds intensief benut. De gemeente is gestart, of is voornemens op korte termijn te starten, met revitalisering van verouderde terreinen. Deze aanpak heeft tot gevolg dat de beschikbare bedrijfsruimte weer klaar is voor de toekomst en heeft naar verwachting maximaal 5.000 m² extra kavelruimte tot gevolg.

Op basis van diverse behoefte-ramingen wordt in de studie geconcludeerd dat de ruimte-behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Twenterand zich de komende jaren beweegt binnen een bandbreedte van 2,5 tot 3,8 hectare aan netto bedrijventerrein per jaar. Daar komt bij dat er een actuele behoefte bestaat aan 23,1 hectare en een behoefte wordt verwacht door actief beleid van bedrijfsverplaatsing door gebiedsontwikkeling van 3,9 hectare. Dit betekent dat de komende vijf jaar sprake is van een behoefte aan netto 38,1 - 44,6 hectare aan bedrijventerrein binnen de gemeente. Voor de komende tien jaar ontstaat er in totaal een behoefte aan 50,6 tot 63,6 hectare aan bedrijventerrein.

Het huidige en toekomstige aanbod aan bedrijfsruimte in de gemeente Twenterand ziet er als volgt uit. Het huidige aanbod aan bedrijventerrein bedraagt 8,8 hectare. Het actuele aanbod aan bestaande bedrijfsruimte bedraagt 1,5 hectare. Door herstructurering kan een maximaal aanbod ontstaan van 0,5 hectare. Door de ontwikkeling van voorziene bedrijventerreinen (Oosterweilanden, Vroomshoop Oost 2 en de uitbreiding van Garstelanden) ontstaat een aanbod van 26,2 hectare. In totaal is er komende jaren dus sprake van een aanbod van 37 hectare aan bedrijventerrein.

² Onderbouwing bestemmingsplan Bedrijventerrein Vroomshoop Oost 2, project-nr.100118, SAB, 15 februari 2010

Uit de confrontatie van voornoemd vraag en aanbod blijkt dat het complete aanbod van 37 hectare aan bedrijventerrein over een periode van nauwelijks 5 jaar kan worden uitgegeven. Hierbij is nog geen rekening gehouden met een actief gemeentelijk beleid om bedrijven aan te trekken, noch met het in stand houden van een ijzeren voorraad. Een ijzeren voorraad betreft de richtlijn van de provincie om een uitgiftehoeveelheid van vijf jaar op voorraad te houden.

Geconcludeerd wordt dat de realisatie van de voorziene bedrijventerreinen (Oosterweilanden en Vroomshoop Oost 2 en uitbreiding van bedrijventerrein Garstelanden) hard nodig zijn om te kunnen voldoen aan de lokale ruimtebehoefte en om te voorkomen dat ruimtegebrek een belemmering gaat vormen voor de lokale economie. Niet ontwikkelen van deze terreinen leidt op korte termijn aan een tekort aan ruimte voor de lokale economie waardoor het ondernemersklimaat verslechtert, hetgeen negatieve gevolgen zal hebben voor de werkgelegenheid. Na realisatie van genoemde voorziene bedrijventerreinen resteert, met name voor de langere termijn, nog een aanzienlijke onvervulde behoefte. De zuidrand van Den Ham kan een bijdrage leveren aan invulling van deze lokale behoefte en daarmee een bijdrage leveren aan versterking van de lokale economie.

Visie bedrijventerreinen gemeente Twenterand/Bedrijvigheidplan gemeente Twenterand

Het bedrijvigheidplan is een beknopte weergave van de Visie bedrijventerreinen gemeente Twenterand welke is vastgesteld d.d. 8 juli 2004 door de gemeenteraad.

In het bedrijvigheidplan van de gemeente staat de huidige en toekomstige situatie van de bestaande bedrijventerreinen aangegeven. Daarnaast zijn het beleid, de kansen, knelpunten en oplossingsrichtingen aangegeven.

De huidige en toekomstige terreinen voor bedrijfsmatige activiteiten bevinden zich in aan de zuidzijde van de kern Den Ham in het kleinschalige web van wegen. De dorpskern blijft door ligging en uitstraling dominant.

De ontsluiting voor de bedrijfsmatige activiteiten aan de zuidzijde van Den Ham volgt het bestaande landschappelijke patroon van wegen en bebouwing. Gezien de ligging nabij de kern en de afstemming op de lokale bedrijfsmatige behoeften, passen bedrijven met een milieucategorie 2 en 3 op het bedrijventerrein.

Bij de uitbreiding van Kroezenhoek moet voor wat betreft omvang, uitstraling en ontsluiting aansluiting gezocht worden op de omgeving. Een vergelijkbare beeldkwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen wordt nagestreefd. De korrel, de grootte van bedrijven en de relatieve kleinschaligheid moet bij de ontwikkeling in ogenschouw genomen worden. Het geheel van de bedrijventerreinen kan landschappelijk worden verweven en verbonden middels laanbeplanting langs de bestaande wegenstructuur.

De zuidzijde van Den Ham biedt mogelijkheden voor zoekgebieden voor bedrijvenlocaties. Deze kunnen aansluitend op de bestaande bedrijventerreinen worden gerealiseerd.

3.1.3 Conclusie

Locatie Koskamp

De ontwikkelingen op deze locatie hebben reeds in het verleden plaatsgevonden. Er worden middels dit plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In de toetsing aan het beleid zal dan verder ook niet op de locatie Koskamp worden ingegaan.

Locatie Roelofs

Ontwikkelingen met betrekking tot wonen, werken en voorzieningen in Groene omgeving zijn mogelijk als de sociaaleconomische structuur wordt versterkt, als ze passen bij het ontwikkelingsperspectief en ze worden uitgevoerd conform de gebiedskenmerken. Van belang hierbij is dat naar analogie van de SER-ladder het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd wordt.

Hiervan is in dit plan sprake. Verplaatsing van het wegenbouwbedrijf Roelofs heeft op diverse punten een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de kern Den Ham tot gevolg. Het betreft in de eerste plaats de opheffing van milieuhinder, die het wegenbouwbedrijf in de huidige situatie voor de kern tot gevolg heeft. Dit betreft milieuhinder ten opzichte van bestaande woningen langs de Dorpsstraat.

Daarnaast is in het stedenbouwkundig plan voor de woonwijk Zuidmaten Oost rekening gehouden met de milieucontouren van het wegenbouwbedrijf. Als gevolg van de bedrijfsverplaatsing kunnen meer woningen binnen de contouren van feitelijk bebouwd gebied worden gerealiseerd, hetgeen in lijn is met afspraken over het gemeentelijke en provinciale woonbeleid.

Ook biedt de bestaande bedrijfslocatie uitstekende mogelijkheden om te voorzien in de behoefte aan woningbouw en bijbehorende voorzieningen in de vorm van een brede school.

Tot slot wordt met verplaatsing van het bedrijf naar een nieuwe locatie binnen Den Ham mogelijkheid geboden aan de gewenste bedrijfsuitbreiding met bijbehorende toename voor wat betreft werkgelegenheid. De verplaatsing levert een positieve bijdrage aan de lokale economie.

Voor wat betreft de nieuwe locatie van het wegenbouwbedrijf Roelofs wordt gestreefd naar aansluiting bij bestaande bedrijvigheid, dit om milieuhinder ten opzichte van onder andere woonfuncties te beperken.

Tevens wordt een goede aansluiting op hoofdinfrastructuur van belang geacht. In dit kader en met inachtneming van de vrijkomende zoeklocatie wonen uit de vigerende gemeentelijke structuurvisie voor Den Ham uit 2000, is een perceel binnen deze zoeklocatie een logische keuze. De Vriezendijk, direct ten noorden van deze zoeklocatie, maakt op basis van de vigerende structuurvisie immers deel uit van de hoofdverkeerstructuur. Bovendien bevindt de zoekzone zich direct ten westen van het bestaande bedrijventerrein Kroezenhoek en heeft de gemeente, door middel van het toekennen van een zoeklocatie wonen, in de vigerende visie reeds kenbaar gemaakt dat bebouwing van dit gebied tot de toekomstige mogelijkheden behoort.

Zoals al aangegeven bevindt de locatie zich aan de hoofdverkeersstructuur van de kern Den Ham en functioneert in dit kader als één van de entrees van de kern. Door de nieuwe locatie landschappelijk in te passen en een geleidelijke overgang tussen bebouwd gebied en het buitengebied te realiseren wordt een aantrekkelijke entree gecreëerd. Bij de ontwikkeling van de nieuwe locatie voor het wegenbouwbedrijf Roelofs en de zoekzone werken heeft waterberging nadrukkelijk aandacht gekregen. Er wordt dan ook

ruimte geboden aan een retentiegebied waarmee tevens een zorgvuldige overgang tussen het woongebied De Zuidmaten en de toekomstige locatie Roelofs ontstaat.

Op de toekomstige locatie Roelofs is op dit moment al bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Onaantrekkelijke opstallen worden hier gesloopt vervangen worden door een kantoor dat in de uitstraling aansluit bij de omgeving. Hierdoor is alleen ter plaatse van de toekomstige werkplaatsen in het zuiden van het gebied sprake van volledige nieuwbouw.

De beoogde ontwikkelingen vinden plaats binnen het ontwikkelingsperspectief Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte uit de provinciale Omgevingsvisie. De bestaande agrarische bedrijven in de omgeving van de locatie Roelofs worden door de ontwikkelingen niet gehinderd. Door de ligging nabij de woonwijk De Zuidmaten zijn er voor agrarische bedrijven in de directe omgeving sowieso geen ontwikkelingsmogelijkheden.

Het plan voorziet in de ambities voor de natuurlijke laag uit de provinciale Omgevingsvisie, omdat de laagtes bij de Linderbeek onbebouwd en open blijven, waardoor het geheel beleefbaar blijft. De hoogteverschillen met de es blijven in stand en worden benadrukt door de aanleg van een kleine aarden wal met inheemse struiken. Het watersysteem wordt ook beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt door de aanleg waterretentiezone met een watergang, moeraszone en nat struweel. Hiermee wordt voldaan aan de normstellende voorwaarde dat er een regeling is opgenomen die gericht is op de instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Bovendien wordt voldaan aan de richtinggevende voorwaarde voldaan door de bebouwing zodanig te situeren dat de (strekkings-)richting van het landschap gehandhaafd blijft.

Ten aanzien van de laag van het agrarisch cultuurlandschap uit de provinciale Omgevingsvisie kan geconcludeerd worden dat het landschap in de richting van de Linderbeek onbebouwd blijft. Het plan voorziet in de ambities voor het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap door de kenmerkende structuur van landschapbeplantingen te versterken. Door middel van een inrichtingsplan wordt het reliëf geaccentueerd. De groene omlijsting van de locatie wordt op diverse plekken versterkt met houtsingels, solitaire bomen en de eerder genoemde waterretentiezone. Door de nieuwe bebouwing verspreid over de locatie te situeren zijn doorzichten naar het omliggende landschap waar te nemen. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud en accentuering van de dragende structuren.

Ten aanzien van de lust- en leisurelaag uit de provinciale Omgevingsvisie ligt de locatie Roelofs in de laag 'donkerte'. De donkere gebieden geven een indicatie van de buitengebieden van Overijssel. Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie met onder andere de steden en dorpen, de bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. Praktisch gezien sluit de locatie Roelofs door de ligging tegen de kern Den Ham eerder aan bij de lichte gebieden dan bij het buitengebied. Bij de inrichting van de locatie kan worden voldaan aan de ambitie voor deze laag door terughoudend te zijn met verlichting en alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toe te passen.

Op basis van het bovenstaande past het plan binnen het provinciale en gemeentelijke beleid.

3.2 MILIEU

3.2.1 Bodem

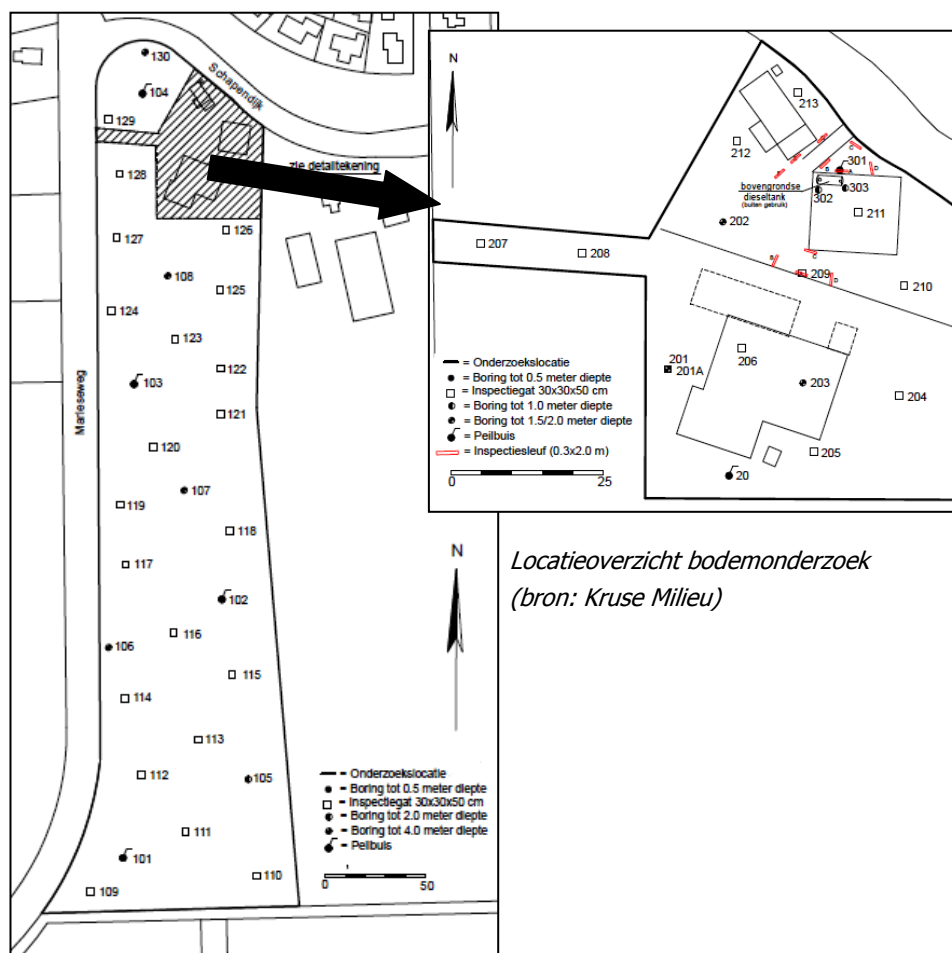
Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Locatie Koskamp

Ten behoeve van de vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO die in 2008 is verleend is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek was dat er ter plaatse van deze locatie geen noemenswaardige overschrijdingen gemeten zijn.

Locatie Roelofs

Op de locatie Roelofs is door Kruse Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Het onderzoek is als separate bijlage opgenomen. Op de volgende afbeeldingen is een locatieoverzicht met boorpunten weergegeven.



Locatieoverzicht bodemonderzoek
(bron: Kruse Milieu)

³ Rapport verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707
Marleseweg 25 Den Ham, projectcode 10017816, Kruse Milieu, juli 2010

Ter plaatse het weiland zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium, cadmium, zink en/of nikkel. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Ter plaatse van het erf en de boerderij is in één mengmonster van de bovengrond een zeer lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond. Nader onderzoek is hier niet nodig. Voor het overige zijn de bovengrond en de ondergrond niet verontreinigd. Het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium. Ter plaatse van één boring en één inspectiesleuf is een sterke asbestverontreiniging aangetoond.

Het asfaltmonster uit één inspectiesleuf is teerhoudend. Het asfalt is derhalve niet geschikt voor hergebruik.

Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank zijn geen minerale olieproducten aangetoond in de grond of in het grondwater.

Op basis van het historisch vooronderzoek werd gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn echter zintuiglijk asbestverdachte materialen waargenomen. In het laboratorium is bevestigd dat het materiaalmonster en het materiaalmengmonster asbesthoudend zijn. Uit aanvullend asbestonderzoek en berekening van de gewogen asbestconcentraties is gebleken dat in één sleuf asbest boven de interventiewaarde is aangetoond.

Er bestaat derhalve een saneringsnoodzaak. De sanering dient te worden uitgevoerd door een erkend bedrijf conform de wettelijke voorschriften. Na uitvoering van de asbestsanering is het terrein uit milieukundig oogpunt geschikt voor het geplande gebruik.

3.2.2 **Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer (Wm) hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Locatie Koskamp

Ten behoeve van de vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO die in 2008 verleend is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de blootstelling aan NO₂ en PM₁₀ op een aanvaardbaar niveau ligt.

Locatie Roelofs

Door SAB is onderzocht⁴ is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plan betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg; Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk;
- Het plan leidt 'niet in betekende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk;
- Op grond van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit hoeft er volgens het 'blootstellingcriterium' geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden op terreinen van industriële inrichtingen en bedrijfsterreinen. Hier gelden de ARBO regels;
- Daarnaast liggen de concentraties luchtvervuilende stoffen in de onderzoeksperiode 2008 - 2020 onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van de uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoeken kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

3.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in

⁴ Luchtkwaliteitonderzoek Zuidrand Den Ham, SAB, 11 mei 2009

principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

Locatie Koskamp

In de omgeving van deze locatie bevinden zich geen spoorwegen. Op deze locatie is geen geluidsgevoelige bebouwing gerealiseerd, waardoor de Wgh niet van toepassing is. Een akoestisch onderzoek naar geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer werd daarom niet noodzakelijk geacht. Een onderzoek naar industrielawaai werd niet noodzakelijk geacht vanwege de milieucategorie van het bedrijf en de ruime afstand tot de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bebouwing (zie ook paragraaf 3.2.4).

Locatie Roelofs

In de omgeving van de locatie Roelofs bevinden zich geen spoorwegen. Op deze locatie wordt geen geluidsgevoelige bebouwing gerealiseerd, waardoor de Wgh niet van toepassing is. Een akoestisch onderzoek naar geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer is daarom niet noodzakelijk. Een onderzoek naar industrielawaai wordt niet noodzakelijk geacht vanwege de maximale milieucategorie 2 die in het noorden van de locatie is toegelaten en een afstand van meer dan 30 meter tot de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bebouwing (zie ook paragraaf 3.2.4).

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

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

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'⁵ worden richtafstanden aanbevolen tussen bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies. Onder milieubelastende activiteiten worden bedrijfsactiviteiten verstaan, evenals milieubelastende vormen van publieke dienstverlening en openbare instellingen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied', 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk komen geen andere functies voor. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van woningen gelegen buiten betreffend perceel.

⁵ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

Locatie Koskamp

Groothandel in automaterialen Koskamp betreft een bedrijf in milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter voor het aspect geluid. De groothandel is geen milieugevoelige functie, waardoor er geen sprake is van milieuhinder vanuit de omgeving op de locatie. De dichtstbijzijnde woning ligt op een afstand van circa 80 meter en daarmee buiten de invloedssfeer van het bedrijf. Ten noorden van de Vriezendijk is de woonwijk Zuidmaten Oost gepland. De woningen in deze wijk komen op een afstand van meer dan 30 meter van de locatie Koskamp en liggen daarmee ook buiten de invloedssfeer van het bedrijf.

Locatie Roelofs

Omdat in het plangebied geen milieugevoelige functies worden toegestaan, is er geen sprake van milieuhinder vanuit de omgeving op het plangebied.

In een zone aan de noordkant van de locatie, langs de Vriezendijk, worden activiteiten toegestaan met een maximale milieucategorie 2. In het zuidelijke deel worden activiteiten toegestaan met een maximale milieucategorie 3.2.

Een wegenbouwbedrijf als Roelofs valt onder SBI-code 45. Conform de richtlijnen in 'Bedrijven en milieuzonering', is de maximale milieucategorie van dergelijke bedrijven 3.2. Voor het kantoorgedeelte van het wegenbouwbedrijf dat in het noorden van de locatie wordt gerealiseerd kan een milieucategorie 2 aangehouden worden.

De afstand van de locatie tot aan de woningen ten noorden van de Vriezendijk bedraagt overall meer dan 35 meter. De richtlijnen van 'Bedrijven en milieuzonering' geven aan dat voor activiteiten met een maximale milieucategorie 2 rekening moet worden gehouden met een hindercontour van 30 meter. Daarbij wordt uitgegaan van een 'rustige woonwijk'. Het gebied ten noorden van het plangebied kan als zodanig worden gekenschetst. Dit betekent dat, uitgaand van het bovenstaande, de woningen aan de noordzijde van het plangebied geen belemmering vormen voor de realisatie van voorliggend plan.

In het zuidelijke deel van de locatie worden bedrijven toegestaan met een maximale milieucategorie van 3.2. Uitgaand van een gebied met het type 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' geldt daarbij dat volgens de VNG-richtlijnen rekening gehouden moet worden met een richtafstand van 100 meter.

De oostkant van de locatie grenst aan de toekomstige uitbreiding van bedrijventerrein Kroezenhoek. Conform het bestemmingsplan voor dat gebied zijn (bedrijfs)woningen er niet toegestaan. Dit betekent dat er geen milieugevoelige functies zijn of kunnen komen binnen de hindercontour die geldt voor nieuw te vestigen bedrijven in het plangebied. Aan de zuidkant en zuidoostkant grenst de locatie aan agrarisch gebied, waar binnen een afstand van 100 meter geen milieugevoelige functies aanwezig zijn.

Wel moet worden opgemerkt dat zich aan de noordwestkant van het plangebied, aan de Marleseweg nabij de rotonde, een woning bevindt op circa 25 meter afstand van de grens van het plangebied. Er moet rekening mee worden gehouden dat de zone met activiteiten met een maximale milieucategorie 3.2 op tenminste 100 meter afstand van deze woning moet worden gerealiseerd. Bij realisatie van de zone voor activiteiten met een maximale milieucategorie 2 dient een afstand van 30 meter ten opzichte van deze woning in acht te worden genomen.

Indien de bestaande sloot die parallel loopt aan de Marleseweg wordt gehandhaafd dan is er al sprake van een afstand van ten minste 30 meter ten opzichte van de woning.

Ook de geplande realisatie van een retentievoorziening aan deze zijde van de locatie waarborgt voldoende afstand van bedrijfsfuncties ten opzichte van deze woning.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan.

3.2.5 *Geur*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

In de nabijheid van het plangebied ligt een melkveehouderij aan de Vriezendijk 9. Door SAB is daarom voor de locatie Roelofs een onderzoek naar geurhinder uitgevoerd⁶.

Locatie Koskamp

Ten behoeve van de vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO die in 2008 is verleend is geen onderzoek naar geur uitgevoerd. De locatie ligt op een afstand van circa 100 meter van het bouwvlak van de veehouderij aan de Vriezendijk 9. Gezien deze afstand en de resultaten van het onderzoek voor de locatie Roelofs (zie hieronder) kan geconcludeerd worden dat op deze locatie naar verwachting een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast worden naar verwachting geen agrarische bedrijven in de bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden belemmerd.

Locatie Roelofs

Woon- en leefklimaat

Uit de contour van 100 meter gemeten vanaf de bestaande woningen aan de Larinck ten noorden van de Vriezendijk blijkt dat de stal van veehouderij binnen de afstandsnormen uit de Wgv ligt. Dit betekent dat deze veehouderij op slot zit en geen uitbreidingsruimte meer heeft op het bestaande agrarische bouwvlak. Overigens is ook vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet te verwachten dat dit bedrijf verder uitbreidt want, want dit agrarische bedrijf is inmiddels gekocht door een projectontwikkelaar. Deze projectontwikkelaar wil op de plaats van de veehouderij het bestaande bedrijventerrein Kroezenhoek uitbreiden waardoor de agrarische bestemming op termijn komt te vervallen. Hierdoor zal dit knelpunt ten aanzien van de geurhinder op de bestaande woningen op afzienbare termijn verdwijnen.

Om de geurhinder van de veehouderij Vriezendijk 9 inzichtelijk te maken hoeft alleen maar rekening te worden gehouden met een afstand van 25 en 50 meter gemeten vanuit de bestaande stal.

Hieruit blijkt dat een klein deel van de locatie ligt binnen de afstandsnormen van 25 en 50 meter vanuit de stal. In het deel binnen de afstandscontour mag geen geurgevoelig object (zoals een kantoor of een werkplaats) worden gerealiseerd. Middels de situering

⁶ Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven Marleseweg, SAB, 3 augustus 2010

van het bouwvlak wordt hier in dit plan rekening mee gehouden. In het grootste deel is de bouw van geurgevoelige objecten mogelijk, omdat hier wordt voldaan aan de afstandsnormen zoals beschreven in de Wgv.

Uit de berekening van de achtergrondbelasting (geurbelasting van alle veehouderijen te samen) blijkt dat bij geen van de geurgevoelige objecten de norm van 14,0 ouE/m³ wordt overschreden. Hierdoor wordt ook de voorgrondbelasting (geurbelasting van de maatgevende veehouderij niet overschreden). Tevens blijkt dat de milieukwaliteit wat betreft het aspect geurhinder zeer goed is.

Op basis van de Wgv kan worden gesteld dat bij de nieuwe geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Rechten van bestaande veehouderijen

Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Zoals al aangegeven zit het agrarisch bedrijf aan de Vriezendijk op slot en is het opgekocht door een projectontwikkelaar. De overige veehouderijen bevinden zich op een dusdanig grote afstand dat de ontwikkelingen op de locatie Roelofs geen beperkingen in de bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden van die bedrijven veroorzaken.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.2.6 Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en kwetsbare functies als woningen te houden, kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

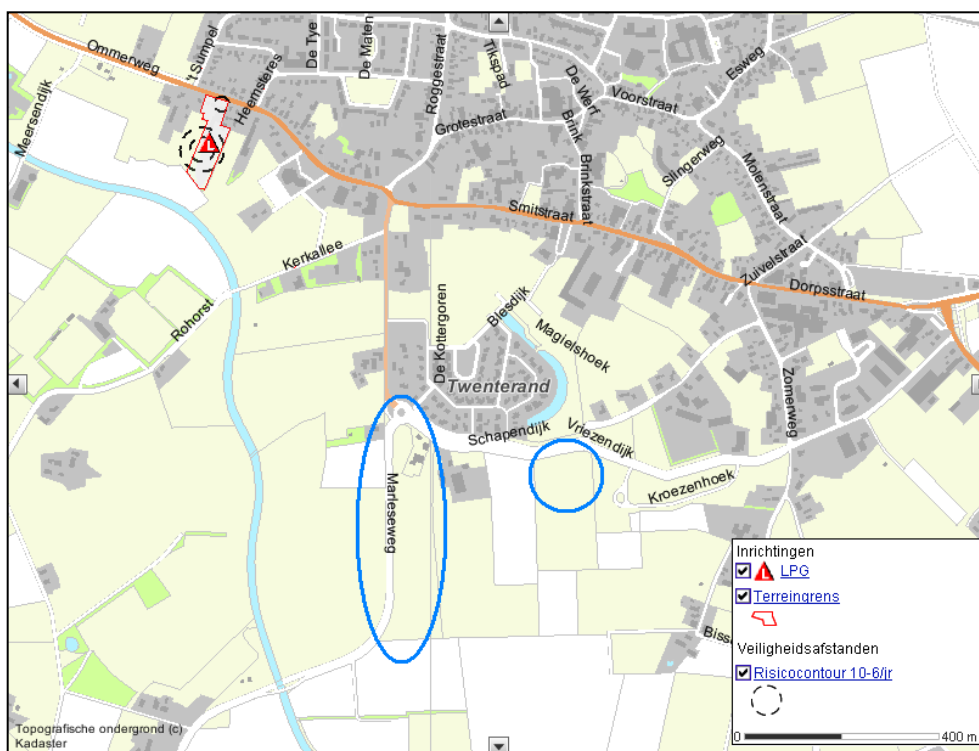
De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en een beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het besluit). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Onderscheid wordt gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Bij groepsrisico is het dan ook niet de contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van een ramp. Voor groepsrisico is er geen grenswaarde, maar een richtwaarde. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is deze verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Er zal zoveel mogelijk rekening moeten worden gehouden met deze richtwaarde. Een afwijking van de richtwaarde is mogelijk maar moet grondig worden gemotiveerd.

Op basis van artikel 1 lid 1 onder I van het Besluit Externe Veiligheid en Inrichtingen (BEVI) zijn kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object gekwalificeerd als beperkt kwetsbaar object. Dit betekent dat als een kantoorgebouw, die voldoet aan voornoemde criteria, gelegen is binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van een Bevi inrichting een verantwoording moet worden opgesteld. Daarnaast mag een beperkt kwetsbaar object in geen geval gelegen zijn binnen de 10⁻⁶ contour van het plaatsgebonden risico.

Locatie Koskamp en Roelofs

Door SAB is de externe veiligheid beoordeeld⁷. In het plangebied worden geen bedrijven of inrichtingen gerealiseerd die in het kader van externe veiligheid een beperking opleveren voor de omgeving. De milieucategorieën die ter plaatse voorzien zijn betreffen in het noorden categorie 1 en 2 en in het zuiden categorie 1 t/m 3.2.



Plangebied op risicokaart (bron: provincie Overijssel)

Bedrijven en inrichtingen

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Overijssel is gebleken dat er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven zijn gelegen die onderzocht moeten worden in het kader van de externe veiligheid. Er is derhalve geen onderzoek nodig op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi besluit van 27 oktober 2004) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi, van 8 september 2004).

Om de voorgenomen ontwikkeling te toetsen aan de eisen die gelden uit het Vuurwerkbesluit is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In de nabijheid van het plangebied is

⁷ Beoordeling externe veiligheid bedrijventerrein Kroezenhoek-West te Den Ham, SAB, 25 juni 2010

geen opslag voor vuurwerk aanwezig. Ten aanzien van het Vuurwerkbesluit levert dit aspect geen belemmering op.

Voor de opslag van munitie voor civiel gebruik is nog geen wetgeving. Voor deze opslag-situaties wordt gebruikgemaakt van de beleidsrichtlijn opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Het doel van deze circulaire is om meer duidelijkheid te geven over het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen met opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. De voorgenomen ontwikkeling levert ten aanzien van deze beleidsrichtlijn geen beperking op.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Wegverkeer

De gemeente Twenterand heeft sinds 21 november 2006 een routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ingesteld. Deze routingsroute is op de signaleringskaart aangegeven en betreft de volgende wegen:

- Rijksweg N36 vanaf de gemeentegrens met Almelo tot aan de gemeentegrens met Hardenberg;
- de provinciale weg N341 vanaf de aansluiting met de N36 tot aan de gemeentegrens met Hardenberg;
- de provinciale weg N343 van de gemeentegrens met Hardenberg tot aan de gemeentegrens met Tubbergen;

Deze route is vastgesteld om het vervoer van gevaarlijke stoffen te kunnen structureren. Ten noorden van het plangebied is de Vriezendijk gelegen en maakt onderdeel uit van de route N341. In paragraaf 5.2.3 van de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is opgenomen dat in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik hoeven te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Het deel van het plangebied waar kantoren zijn voorzien is gelegen binnen een afstand van 200 meter van de Vriezendijk.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert, over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien er op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen er problemen spelen met externe veiligheid. Dit blijkt ook uit de inventarisatiestudie 'COEV/Anker' van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (februari 2006). In de risicoatlas is, nabij het plangebied geen knelpunt geïnterpreteerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans geen veiligheidsknelpunten op. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Railverkeer

In de nabijheid van het plangebied is geen spoortracé gelegen. Dit aspect hoeft daarom niet verder te worden beoordeeld.

Scheepvaart

Bevaarbaar water bevindt zich niet in de nabijheid van het plangebied. Dit aspect behoeft dan ook niet verder te worden beoordeeld.

Leidingen

In de nabijheid van het plangebied is geen bovengrondse hoogspanningsleiding of buisleiding aanwezig. Het aspect leidingen behoeft dan ook niet verder te worden beoordeeld.

Aardgasleidingen van het distributienet hebben een veel beperktere risicocontour. Daarvoor behoeven alleen de toetsings-, bebouwings- en zakelijke rechtsafstand in acht te worden genomen. De netbeheerder zal er ter zijner tijd voor zorgdragen en op toezien dat (bij de aanleg en tijdens bouwwerkzaamheden) aan de afstandsnormen wordt voldaan. De aanwezigheid van gasleidingen leveren dan ook geen belemmeringen op voor het plan.

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor voorliggend plan.

3.3 WATER

Nationaal Waterplan (2009)

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

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

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

Regionaal Waterplan Overijssel (2009)

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet. In de omgevingsvisie wordt het provinciale beleid geschetst voor de hele fysieke leefomgeving. Door deze integrale aanpak is een optimale afstemming van beleid gerealiseerd tussen water en ruimtelijke ordening. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief. Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke. Met het hanteren van een gedifferentieerde gewichtenset wordt op een genuanceerde wijze invulling gegeven aan het principe dat water een meer sturende rol moet vervullen in de ruimtelijke ontwikkeling.

De functie 'mixlandschap' geldt in de gebieden waar sprake is van 'buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte'. In deze gebieden geldt als uitgangspunt dat het waterbeheer

(inrichting watersysteem, peilbeheer en waterkwaliteit) wordt afgestemd op het aanwezige grondgebruik. Voor de inrichting en waterkwaliteit gelden de normen voor wateroverlast en de eisen vanuit de Kaderrichtlijn Water als ondergrens. Kenmerkend voor deze gebieden is echter een ontwikkelingsgerichte inzet naar een meer natuurlijk, veerkrachtig en landschappelijk ingepast watersysteem. Gebiedsontwikkelingen en andere kansen worden aangegrepen om naar deze meer natuurlijke situatie toe te groeien, om de zichtbaarheid van de waterlopen te vergroten en de gebiedskenmerken die te maken hebben met wateraspecten te versterken. Bijzondere aandacht heeft daarbij het behoud en de ontwikkeling van kleine wateren. Deze wateren hebben een hoge waarde en potentie voor de kwaliteit van water en natuur. Verbeteringen aan het watersysteem kunnen een positieve bijdrage leveren aan het bereiken van de KRW-doelstellingen in de benedenstrooms gelegen oppervlaktewaterlichamen.

De ontwikkelingsmogelijkheden binnen deze functie betreffen de versterking van de groen-blauwe dooradering van het landschap en het vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Er liggen kansen voor natuurontwikkeling, recreatie en toerisme.

Waterbeheerplan Rijn-Oost (2010)

Alle waterbeheerders in Nederland hebben nieuwe waterbeheerplannen opgesteld voor de periode 2010-2015. Deze plannen zijn een gevolg van de nieuwe Waterwet (2009). Deze wet verplicht de waterschappen om waterbeheerplannen op te stellen met een looptijd van zes jaar. Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Regge en Dinkel, Reest en Wieden, Velt en Vecht, 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. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende schoon water en voor veilig wonen en werken (taakvelden: watersysteem, waterketen en veiligheid).

Waterbeheerplan Regge en Dinkel

Het waterschap Regge en Dinkel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld, in samenwerking met de vier andere waterschappen die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Gemeentelijk Rioleringsplan Twenterand 2009-2013 (2009)

In het Gemeentelijk Rioleringsplan wordt een integrale visie gegeven op het gebied van stedelijk water en riolering. Het is leidend voor de waterstrategie van de gemeente Twenterand. Er worden drie hoofddoelen onderscheiden, die ten grondslag liggen aan de gemeentelijk zorg voor inzameling en transport van stedelijk afvalwater en grondwater:

- duurzame bescherming volksgezondheid: de aanleg en het beheer van voorzieningen voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater bewerkstelligt dat verontreinigd afvalwater uit de directe leefomgeving wordt verwijderd;

- handhaving goede leefomgeving: riolering en drainage zorgen daar waar nodig voor de ontwatering van de bebouwde omgeving en voorkomen overlast door naast het afvalwater van huishoudens en bedrijven daar waar nodig ook het regenwater van daken, pleinen, wegen en dergelijke en het teveel aan grondwater in te zamelen en af te voeren;
- duurzame bescherming van natuur en milieu: door de aanleg van riolering of individuele afvalwatersystemen wordt de directe ongezuiverde lozing van afvalwater op bodem of oppervlaktewater voorkomen.

In het kader van het plan vragen de doelen een nadere specificatie, waarmee wordt aangegeven hoe aan de zorg in termen van aanleg en beheer van de riolering in de gemeente Twenterand invulling zal worden gegeven. De algemene doelen worden in het kader van dit Gemeentelijk Rioleringsplan als volgt vertaald:

- inzameling van het binnen het gemeentelijk gebied geproduceerde stedelijk afvalwater;
 - inzameling van het hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt voor de lokale waterhuishouding;
 - transport van het ingezamelde stedelijke afvalwater naar het ontvangstpunt van de zuiveringsinstallatie;
 - verwerken van hemelwater en het voorkomen van wateroverlast;
 - zorgen dat het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert;
 - het streven naar een duurzaam milieu (bodem, oppervlaktewater) door lozing van zo weinig mogelijk vervuilende stoffen;
 - het voorkomen van overlast voor de gemeenschap (anders dan door wateroverlast);
- Naast bovenstaande specificaties van algemene doelen geldt het volgende uitgangspunt:
- doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering.

Waterplan Twenterand: strategische visie (2002)

In het Waterplan is de ambitie voor de zeer lange termijn geformuleerd. Water is medebepalend voor de kwaliteit die de gemeente Twenterand uitstraalt. De relatie tussen water en de historische ontwikkeling van verschillende delen van de gemeente vormt een belangrijk uitgangspunt voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling en wordt waar mogelijk geaccentueerd. Alle besluiten worden onderworpen aan een watertoets met als centrale vraag: hoe is omgegaan met water als ordenend principe. De toetswijze is afgestemd op type en ingrijpendheid van het te nemen besluit. Ook is in bestemmingsplannen aangegeven hoe met het aspect water als ordenend principe is omgegaan. In het Waterplan staan de volgende ambities:

- De kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater sluit aan op het gewenste ruimtegebruik en is zo goed mogelijk. Inrichting van wateren en de waterkwaliteit maken een maximale ontwikkeling van de ecologische structuur, het aquatisch ecosysteem en de recreatie mogelijk;
- Via een adequaat monitoringprogramma is er permanent een goed beeld over de kwaliteit van het water. De gemeenten in het Stadsgewest Twente worden waar nodig gewezen op hun verantwoordelijkheid te werken aan terugdringing van de vuillast zoals die via Lateraalkanaal, Veeneleiding en Overijssels Kanaal door de gemeente Twenterand wordt gevoerd;
- Het gebruik van drinkwater is gemiddeld genomen teruggedrongen en waar mogelijk wordt regenwater in huishoudens gebruikt. Regenwater wordt niet meer via de riolering afgevoerd;

- Er is sprake van optimale samenwerking tussen alle waterpartners. Vanuit maatschappelijk perspectief is sprake van een hoge mate van efficiency. De jaarlijkse exploitatiekosten van watersysteem en waterketen zijn laag ten opzichte van de kwaliteit die wordt geboden;
- Er vindt effectieve communicatie plaats over water tussen burgers en betrokken instanties;

Locatie Koskamp

Het van verhard oppervlak afstromende hemelwater wordt afgevoerd door middel van een verbeterd gescheiden rioolstelsel naar de, in woonwijk De Zuidmaten gelegen, retentievijver die in het kader van de geplande uitbreiding Zuidmaten Oost vergroot wordt.

Locatie Roelofs

Door DHV is ten behoeve van de ontwikkeling op deze locatie een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd⁸. In dit onderzoek staat omschreven hoe aan de gestelde ontwateringseisen kan worden voldaan, wat de mogelijkheden zijn voor berging en infiltratie van hemelwater en welke bergingsopgave er ligt voor het gebied.

Digitale watertoets

Uit de digitale watertoets blijkt dat alleen het onderwerp 'retentiecompensatie' aandacht vereist. Het zuidelijk deel van de locatie is aangewezen als retentiecompensatiegebied. Het betreft water op maaiveld in situaties tussen eens per 10 en eens per 100 jaar. Indien er ontwikkelingen plaatsvinden in dit deel moet compensatie van het verlies aan bergingsvolume plaatsvinden. Het waterschap Regge en Dinkel zorgt voor compensatie van het verlies aan retentievolume.

Geohydrologisch onderzoek

Uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied over het algemeen bestaat uit zeer fijn tot matig grof zand. Plaatselijk zijn ook uiterst fijne, siltige zandlagen aangetroffen en op een diepte van circa 1 meter beneden maaiveld zijn leemlagen aangetroffen.

Op basis van de gemeten gemiddeld hoogste grondwaterstanden (GHG) (0,8 meter beneden maaiveld) kan geconcludeerd worden dat met de huidige maaiveldhoogten in het noordelijk deel van de locatie voldaan wordt aan de gestelde ontwateringseisen. In het zuidelijk deel ligt de grondwaterstand hoger en wordt niet voldaan aan de ontwateringseisen. Hier moet daarom ophoging plaatsvinden.

Daarnaast moet bij het bouwpeil rekening worden gehouden met de stijging van het waterpeil van de Linderbeek. Hierdoor stijgt het waterpeil eens per 100 jaar tot 6,4 meter boven NAP. Het bouwpeil moet hoger liggen om inundatie te voorkomen.

Uit doorlatendheidsmetingen is gebleken dat de doorlatendheid vrijwel overal groter is dan 1,0 meter per dag. Dit betekent dat infiltratie van hemelwater mogelijk is als de grondwaterstand (na ophoging) voldoende diep ligt. Daarnaast moeten de slecht doorlatende leemlagen hiervoor worden doorbroken.

Berging in oppervlaktewater is goed mogelijk doordat de grondwaterstanden niet diep wegzakken en in de nabijheid van de locatie oppervlaktewater aanwezig is waarop het watersysteem kan worden aangesloten.

⁸ Geohydrologisch onderzoek en waterparagraaf Marleseweg Den Ham, registratienr. LW-DE20100109, DHV, juli 2010

Omgang met hemelwater

Het is nog niet exact bekend hoeveel het verhard oppervlak in het gebied toeneemt. Voor de berekening van de waterbergingsopgave is uitgegaan van een verhardingspercentage van 60%. Dit betekent dat in het gebied circa 20.000 m² verhard oppervlak gerealiseerd wordt. Uitgaande van een bergingseis van 37 mm (40 mm in 75 minuten – 3 mm in-stroomverlies) moet er 740 m³ waterberging worden gerealiseerd. Voor elke 1.000 m² extra verharding moet 37 m³ waterberging worden gerealiseerd. Deze berging kan worden gerealiseerd in oppervlaktewater of infiltratievoorzieningen. Water van daken is relatief schoon en kan direct worden afgevoerd op oppervlaktewater. Door hemelwater van het terrein te lozen via wadi's of te laten afstromen over de bermen kan afstromend hemelwater worden gezuiverd.

3.4 FLORA EN FAUNA

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

Locatie Koskamp

Ten behoeve van de in 2008 verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO is in 2007 een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Uit de quick scan kwam naar voren dat er, met inachtneming van de algemene voorwaarden uit de Flora- en faunawet, geen belemmeringen waren voor de voorgenomen ontwikkeling.

Locatie Roelofs

Door SAB is een onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd⁹ op de locatie Roelofs.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

De locatie ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' op ongeveer 1.750 meter afstand. Gezien tussenliggende elementen (bos en wegen) en bebouwing (verstoring) en de afstand zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten.

De locatie ligt niet binnen de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied dat aangewezen is als EHS betreft het eerdergenoemde Natura 2000-gebied. Gezien de ligging buiten de EHS is geen sprake van directe aantasting van de EHS. Verder worden indirecte effecten gezien de afstand en tussenliggende effecten tevens niet verwacht. Met de toekomstige plannen is dan ook geen sprake van (in)directe aantasting van natuurwaarden en kernkwaliteiten van de EHS.

⁹ Flora- en faunarapportage Den Ham, Kroezenhoek-West, SAB, 8 juni 2010

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied, als bijvoorbeeld foerageergebied, zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd, maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Strikt beschermde soorten

Gezien de verspreidingsgegevens, aanwezige habitats en soortspecifieke eisen is de aanwezigheid van strikt beschermde vleermuizen niet op voorhand uit te sluiten. Verder broedt de huismus in het gebied. Deze (mogelijk) voorkomende soorten staat vermeld op tabel 3 van de Flora- en faunawet en zijn daarmee strikter beschermd. Voor deze soorten geldt dat bij een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van de locatie uitgesloten kunnen worden.

Nader onderzoek

Zoals hierboven staat aangegeven zijn strikt beschermde vleermuizen niet uit te sluiten. Een nader veldonderzoek is noodzakelijk om te specificeren of strikt beschermde soorten een vaste rust- en verblijfplaats op de locatie hebben. Dit nader onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Pas als het exacte gebruik van de locatie door vleermuizen bekend is kan worden bepaald of en welke mitigerende maatregelen getroffen moeten worden om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

Mitigerende maatregelen

Met de plannen worden vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus aangetast. Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen dienen de volgende mitigerende maatregelen uitgevoerd te worden:

- voorafgaand aan de werkzaamheden worden nestkasten van de huismus opgehangen in of direct grenzend aan het plangebied;
- de gebouwen worden gesloopt buiten het kwetsbare broedseizoen. Het broedseizoen loopt van globaal eind maart tot augustus (SOVON, 2002);

- de toekomstige bebouwing wordt geschikt gemaakt voor de huismus door het plaatsen van vogelvides, nestkasten of nestpannen.

Indien deze maatregelen uitgevoerd worden is geen sprake van aantasting van de functionaliteit van het gebied voor de huismus en vindt geen overtreding van de Flora- en faunawet plaats.

3.5 ARCHEOLOGIE

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

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Locatie Koskamp

In de ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld ten behoeve van de in 2008 verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO die in 2008 verleend is, is aangegeven dat de locatie op grond van de provinciale verwachtingskaart een lage archeologische verwachtingswaarde had. Op grond daarvan werd een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Locatie Roelofs

De gemeente Twenterand heeft inmiddels een gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De locatie heeft op grond hiervan een middelhoge verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ingrepen dieper dan 40 centimeter en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 m².

Te zijner tijd worden de resultaten van het onderzoek hier toegevoegd.

3.6 VERKEER EN PARKEREN

Locatie Koskamp

Verkeer

De locatie wordt ontsloten op de Vriezendijk. Deze randweg is dusdanig gedimensioneerd dat het doorgaand (vracht)verkeer hier gebruik van maakt. Het beloop en de inrichting van de weg is in overeenstemming met de maximaal toelaatbare rijsnelheid van 50 km/uur. De breedte van de weg op het bedrijventerrein is in overeenstemming met het beoogde gebruik.

Parkeren

Ten zuiden van de bedrijfsbebouwing is op eigen terrein een parkeervoorziening gerealiseerd.

Locatie Roelofs***Verkeer***

De locatie wordt ontsloten op de Marleseweg en de Vriezendijk. Deze wegen zijn dusdanig gedimensioneerd dat het doorgaand (vracht)verkeer hier gebruik van kan maken. Het beloop en de inrichting van de weg is in overeenstemming met de maximaal toelaatbare rijsnelheid van 50 km/uur. De breedte van de weg is in overeenstemming met het beoogde gebruik.

Parkeren

Er worden op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

3.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID***Locatie Koskamp***

De ontwikkelingen op deze locatie hebben reeds in het verleden plaatsgevonden. In het kader van dit plan is het daarom niet meer noodzakelijk de economische uitvoerbaarheid aan te tonen.

Locatie Roelofs

De gemeente zal de ontwikkelingen uit dit plan niet geheel zelf tot uitvoering te brengen. De gemeente vervult uitsluitend een regierol.

Particuliere initiatieven zullen door de gemeente worden ondersteund. Het algemene standpunt van de gemeente daarbij is aan de realisatie van particuliere initiatieven geen kosten voor de gemeente zijn verbonden (zowel plankosten als ook (ambtelijke) voorbereidingskosten). De gemeente heeft als streven zoveel mogelijk vast te leggen in anterieure overeenkomsten. Deze overeenkomsten zullen worden verbonden met de juridisch-planologische stukken (zoals bestemmingsplan, bouwvergunning) die nodig zijn voor de daadwerkelijke realisatie.

Voor de financiële uitvoerbaarheid zal de gemeente gebruik gaan maken van de mogelijkheden die de nieuwe wet daartoe biedt.

De bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen zijn te herleiden van de structuurvisiekaart, zoals opgenomen aan het eind van dit hoofdstuk. Meer algemene ontwikkelingen, die niet direct aan één of meerdere locatie(s) zijn gekoppeld, staan niet op de kaart aangeduid. Ze zijn wel in de legenda aangegeven, maar daarbij niet voorzien van een cirkel om het bijbehorende getal. Een nadere toelichting op de ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen volgt respectievelijk in paragraaf 5.6 en 5.5.

In een Nota Fonds Bovenwijks zal de financiële vertaling voor de bovenwijkse voorzieningen worden opgenomen. In de nota wordt aangegeven welke kosten in de planperiode zijn geraamd voor de ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen. Als meer dan één locatie profijt heeft van de werken of voorzieningen, dan wordt een verdeelsleutel toegepast. Hieruit blijkt hoeveel elke locatie moet bijdragen in de aanleg van de betreffende werken. Deze geraamde kosten worden in de praktijk vervolgens opgenomen in het exploitatieplan, voor zover het bovenwijkse voorzieningen betreft, of de exploitatieovereenkomst, op basis waarvan afrekening plaatsvindt. De bijdragen in de ruimtelijke ontwikkelingen en de bovenwijkse kosten komen ten goede aan een fonds, vandaar dat

het hier gaat om fondsbijdragen in bepaalde, in de toekomst door de gemeente te maken kosten.

Als ondergrens voor de te vragen bijdrage aan de betreffende ruimtelijke ontwikkeling en bovenplanse verevening geldt de definitie van een 'bouwplan', zoals opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en zoals hiervoor genoemd.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMEEN

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

4.1.3 **Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.1.4 **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

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

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

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

4.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent de bestemming 'Bedrijf'.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor bedrijven in de categorie 1 en 2 volgens de Staat van bedrijven en deels voor bedrijven in categorie 1 tot en met 3.1. De gronden zijn ook bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, openbare nutsvoorzieningen en kunstwerken. Binnen de bestemming zijn geluidzone- en/of risicovolle inrichtingen niet toegestaan.

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte mag niet meer dan 7,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 14,5 meter. Van een bouwvlak mag 100% worden bebouwd.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte binnen het bouwvlak ten hoogste 9 meter en buiten het bouwvlak maximaal 3 meter mag bedragen. In afwijking hiervan mag zowel binnen als buiten het bouwvlak de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 meter, de bouwhoogte van vlaggenmasten ten hoogste 8 meter, de bouwhoogte van bouwwerken voor reclame-uitingen maximaal 4 meter en de bouwhoogte van kunstwerken niet meer dan 3,5 meter bedragen.

4.2.2 *Algemene regels*

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

5 PROCEDURE

5.1 VOOROVERLEG

Het bestemmingsplan is in een ambtelijk overleg besproken met het waterschap en de provincie Overijssel. Dit overleg kan worden aangemerkt als een overleg in de zin van de Bro. Er zijn geen opmerkingen gemaakt die van invloed zijn op de inhoud van het bestemmingsplan.

5.2 INSpraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 26 november 2010 gedurende twee weken in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Tevens waren de voorontwerpen tijdens deze termijn digitaal te raadplegen op de website van de gemeente onder 'actueel – ter inzage'.

Op donderdag 2 december heeft een openbare inloop-/informatiebijeenkomst plaats gevonden in café-restaurant De Beuk, Dorpsstraat 7 te Den Ham. Circa 140 belangstellenden hebben kennis genomen van het bestemmingsplan en de bijbehorende bouwinitiatieven.

In totaal is 1 inspraakreactie ingediend. De planologisch relevante inhoud van de inspraakreactie is in samengevatte vorm opgenomen in een Nota Inspraakreacties. Deze nota is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De inspraakreactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 17 december 2010 gedurende de wettelijke termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Tevens was het ontwerp in te zien op de landelijke website overeenkomstig de eisen die de wetgever daaraan stelt. Via de website van de gemeente is deze landelijke website te benaderen. Binnen de termijn van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.