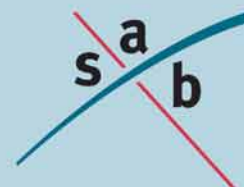


structuurvisie

Zuidrand Den Ham

gemeente Twenterand

Datum: 19 oktober 2010
Projectnummer: 100231
ID: NL.IMRO.1700.SVDH20100016-vas1



INHOUD

1	Structuurvisie Zuidrand Den Ham	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Structuurvisie in relatie tot kostenverhaal en grondexploitatie	2
1.3	De uitvoeringsparagraaf	3
1.4	Cyclische herziening structuurvisie	3
1.5	Procedure structuurvisie	3
1.6	De opbouw van het document	4
2	Bestaande ruimtelijke situatie	5
2.1	Historie	5
2.2	Ruimtelijke structuur Den Ham	6
2.3	Vigerende structuurvisie dorp Den Ham	9
3	Visie op hoofdlijnen	11
3.1	Achtergrond	11
3.2	Ruimtelijke opgave	14
4	Sectorale visie	16
4.1	Wonen en voorzieningen	16
4.2	Bedrijvigheid	17
4.3	Ruimtelijk programma	18
5	Financieel-economische uitvoerbaarheid	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Toelichting op de financieel-economische uitvoering van de visie	19
5.3	Opbrengstlocaties	20
5.4	Bovenplanse verevening	21
5.5	Bovenwijkse voorzieningen	22
5.6	Ruimtelijke ontwikkelingen	22
6	Uitvoeringsprogramma	23
6.1	Wijze van uitvoering	23
6.2	Planning	24
7	Maatschappelijke haalbaarheid	25
8	Structuurbeeld 2020	26

1 Structuurvisie Zuidrand Den Ham

1.1 Aanleiding

1.1.1 Ontwikkelingen

Voor u ligt de visie van de gemeente Twenterand op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de zuidrand van de kern Den Ham voor de periode tot 2020. In 2000 is reeds een structuurvisie voor de gehele kern Den Ham vastgesteld met een tijdshorizon tot 2010 en een globale doorkijk voor de jaren erna. Deze huidige structuurvisie zal volgend jaar worden geactualiseerd in een structuurvisie voor de hele gemeente Twenterand.

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. Het betreft onder andere de verplaatsing van een wegenbouwbedrijf, het geven van een passende invulling aan de bestaande bedrijfslocatie en het bieden van ruimte aan overige bedrijvigheid. 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 dan ook gekozen voor een partiële herziening van de bestaande structuurvisie, hetgeen is verwoord in voorliggende visie.

Het doel van deze 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 hun beleid heeft uitgewerkt op gemeentelijk schaalniveau. Tot slot vormt de visie voor het gemeentebestuur een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststelling van bestemmingsplannen.

1.1.2 Wettelijke plicht

Op grond van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking is getreden, zijn gemeenten verplicht voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer structuurvisies vast te stellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. Op basis van de digitaliserings- en standaardiseringsverplichtingen, die vanaf 1 januari 2010 in werking zijn getreden, dient de structuurvisie digitaal beschikbaar en raadpleegbaar te zijn.

Met voorliggende structuurvisie wordt tegemoet gekomen aan de wettelijke verplichting te beschikken over een structuurvisie. Met het zicht op de structuurvisie die voor de gehele gemeente wordt opgesteld en de wens om gewenste ontwikkelingen in de zuidrand van Den Ham niet onnodig te frustreren, is er, zoals reeds eerder genoemd, bewust gekozen voor een partiële herziening van de vigerende structuurvisie voor Den Ham. Met het vaststellen van deze structuurvisie spreekt het gemeentebestuur zich uit over het beoogde beleid voor de komende tien jaar in deze zuidrand. De vigerende structuurvisie, zoals deze op 26 september 2000 door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt hiermee partieel vervangen. De structuurvisie heeft geen directe bindende werking voor de burger, op basis van de structuurvisie worden nog geen ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk gemaakt. Wel biedt de structuurvisie het ruimtelijke kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats door middel van het vaststellen van bestemmingsplannen voor de diverse ontwikkelingslocaties. Deze zijn wél rechtstreeks bindend voor de burger.

1.2 Structuurvisie in relatie tot kostenverhaal en grondexploitatie

De Wet ruimtelijke ordening kent, in tegenstelling tot de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening, een ruimtelijk spoor en een grondexploitatie spoor. De doelstelling van het onderdeel grondexploitatie, geregeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, is het verbeteren van de mogelijkheden van kostenverhaal door gemeenten bij initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen. Zo worden gemeenten in diverse situaties verplicht gesteld gemaakte kosten te verhalen via het vaststellen van een exploitatieplan of het sluiten van exploitatieovereenkomsten en dergelijke. De mogelijkheden voor kostenverhaal kennen een directe koppeling met het instrument structuurvisie.

De Wro biedt de mogelijkheid om in een structuurvisie de basis te leggen voor 'bovenplanse verevening', dit in de vorm van een fondsbijdrage. Van bovenplanse verevening is sprake wanneer winstgevende locaties bijdragen aan de onrendabele top van een andere ontwikkeling. Uit de structuurvisie moet de ruimtelijke relatie van de verevening blijken.

De structuurvisie kent ook een directe koppeling met overeenkomsten, voor zover het financiële bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkelingen' betreft. Ook deze ruimtelijke ontwikkelingen moeten zijn opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Hierbij kan worden gedacht aan bijdragen van woningbouw- en bedrijventerreinlocaties aan de ontwikkeling van natuurgebieden. De structuurvisie moet inzicht geven in de relatie tussen de kostenpost en het verzorgingsgebied.

Daarnaast is er omwille van maximale duidelijkheid voor gekozen de 'bovenwijkse voorzieningen' te benoemen, ondanks dat de Wro deze verplichting niet oplegt. Hiervoor verwijzen we naar hoofdstuk 5 van deze visie.

1.3 De uitvoeringsparagraaf

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat in de structuurvisie moet worden aangegeven hoe de gemeenteraad het in de structuurvisie neergelegde beleid gaat verwezenlijken. Hiertoe moet in de visie een zogenaamde uitvoeringsparagraaf worden opgenomen. In deze paragraaf moet de uitvoerbaarheid van de visie worden onderbouwd. Tevens moet in deze paragraaf de basis worden gelegd voor eventueel kostenverhaal bij ontwikkelingslocaties, zoals in het voorgaande beschreven.

In deze structuurvisie is in de hoofdstukken 5, 6 en 7 voorzien in deze uitvoeringsparagraaf, waarbij is aangegeven op welke wijze de ontwikkelingen als genoemd in de structuurvisie worden verwezenlijkt en hoe de economische uitvoering van de visie is gewaarborgd. Tevens wordt verslag gedaan van het betrekken van burgers en instanties bij de visie. Wat betreft de economische uitvoerbaarheid wordt voor de planperiode aangegeven welke bovenplanse verevening en ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en welke locaties hiervan baat hebben. In een (afzonderlijke) Nota Fonds Bovenwijken worden de financiële consequenties aangegeven.

1.4 Cyclische herziening structuurvisie

Voor een structuurvisie geldt een herzieningsplicht binnen tien jaar. Een structuurvisie mag echter vaker worden herzien en moet worden herzien als daaruit beleidsmatige overwegingen de noodzaak toe bestaat. Een wijziging van het generieke ruimtelijke beleid zal tot gevolg hebben dat in de structuurvisie andere keuzes worden gemaakt. Daarnaast is het op voorhand zekerheid bieden van de ontwikkelingsstrategie vrij lastig.

De gemeente Twenterand heeft er daarom voor gekozen weliswaar een structuurvisie voor de komende tien jaar vast te stellen, maar de uitvoeringsparagraaf voor de langere termijn globaal vorm te geven. Periodiek kan getoetst worden of alle te maken kosten nog in de structuurvisie zijn opgenomen. Door herzieningen van de structuurvisie kan de uitvoeringsparagraaf actueel worden gehouden. Overigens wordt voorliggende structuurvisie en bijbehorende uitvoeringsparagraaf naar verwachting op korte termijn (in 2011) vervangen door de op te stellen structuurvisie voor de gehele gemeente Twenterand.

1.5 Procedure structuurvisie

Een structuurvisie heeft geen direct bindende werking voor burgers en er is geen mogelijkheid voor het instellen van beroep. Op grond van artikel 2.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening moeten burgers en maatschappelijke organisaties wel bij de voorbereiding van een structuurvisie worden betrokken. Voorliggende structuurvisie wordt hiertoe (als ontwerp) gedurende vier weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder een inspraakreactie kan indienen. Tevens wordt de visie aan de relevante instanties toegezonden.

De gemeenteraad neemt bij vaststelling van de structuurvisie kennis van de ingekomen reacties en stelt het plan al dan niet gewijzigd vast. Voor nadere informatie over de procedure wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van deze visie.

1.6 De opbouw van het document

In het volgende hoofdstuk wordt kort ingegaan op de bestaande ruimtelijke situatie van het plangebied, de zuidrand van de kern Den Ham. Tevens komt de gewenste ruimtelijke inrichting, zoals deze op basis van de vigerende structuurvisie is voorzien, aan bod. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens op hoofdlijnen inzicht in recente (maatschappelijke) ontwikkelingen en daarmee samenhangende behoefteramingen. Vervolgens wordt in dit hoofdstuk, met inachtneming van deze ontwikkelingen, de globale en integrale visie van de gemeente Twenterand voor onderhavig plangebied verwoord. Het vierde hoofdstuk bevat per functie een verdieping van de globale ruimtelijke visie. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de financieel-economische uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van de visie in programmatische zin aan bod komt. Hoofdstuk 7 gaat in op de wijze waarop burgers en organisaties zijn betrokken bij de totstandkoming van de structuurvisie. Het laatste hoofdstuk bevat de plankaart van deze structuurvisie: het structuurbeeld 2020.

2 Bestaande ruimtelijke situatie

De kern Den Ham betreft de meest westelijke kern in de gemeente Twenterand. Twenterand is een moderne plattelandsgemeente, aan de noordwestrand van de regio Twente en in het hart van provincie Overijssel. De gemeente Twenterand is ontstaan uit de voormalige gemeenten Den Ham en Vriezenveen. Door de gemeentelijke herindeling zijn deze gemeenten op 1 januari 2001 samengevoegd en op 1 juni 2002 kreeg de nieuwe gemeente de naam Twenterand. Op 1 januari 2006 telt de gemeente 33.400 inwoners.

Het plangebied omvat een deel van de zuidrand van de kern Den Ham en bestaat uit twee delen. Het betreft de bestaande locatie van het wegenbouwbedrijf Roelofs en het agrarisch gebied ten zuiden van de Vriezendijk. Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging en begrenzing plangebied

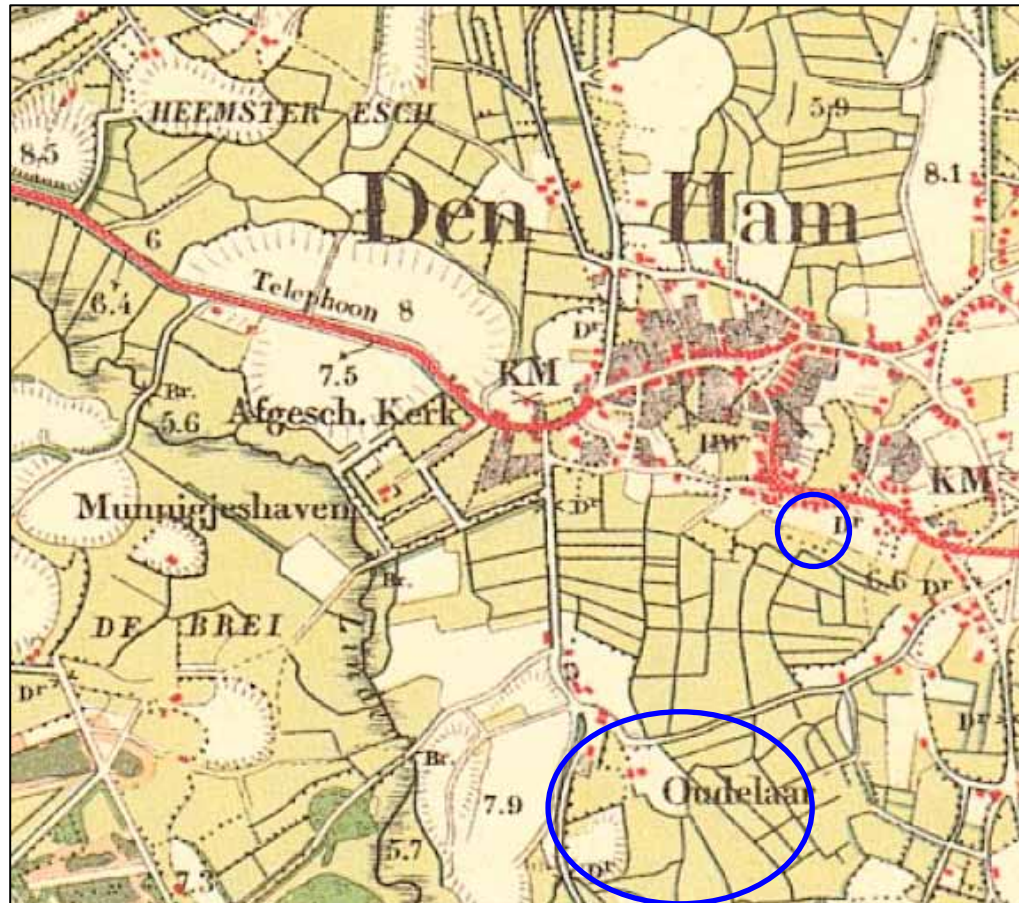
bron: Google Earth

2.1 Historie

De kern Den Ham is gelegen in het oude cultuurlandschap Vecht Regge. Het landschap rond Den Ham heeft de kenmerken van een oud essenlandschap. Om het dorp heen liggen de hoger gelegen essen, die functioneerden als bouwland. Op de lager gelegen gronden, langs de Linderbeek, lagen de hooi- en weilanden. De woeste gronden deden dienst voor het houden van koeien en schapen. Het eeuwenlang gebruik als cultuurgrond en de wijze waarop landbouw werd uitgeoefend, hebben de structuur van Den Ham als esdorp bepaald.

Het dorp diende als agrarisch centrum, waarbij de brink het middelpunt vormde waar het dorp omheen is opgebouwd. De naam Den Ham wordt voor het eerst in de geschiedenis genoemd in een tekst daterend uit 1321. Hoe oud het dorp precies is, is niet bekend. Uit archeologische overblijfselen blijkt dat lang voor de 14^e eeuw het gebied bewoond werd.

Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de situatie van Den Ham rond 1883. De globale begrenzing van onderhavig plangebied is in het blauw aangegeven.

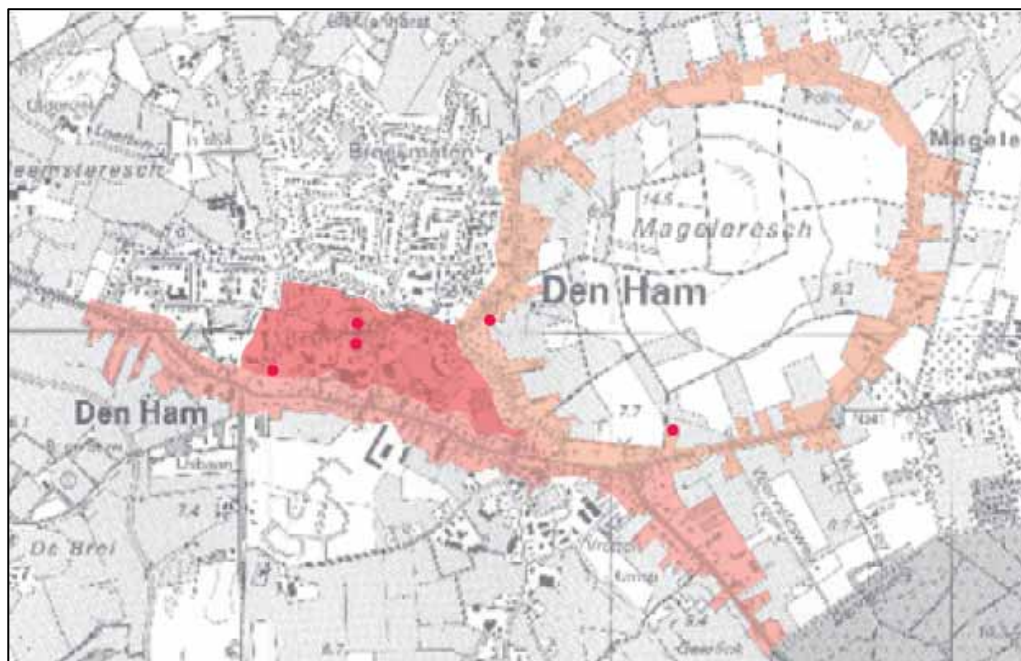


Situatie Den Ham in 1883 met globale ligging plangebied

2.2 Ruimtelijke structuur Den Ham

2.2.1 Bebouwingsstructuur

Het oudste deel van Den Ham wordt gevormd door de Dorpsstraat, Smitstraat, Grotestraat, Voorstraat, Molenstraat en Esweg met in het midden de Brink. Dit gebied heeft nog een historisch karakter. Dit karakter wordt gevormd door het stratenpatroon in combinatie met de aanwezige bebouwing en de open ruimten tussen deze bebouwing. Het groen in de open gebieden tussen de bebouwing draagt bij aan het groene karakter van Den Ham. De afbeelding op de volgende pagina geeft met een rode arcering inzicht in relevante historische bebouwingsstructuren.



Relevante historische bebouwingsstructuren

bron: welstandsnota Twenterand

Het dorp groeide in eerste instantie langs de oorspronkelijke wegenstructuur. In de vorige eeuw is Den Ham voornamelijk uitgebreid ten noorden van het oude 'hart' van Den Ham. Hierdoor ontstond een onevenwichtigheid ten opzichte van de dorpskern. De woningbouwontwikkeling De Zuidmaten tussen de Dorpsstraat, de Marleseweg en de Vriezendijk en de uitbreiding van de bedrijvigheid aan de Dorpsstraat en de Vriezendijk hebben er recent voor gezorgd dat er weer een evenwichtige dorpsstructuur is ontstaan.

2.2.2 Functionele structuur

Het gebied ten noorden van de Brink kent een gemengd karakter. Behalve de woonfunctie komen hier verschillende dienstverlenende functies voor. Van oudsher vestigden bedrijven zich verspreid over het dorp, met een concentratie aan de Dorpsstraat. Deze straat vormde lange tijd een belangrijkste ontsluitingsweg van oost naar west. Aan de Dorpsstraat bevinden zich nog steeds diverse functies, waarbij het accent ligt op winkels, horeca en dienstverlenende functies. Met de ontwikkeling van de woonwijk De Zuidmaten en het bedrijventerrein Vriezendijk is de hoofdontsluiting verplaatst naar de route Vriezendijk/Marleseweg. Op deze manier vormt de Dorpsstraat/Smitsstraat geen barrière tussen het oude gedeelte van Den Ham en het nieuwe gedeelte.

2.2.3 Beschrijving plangebied

Het plangebied in de zuidrand van Den Ham bestaat uit twee delen.

Het noordelijk deel van het plangebied, aan de Dorpsstraat, biedt in de huidige situatie ruimte aan de bedrijfslocatie Roelofs. Op de locatie bevinden zich een kantoor, bedrijfspanden en opslagruimte. Het terrein ligt achter de historische lintbebouwing van de Dorpsstraat. De ontsluiting vindt plaats via de Dorpsstraat. Aan de westzijde van het terrein is recent, in aansluiting op de woningbouwontwikkeling De Zuidmaten, een gezondheidscentrum ontwikkeld. De bedrijfslocatie Roelofs grenst in het zuiden aan een groengebied, dat deels in gebruik is als groenstructuur voor de woonwijk De

Zuidmaten en deels nog als agrarisch gebied functioneert. Dit groengebied zal in de toekomst worden ontwikkeld voor woningbouw. Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de bestaande situatie en globale begrenzing van het noordelijk deel van het plangebied.



Bestaande situatie noordelijk deel plangebied

bron: Google Earth

Het zuidelijk deel van het plangebied ligt aan de zuidelijke entree van Den Ham, op de hoek van de Vriezendijk en de Marleseweg, net buiten de bebouwde kom. 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 woningbouwlocatie De Zuidmaten. Dit hoger gelegen gedeelte heeft een meer besloten karakter door de erfbeplanting en de laanbeplanting langs de Marleseweg. Ten oosten van dit deel van het plangebied bevinden zich het bedrijventerrein Kroezenhoek en de Bisschopsweg. Binnen dit bedrijventerrein wordt langs de Vriezendijk ruimte geboden aan een waterretentiezone. De afbeelding op de volgende pagina geeft inzicht in de bestaande situatie en globale begrenzing van het zuidelijk deel van het plangebied.



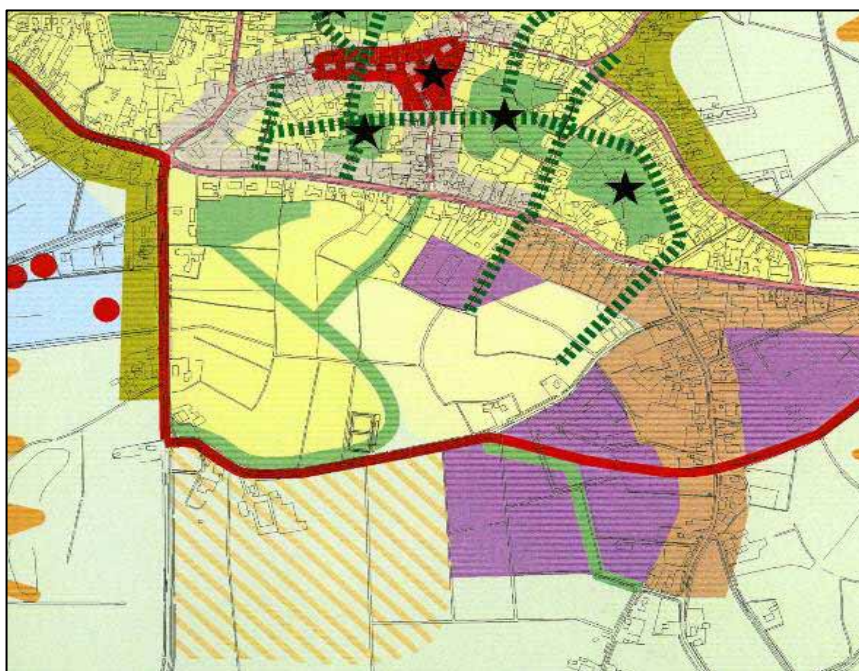
Bestaande situatie zuidelijk deel plangebied

bron: Google Earth

2.3 Vigerende structuurvisie dorp Den Ham

Het noordelijk deel van het plangebied (de huidige locatie Roelofs) is op grond van de vigerende structuurvisie dorp Den Ham voor de korte en lange termijn aanwezen als 'bedrijventerrein'. De hoek Zomerweg - Dorpsstraat - Daarleseweg en locaties aan de Vriezendijk zijn eveneens als zodanig aangewezen. Voor wat betreft de uitbreiding van bedrijventerrein is gekozen voor aansluiting aan bestaande bedrijvigheid, in het zuidwestelijke verlengde van de Vriezendijk. In totaal biedt de uitbreiding van Vriezendijk ruimte aan 6 tot 9 hectare bedrijventerrein, waarbij lokale bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3 zijn toegestaan. De directe omgeving van de locatie Roelofs is voor de korte (noorden en westen), danwel lange termijn (zuiden) aangewezen als te ontwikkelen woongebied. Het betreft de woningbouwlocatie Zuidmaten. Het westelijk deel van deze woningbouwlocatie is inmiddels ontwikkeld. In dit plangebied, dat in 2 fasen is ontwikkeld, zijn in de afgelopen periode van 10 jaren (1999 tot en met 2009) totaal 187 woningen gerealiseerd.

Het zuidelijk deel van het plangebied is voor de langere termijn aangewezen als 'zoeklocatie wonen'. Tevens wordt gesteld dat rond 2010, aan de hand van de actuele omvang van Den Ham, het meest geschikte uitbreidingsgebied voor Den Ham moet worden bepaald.



Uitsnede Structuurvisiekaart structuurvisie dorp Den Ham

3 Visie op hoofdlijnen

3.1 Achtergrond

3.1.1 *Verplaatsing wegenbouwbedrijf*

Het wegenbouwbedrijf Roelofs is, zoals reeds vermeld in voorgaand hoofdstuk, in de huidige situatie gevestigd op een perceel aan de Dorpsstraat te Den Ham. Het bedrijf biedt ruimte aan kantoren en een werf en heeft een omvang van circa 2 hectare. Het bedrijf wordt omgeven door lintbebouwing met onder andere een woonfunctie aan de Dorpsstraat, de woonwijk Zuidmaten en de toekomstige woonwijk Zuidmaten-Oost. Volgens de VNG-publicatie valt dit bedrijf binnen de milieucategorie 3.1. Het bedrijf heeft hiermee indicatieve richtafstand van 50 m ten opzichte van milieuhindergevoelige functies, waaronder een woonfunctie.

Het wegenbouwbedrijf 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 wegenbouwbedrijf in de kern Den Ham wordt behouden. Het bedrijf levert immers een aanzienlijke werkgelegenheid op voor de kern, die met de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten nog zal toeneemen. 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 wegenbouwbedrijf. Deze ontwikkelingen en de samenhang tussen de ontwikkelingen komen nader aan bod in paragraaf 3.2 van deze structuurvisie.

3.1.2 *Behoefte bedrijvigheid*

Uit het provinciaal beleid, zoals opgenomen in de bijlage bij onderhavige structuurvisie, 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 bedrijventerreinenvisie 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 bedrijventerreinenvisie. 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 bedrijventerreinenvisie levert onnodige vertraging op. De structuurvisie biedt enkel het ruimtelijk kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. De bedrijventerreinenvisie 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 opgesteld¹ (Let op: conceptstudie).

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 ruimtebehoefte 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.

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 negatie-

¹ SAB Arnhem b.v. (15 februari 2010) Onderbouwing bestemmingsplan Bedrijventerrein Vroomshoop Oost 2. Projectnummer 100118.

ve gevolgen zal hebben voor de werkgelegenheid. Na realisatie van genoemde voorziene bedrijventerreinen resteert, met name voor de langere termijn, nog een aanzienlijke on vervulde 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.

3.1.3 Behoeftewoningbouw en voorzieningen

Op 28 januari 2010 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Twenterand afspraken gemaakt met Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel over het gemeentelijke en provinciale woonbeleid. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid en hebben onder andere betrekking op de volgende aspecten:

- ruimtelijke kwaliteit: provincie en gemeente streven naar een hoogwaardige kwaliteit, waarbij de focus wordt gelegd op cultureel erfgoed, stedenbouwkundige en architectonische ontwerpen, overgang stad en platteland, verruiming openbare ruimte;
- duurzaamheid en woonkwaliteit: provincie en gemeente hechten belang aan duurzaamheid en energiebesparing;
- wonen, zorg en welzijn: gemeente en provincie streven met name naar realisatie van woonservicegebieden, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Voor wat betreft het woningbouwprogramma is afgesproken dat, naast de geprognosticeerde 39 woningen, maximaal 473 woningen extra kunnen worden gebouwd in de periode 1 januari 2010 - 1 januari 2015. De raming van 39 woningen lijkt namelijk onvoldoende rekening te houden met de lokale woonbehoefte van ingezetenen en economisch gebonden. In deze aantallen is de toename van woningen voor bijzondere doelgroepen (conform definitie CBS) niet meegenomen. Deze 473 extra woningen kunnen uitsluitend worden gerealiseerd indien de nieuwbouw in genoemde periode voor ingezetenen of economisch gebonden is bestemd en indien meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen.

De gemeente Twenterand streeft ernaar de bestemmingsplancapaciteit niet meer te laten zijn dan 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad. De gemeente mag maximaal 25% van het toe te voegen programma buiten de contouren van het feitelijk bebouwd gebied per 1 januari 2010 realiseren, mits onderbouwd op basis van een vastgestelde woonvisie. Op grond van de Omgevingsvisie kan Zuidmaten-Oost als inbreidingslocatie aangemerkt worden, omdat de locatie aan vier zijden omringd wordt door bebouwing. Vooroverleg met de provincie over de essentie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft plaats gehad.

Tot slot wordt ingezet op het behoud cq de ontwikkeling van een toereikend voorzieningenniveau voor de inwoners van de gemeente Twenterand. In dit kader is het brede school concept van de gemeente relevant. Voor de kern Den Ham zijn twee brede scholen voorzien.

3.2 Ruimtelijke opgave

3.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een deel van de zuidrand van de kern Den Ham voor de komende 10 jaar. Deze globale visie is gebaseerd op recente (maatschappelijke) ontwikkelingen en de daarmee samenhangende behoefteramingen, die in voorgaande paragraaf zijn geconstateerd. De visie vormt een kader voor projecten en ontwikkelingen die in de planperiode aan de orde zijn.

In het navolgende hoofdstuk volgt vervolgens per functie een verdieping en uitwerking van de globale ruimtelijke visie, zoals die in deze paragraaf is beschreven. De visie wordt daarbij vertaald in concrete projecten, waarvan uitvoering binnen de planperiode van deze structuurvisie redelijkerwijs in gang zal worden gezet. Met de structuurvisie wordt hiermee een grote stap gezet in de richting van de gewenste kwalitatieve versterking van de zuidrand van Den Ham.

3.2.2 Visie

Allereerst zet de gemeente Twenterand in op verplaatsing van het wegenbouwbedrijf Roelofs naar een locatie op grotere afstand van de woonfunctie. Verplaatsing 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. Verplaatsing van dit bedrijf heeft tot gevolg dat meer woningen in de nieuwe woonwijk kunnen worden ingepast, namelijk ter plaatse van bestaande milieucontouren. Daarnaast biedt de bestaande bedrijfslocatie uitstekende mogelijkheden om te voorzien in de behoefte aan woningbouw en bijbehorende voorzieningen in de vorm van een brede school. De brede school zal voorzien in een concentratie van bestaand basisonderwijs, kinderopvang en een bibliotheek. De bestaande locaties van de te verplaatsen maatschappelijke voorzieningen kunnen in aanmerking komen voor woningbouw. 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. 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.

Het vermogen om meer woningen binnen het feitelijk bebouwd gebied te kunnen inpassen, met inachtneming van recente woningbouwprogramma, maakt dat uitbreiding met woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied niet aan de orde is. De gemeente acht de zoeklocatie wonen, die in de vigerende structuurvisie dorp Den Ham ten zuiden van Vriezendijk is voorzien, dan ook niet langer noodzakelijk.

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 hoofd-

infrastructuur van belang geacht. In dit kader en met inachtneming van de vrijkomende zoeklocatie wonen, 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. Overigens is een klein deel van de zoeklocatie wonen recent, na het doorlopen van een planologische procedure, ingenomen door een groothandelsbedrijf.

Gezien de verwachte ruimtebehoefte aan lokale bedrijventerreinen binnen de gemeente Twenterand acht de gemeente het wenselijk dat ook de overige percelen binnen de bestaande zoekzone wonen voor bedrijvigheid in aanmerking kunnen komen. De gemeente kiest er dan ook voor de zoeklocatie wonen te vervangen door een 'zoeklocatie bedrijventerrein', waarbij de nieuwe locatie van het wegenbouwbedrijf en het groothandelsbedrijf als respectievelijk 'bedrijventerrein te ontwikkelen' en 'bedrijventerrein' worden aangemerkt. De ontwikkeling van het wegenbouwbedrijf is immers op korte termijn aan de orde, waarbij de behoefte reeds vaststaat. De gemeente heeft ervoor gekozen, gezien de grote actuele behoefte van dit moment, de zoeklocatie voor bedrijven groter te maken dan de in huidige visie aangegeven zoekzone wonen, namelijk tot aan de Bisschopssweg. Bij start van de locatieontwikkeling zal nadere invulling gegeven worden aan deze zoeklocatie (zie ook paragraaf 4.2).

4 Sectorale visie

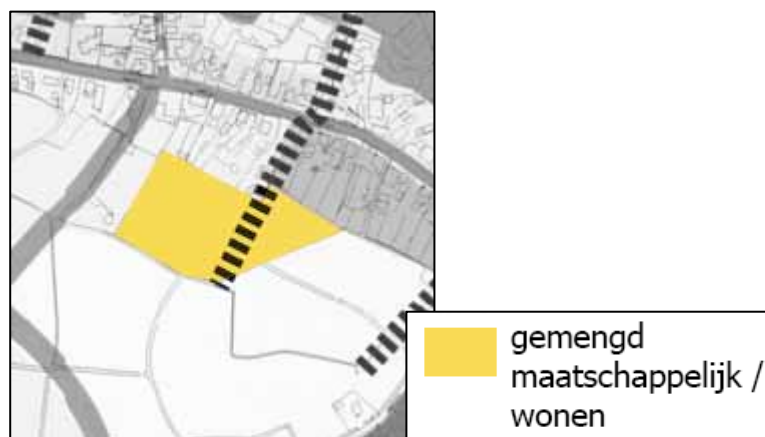
4.1 Wonen en voorzieningen

Met de voorziene verplaatsing van het wegenbouwbedrijf Roelofs komt de bestaande locatie vrij voor herontwikkeling. Het betreft een perceel aan de Dorpsstraat, met een oppervlakte van 2 hectare.

De locatie biedt allereerst uitstekende potenties om te voorzien in één van de twee brede scholen die binnen de kern Den Ham zijn beoogd. De locatie bevindt zich immers te midden van de bestaande en voorziene uitbreiding van de woonwijk Zuidmaten en is daarmee goed bereikbaar vanuit deze wijken. Bovendien bevindt de locatie zich ten zuiden van de secundaire verkeersstructuur van de kern Den Ham, die een goede en veilige verkeersafwikkeling vanuit overige wijken van de kern waarborgt. De locatie biedt voldoende ruimte voor de stedenbouwkundige inpassing van de schoolbebouwing en benodigde parkeergelegenheid. De brede school zal naar verwachting voorzien in de huisvesting van twee bestaande scholen, een kinderdagverblijf en bibliotheek.

Naast de huisvesting van de brede school kan ruimte worden geboden aan maximaal 20 woningen, in aansluiting op de voorziene woonwijk Zuidmaten-Oost. De gemeente wil ter plaatse een nieuw woongebied met een dorpseigen karakter en identiteit creëren, waarmee invulling wordt gegeven aan de lokale woonbehoefte en diverse doelgroepen worden bediend.

Navolgende afbeelding toont de relevante uitsnede van het structuurbeeld 2020, zoals weergegeven in hoofdstuk 8 van deze structuurvisie. Bovenstaande visie voor het noordelijk deel van het plangebied is in deze visiekaart verwoord met de functie 'Gemengd maatschappelijk / wonen'.



Uitsnede noordelijk deel plangebied structuurbeeld 2020

4.2 Bedrijvigheid

De nieuwe locatie voor het wegenbouwbedrijf Roelofs is voorzien ter plaatse van de vigerende gemeentelijke 'zoeklocaties wonen' en wel op het perceel op de hoek Marleseweg - Vriezendijk. Ter plaatse zal ruimte worden geboden aan bedrijfsbebouwing de vorm van een kantoor en een werf. De gemeente acht landschappelijke inpassing (groene omzoming) van essentieel belang. Deze 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 bedrijventerreinenvisie 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 wegenbouwbedrijf 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.

De oppervlakte van de nieuwe locatie zal circa 2,4 hectare bedragen (huidig terreinoppervlak is exact 2 hectare).



Uitsnede noordelijk deel plangebied structuurbeeld 2020

Voorgaande afbeelding toont de relevante uitsnede van het structuurbeeld 2020, zoals weergegeven in hoofdstuk 8 van deze structuurvisie. Bovenstaande visie voor het zuidelijk deel van het plangebied is in deze visiekaart verwoord met de functies 'Bedrijventerrein te ontwikkelen', 'Zoeklocatie bedrijventerrein', 'Bedrijventerrein' en 'Groen/waterretentie'.

4.3 Ruimtelijk programma

De gemeente Twenterand verwacht redelijkerwijs dat de uitvoering van de volgende projecten en ontwikkelingen binnen de planperiode van deze structuurvisie in gang worden gezet:

- Het realiseren van een brede school ter plaatse van de locatie Roelofs.
- Het realiseren van maximaal 20 woningen ter plaatse van de locatie Roelofs.
- Het realiseren van een wegenbouwbedrijf ten zuiden van de Vriezendijk, met bijbehorende landschappelijke inpassing. De beoogde oppervlakte voor het bedrijf zal ongeveer 2,4 hectare bedragen. Inclusief de ruimten voor groen-en waterberging bedraagt de oppervlakte circa 3,6 hectare.
- Het bieden van ruimte aan de lokale behoefte aan bedrijventerreinen ter plaatse van een zoekzone werken, ten zuiden van de Vriezendijk, met bijbehorende landschappelijke inpassing.
- Het bieden van ruimte aan retentievoorzieningen ten behoeve van te ontwikkelen bedrijventerrein, ten zuiden van de Vriezendijk.

5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

5.1.1 Algemeen

Het realiseren van de in dit document verwoorde visie kost tijd en geld. De gemeente doet dat ook niet alleen, maar samen met andere overheden en private partijen. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat structuurvisies dienen in te gaan op de wijze waarop de gemeente(raad) zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling “te doen verwezenlijken”. In de volksmond wordt dat de *uitvoeringsparagraaf* genoemd.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de wijze waarop de gemeente denkt de geformuleerde beleidsdoelen te verwezenlijken.

5.1.2 Algemeen beleid ten aanzien van de uitvoering

De gemeente zal het in deze visie geformuleerde beleid niet geheel zelf tot uitvoering te brengen. De gemeente vervult uitsluitend een regierol.

Particuliere initiatieven die passen binnen deze visie 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 initiatieven die niet passen in deze visie bestaat geen basis voor uitwerking anders dan het onderzoeken van de mogelijkheden of en hoe het initiatief in overeenstemming kan worden gebracht met deze visie.

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

5.2 Toelichting op de financieel-economische uitvoering van de visie

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 worden opgenomen. Deze structuurvisie geeft dus de ruimtelijke relaties aan tussen de bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen, terwijl de genoemde Nota zal zorgen voor de financiële vertaling van de mogelijkheden voor kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro. 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 opbrengstlocaties zijn uitgeschreven in paragraaf 5.3. 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.

Op deze wijze wordt invulling gegeven aan artikel 6.24, lid 1 en 6.13, lid 7 van de Wet ruimtelijke ordening om in de structuurvisie een uitvoeringsparagraaf op te nemen en de mogelijkheid om bijdragen te vragen aan ruimtelijke ontwikkelingen en (optioneel) bovenplanse verevening.

5.3 Opbrengstlocaties

In deze paragraaf volgt een opsomming van de belangrijkste woningbouwlocaties en ontwikkelingslocaties voor economische functies, waarvan uitvoering binnen de planperiode van deze structuurvisie is te verwachten. Het betreft ontwikkelingen waarvan het nieuwe planologische regime nog niet is vastgesteld en waarbij, naast kosten, ook substantiële opbrengsten zijn te verwachten. De opbrengstlocaties zijn bovendien weergegeven op de structuurvisiekaart, zoals opgenomen aan het eind van dit hoofdstuk.

Overigens zullen zich in de praktijk, naast genoemde grote ontwikkelingen, kleinere initiatieven voordoen die passen binnen de doelstellingen van de structuurvisie. Voor alle bouwplannen met een omvang groter dan de grens van één woning (etc., zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening), waarvoor nog een planologisch besluit moet worden genomen, geldt dat hiervoor een verplichting geldt tot kostenverhaal en hierop eveneens de bepalingen met betrekking tot bovenplanse verevening, bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen van toepassing zijn.

5.3.1 Economische functies

Opbrengstlocatie 1

Het realiseren van een wegenbouwbedrijf ten zuiden van de Vriezendijk, met bijbehorende landschappelijke inpassing. De oppervlakte uit te geven terrein bedraagt circa 3,6 hectare. Roelofs zal daarvan circa 2,4 hectare als bedrijfsterrein in gebruik nemen.

Opbrengstlocatie 2

Het bieden van ruimte aan de lokale behoefte aan bedrijventerreinen ter plaatse van een zoekzone werken, ten zuiden van de Vriezendijk, met bijbehorende landschappelijke inpassing. De oppervlakte bedraagt circa 16 hectare.

Opbrengslocatie 3

Het realiseren van een brede school ter plaatse van de locatie Roelofs in aansluiting op de woonwijk Zuidmaten-Oost. Ruimte wordt geboden aan twee basisscholen, kinderopvang en een bibliotheek.

5.3.2 Woningbouw

Inbreiding

- Het realiseren van maximaal 20 woningen ter plaatse van de locatie Roelofs, in aansluiting op de woonwijk Zuidmaten-Oost.

5.4 Bovenplanse verevening

Het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente is erop gericht dat voor alle inkomenscategorieën voldoende woonruimte beschikbaar is van voldoende kwaliteit. De komende tien jaar zet de gemeente in op het vergroten van slaagkansen van de doelgroepen starters, senioren en hogere inkomensgroepen, waarbij met name wordt ingespeeld op de lokale behoefte.

Het bouwen van een betaalbare woningen voor starters en senioren is bij iedere woningbouwlocatie weliswaar uitgangspunt, maar het kan zo zijn dat vanuit het aspect landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit toch voor andere woningtypen wordt gekozen, danwel een groter aandeel van bijvoorbeeld duurdere woningen. Te denken valt aan vrijkomende agrarische bebouwing, het willen behouden van zichtlijnen binnen de kern of versterking van bestaande lintbebouwing. Ter plaatse zijn dan bijvoorbeeld juist grotere kavels met vrijstaande bebouwing gewenst in plaats van rijwoningen of gestapelde bebouwing.

Indien afgeweken wordt van de woonwensen van de gemeente op een locatie, dan dient elders compensatie te worden gevonden. Compensatie kan op verschillende manieren.

Dit kan door een programmatische bovenplanse verevening of een financiële bovenplanse verevening. In het eerste geval wordt afgesproken het tekort aan een bepaald type woningen in het ene plan te compenseren in een ander plan, zodat het woningbouwprogramma van beide locaties samen weer voldoet aan de verdeling. In het tweede geval worden afspraken gemaakt over een financiële bijdrage die het mogelijk maakt om op een andere toekomstige locatie het tekort aan goedkope woningen te compenseren.

Binnen het plangebied zijn voor zover nu op basis van de structuurvisie bekend, geen locaties aan de orde waarbij sprake zal zijn van bovenplanse verevening.

5.5 Bovenwijkse voorzieningen

Het volgende project wordt op basis van artikel 6.2.5 Bro gedefinieerd als een bovenwijkse voorziening:

Voorziening 1

Het realiseren van een groen- en retentievoorziening ten behoeve van het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie en goede landschappelijke inpassing van de voorziene bedrijvigheid ten zuiden van de Vriezendijk.

De realisatie van genoemde bedrijvigheid (het wegenbouwbedrijf en de zoeklocatie werken) maakt de aanleg van deze bovenwijkse voorziening noodzakelijk (toerekenbaar) en heeft er het profijt van (goede waterhuishoudkundige situatie). De kosten die met de realisatie van de voorziening zijn gemoeid, worden al naar gelang het belang van de locatieontwikkeling over de betreffende projecten verdeeld.

5.6 Ruimtelijke ontwikkelingen

In het navolgende wordt een overzicht gegeven van de ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente de komende tien jaar beoogt te realiseren. De ruimtelijke ontwikkelingen hebben veelal een ruim 'verzorgingsgebied', een gebied dat van de betreffende ontwikkeling profijt heeft. Voor enkele 'opbrengstlocaties' kan een ruimtelijke ontwikkelingen een 'bovenwijkse voorziening', zoals bedoeld in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening, worden.

Ontwikkeling 1

Het realiseren van infrastructurele aanpassingen ten behoeve van het verhogen van de kwaliteit en capaciteit van de infrastructuur voor zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer. De ontwikkelingen zullen verspreid plaatsvinden, waardoor in algemene zin de gehele zuidrand van de kern Den Ham (onderhavig plangebied) hiervan profijt heeft en dus het verzorgingsgebied van deze ruimtelijke ontwikkeling is. Het betreffen hier nadrukkelijk geen onderhoudswerkzaamheden. Alle ontwikkelingslocaties binnen onderhavig plangebied, inclusief particuliere initiatieven, leveren een financiële bijdrage aan deze ruimtelijke ontwikkeling.

6 Uitvoeringsprogramma

6.1 Wijze van uitvoering

6.1.1 Gemeentelijk beleid

In het voorgaande is het ruimtelijke beleid van de gemeente op hoofdlijnen beschreven voor de komende tien jaar. De structuurvisie biedt geen rechtstreekse mogelijkheid om de genoemde projecten te realiseren. De benoemde ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt via nog op te stellen bestemmingsplannen² of andere ruimtelijke planvormen.

Daarnaast is het mogelijk dat zich initiatieven aandienen die in deze structuurvisie nog niet waren voorzien of niet concreet worden benoemd. Het betreft immers een structuurvisie op hoofdlijnen, waarin initiatieven op het niveau van een enkele woning niet apart zijn benoemd. Dat wil niet zeggen dat aan deze initiatieven niet tegemoet kan worden gekomen. Wel geldt dat deze initiatieven zullen worden getoetst aan het generieke ruimtelijke beleid van de gemeente Twenterand en dat ook hiervoor bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld om deze ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk te maken.

Ten aanzien van deze structuurvisie staat alleen de mogelijkheid van inspraak open. Op het moment dat ontwikkelingen, die voortvloeien uit deze structuurvisie, concreet worden, staan ten aanzien van het bestemmingsplan meer mogelijkheden open om reacties kenbaar te maken. Immers alleen het bestemmingsplan is rechtstreeks bindend voor burgers.

6.1.2 Particuliere initiatieven

Naast de beoogde gemeentelijke ambities is in de structuurvisie een toetsingskader voor particuliere initiatieven opgenomen. Initiatieven worden in eerste instantie getoetst aan de visie. Indien het initiatief past binnen de uitgangspunten van de visie, wordt onderzocht of het initiatief inpasbaar is in de directe omgeving. Hiermee dragen particuliere initiatieven in belangrijke mate bij aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In deze paragraaf is aangegeven hoe met particuliere initiatieven wordt omgegaan.

Een particulier initiatief wordt op onderstaande wijze in behandeling genomen;

- 1 *Toets aan visie*
 - Beoogde ruimtelijke ontwikkeling van gemeente.

² Tenzij het geldende bestemmingsplan de ontwikkeling al mogelijk maakt.

2 *Beoordeling op basis van wet- en regelgeving*

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, water, verkeer en parkeren, milieuzonering, visuele hinder, schaduwwerking, bezonning, landschap, cultuurhistorie, externe veiligheid en natuur.
- Eveneens dient de economische uitvoerbaarheid van het initiatief aangetoond te worden.

3 *Planologische procedure*

- Indien een initiatief kan voldoen aan bovenstaande toetsings- en beoordelingsaspecten wordt een planologische procedure in de vorm van bestemmingsplanherziening/projectbesluit opgestart.

6.2 Planning

In het navolgende is een overzicht gegeven van de ontwikkelingslocaties en -projecten die in het voorgaande zijn beschreven. Het betreft de opbrengstlocaties, waarvoor de planologische procedure nog niet is afgerond of nog moet worden gestart en de bovenplanse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen, zoals beschreven in hoofdstuk 5 van deze visie.

<i>Project</i>	<i>Status planologische procedure</i>	<i>Periode realisatie</i>		
		2010 - 2012	2012 - 2015	Na 2015
Opbrengstlocaties				
Realisatie wegenbouwbedrijf aan Vriezendijk	Procedure nog niet gestart	x		
Ontwikkelen zoekzone werken aan Vriezendijk	Procedure nog niet gestart	x		
Realisatie brede school locatie Roelofs	Procedure nog niet gestart	x		
Realisatie woningen locatie Roelofs	Procedure nog niet gestart	x		
Bovenwijkse voorzieningen				
Realisatie groen- en retentievoorziening	Procedure nog niet gestart		x	x
Ruimtelijke ontwikkelingen				
Infrastructurele aanpassingen	Procedure nog niet gestart / geen procedure noodzakelijk	x	x	x

7 Maatschappelijke haalbaarheid

Een structuurvisie heeft geen direct bindende werking voor burgers. Op basis van de Wro is een structuurvisie dan ook grotendeels vorm- en procedurevrij. Er is hierdoor onder andere geen mogelijkheid voor het instellen van beroep. De enige procedurele verplichting op grond van de Wro is dat burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van een structuurvisie worden betrokken. In de structuurvisie moet de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken namelijk worden verantwoord.

De gemeente Twenterand houdt in dit kader de bevolking in ieder geval van het begin tot het eind van het proces op de hoogte via de gemeentelijke internetsite. Vanaf 3 mei 2010 is de beoogde ontwikkeling op de website in te zien. Daarnaast heeft de gemeente besloten de burgers actief bij de structuurvisie te betrekken in de vorm van inspraak op de ontwerp-structuurvisie. De ontwerp-structuurvisie wordt voor een periode van vier weken (conform de gemeentelijke inspraakverordening) ter inzage gelegd. Tevens wordt eind mei/begin juni 2010 een informatieavond georganiseerd. Deze inspraakmogelijkheid en de uitnodiging voor de informatieavond zijn door middel van een advertentie in gemeentecontact en op de gemeentelijke website aangekondigd.

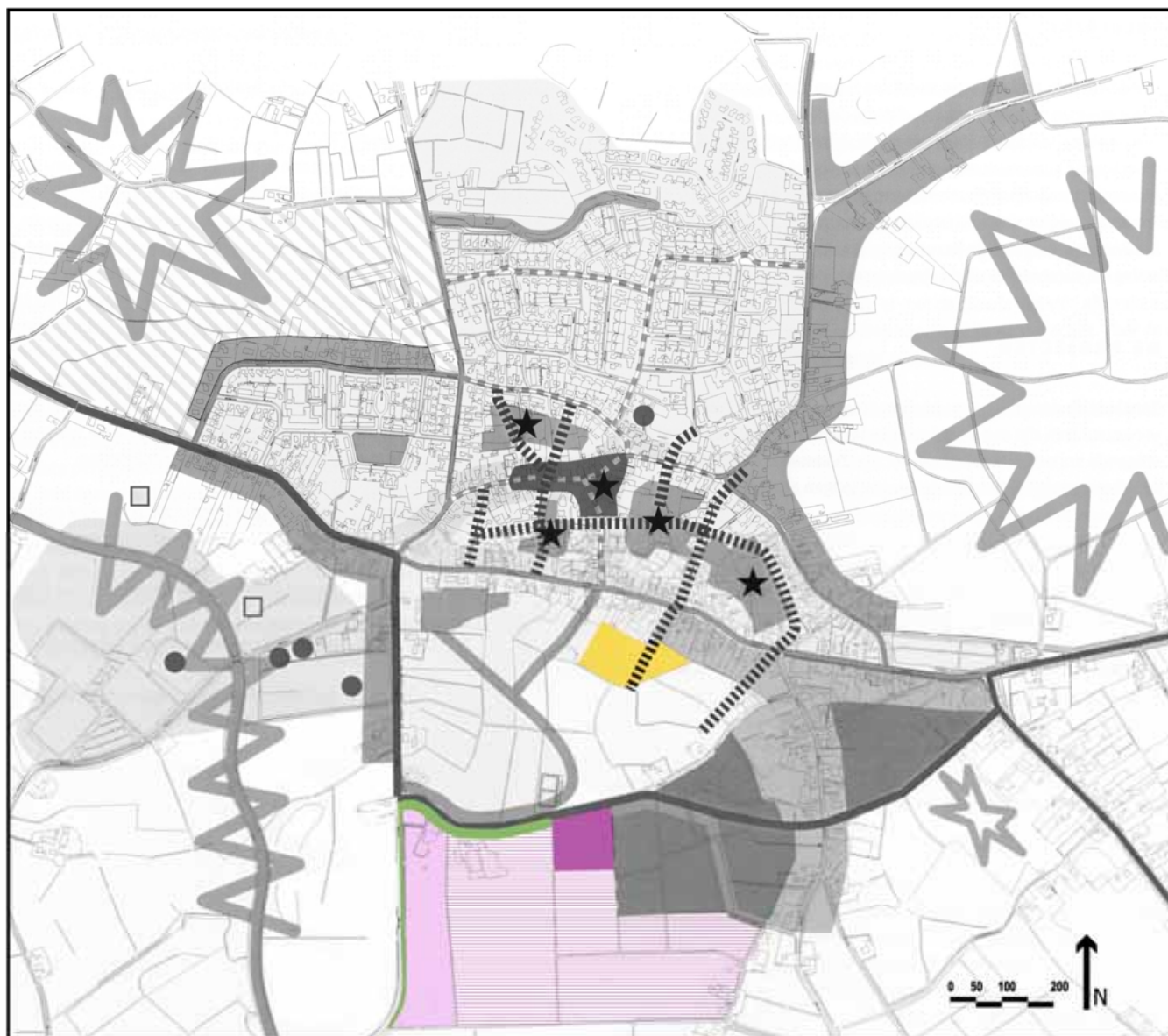
De gemeente sluit voor wat betreft de terinzagelegging van de ontwerp-structuurvisie aan op haar gemeentelijke inspraakverordening. Bepaald is dat, in lijn met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), na publicatie in gemeentecontact de stukken voor belanghebbenden gedurende vier weken ter inzage liggen bij de publieksbalie van het gemeentehuis. Conform de eisen van de Wro wordt de visie bovendien als een digitaal bestand beschikbaar gesteld. Bovendien wordt de visie toegezonden aan de relevante instanties, zoals het waterschap en de provincie. Zij kunnen eveneens hun reactie kenbaar maken.

Na inspraak en overleg wordt de structuurvisie, met inachtneming van de ingekomen inspraak- en overlegreacties, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De vastgestelde structuurvisie ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage bij de publieksbalie van het gemeentehuis. Wederom wordt de visie digitaal beschikbaar gesteld. Deze terinzagetermijn wordt, tezamen met de kennisgeving van het besluit tot vaststelling, gepubliceerd in gemeentecontact.

Daarnaast geldt de wettelijke verplichting in de fase van de vroege planvoorbereiding om, op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), een vooraankondiging te publiceren. Met deze vooraankondiging wordt kennis gegeven van de voorbereiding van de structuurvisie. Deze vooraankondiging is op 6 mei 2010 gepubliceerd in gemeentecontact.

8 Structuurbeeld 2020

Navolgende pagina 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. De ongewijzigde onderdelen zijn in grijs tinten weergegeven. De gekleurde delen van het structuurbeeld zijn het onderwerp van voorliggende structuurvisie Zuidrand Den Ham. Voor een nadere toelichting op de visie, die achter de gekleurde delen van het kaartbeeld ten grondslag ligt, wordt verwezen naar hoofdstukken 3 en 4 van voorliggende structuurvisie



- | | | | |
|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| bestaand woongebied | gemengd bedrijven/wonen | sport en recreatie | hoofd verkeersstructuur |
| woongebied te ontwikkelen | zoeklocatie wonen | kernwinkelgebied | secundaire verkeersstructuur |
| bedrijventerrein | groen | cultuurhistorische lementen | tertiaire verkeersstructuur |
| bedrijventerrein | centrumgebied | overgang wonen / agrarisch | verbinding tussen groene longen |
| bedrijventerrein te ontwikkelen | gemengd maatschappelijk / wonen | | ★ sieraden |
| zoeklocatie bedrijventerrein | | | ● sportvoorzieningen |
| | | | □ archeologische vindplaatsen |
| | | | — groen/waterretentie |



kaart Structuurvisie Zuidrand Den Ham

datum : 3 juni 2010
projectnr : 100231