

Vriezenveen, 24 augustus 2010.

Onderwerp:

Voorstel vaststellen Structuurvisie Zuidrand Den Ham

Aan de Raad.

1. Samenvatting

Voor de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in het dorp Den Ham, te weten verplaatsen Wegenbouwbedrijf Roelofs en bouw brede school op de vrijkomende bedrijfslocatie van dat wegenbouwbedrijf, is een wijziging van de Structuurvisie dorp Den Ham noodzakelijk. De geldende structuurvisie voor het dorp voorziet namelijk niet in die ruimtelijke ontwikkeling. Het ontwerp van deze structuurvisie heeft voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn 4 inspraakreacties ontvangen.

Voorgesteld wordt om te besluiten dat:

1. geen aanleiding wordt gezien om op grond van de ingekomen inspraakreacties de Structuurvisie Zuidrand Den Ham aan te passen en
2. de Structuurvisie Zuidrand Den Ham bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.1700.SVDH20100016-ont1 wordt vastgesteld zoals deze voor inspraak ter inzage heeft gelegen.

2. Inleiding

Het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de kern Den Ham is de Structuurvisie dorp Den Ham, die door de raad van de voormalige gemeente is vastgesteld op 26 september 2000. Deze structuurvisie geeft het ruimtelijke ontwikkelingskader weer voor het dorp in de periode 2000 – 2010. De huidige bedrijfslocatie van het wegenbouwbedrijf Roelofs heeft op het kaartbeeld 'ruimtegebruik lange termijn' de aanduiding 'bedrijventerrein'. De beoogde bedrijfslocatie voor het wegenbouwbedrijf op de hoek van de Vriezendijk en de Marleseweg is in dat kaartbeeld voorzien van de aanduiding 'zoeklocatie wonen'. De nu nog geldende structuurvisie staat deze gewenste ontwikkelingen in de weg en zal derhalve gewijzigd moeten worden. Verplaatsing van het wegenbouwbedrijf en de bouw van een brede school waren ten tijde van de vaststelling van de structuurvisie niet voorzienbare ontwikkelingen.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt eisen aan de vorm en presentatie van structuurvisies. Concreet betekent dit dat een structuurvisie digitaal uitwisselbaar moet zijn en gepubliceerd moet worden op de landelijke site van 'RO on line'. Daarnaast moet een uitvoeringsparagraaf opgenomen worden.

De opzet van deze structuurvisie is ambtelijk voorbesproken met de provincie, de eenheid RWB (Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid). Het ontwerp van de structuurvisie is in het kader van het overleg aan de provincie voorgelegd.

Na vaststelling van de structuurvisie kunnen de noodzakelijke bestemmingsplannen in procedure worden gebracht.

De inhoudelijke punten van de structuurvisie zijn:

- De huidige bedrijfslocatie van het wegenbouwbedrijf is de aanduiding 'bedrijventerrein' gewijzigd in de aanduiding 'gemengd maatschappelijk / wonen'.
- De aanduiding 'zoeklocatie wonen' aan de zuidzijde van de Vriezendijk vervalt en is gewijzigd in:
 - a) 'bedrijventerrein' ter plaatse van de reeds gerealiseerde bedrijfslocatie Koskamp;
 - b) 'bedrijventerrein te ontwikkelen' op de beoogde bedrijfslocatie wegenbouwbedrijf Roelofs en
 - c) 'zoeklocatie bedrijventerrein' op het gebied dat ingeklemd ligt tussen de beoogde bedrijfslocatie Roelofs en de Bisschopsweg aan de oostzijde.

3. Vraagstelling

Kan ingestemd worden met de beoordeling van de ingekomen inspraakreacties en kan ingestemd worden met het voorstel tot vaststelling van de structuurvisie?

4. Afweging

Het ontwerp van de structuurvisie heeft met ingang van vrijdag 18 juni 2010 gedurende 4 weken in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Ook was het ontwerp in deze periode in te zien op de website van de gemeente. Op donderdag 24 juni heeft in zaal De Beuk een inloopmiddag/-avond plaatsgevonden.

Vanwege het gegeven dat de voorgestane ontwikkelingen, te weten verplaatsing van het wegenbouwbedrijf en de bouw van de brede school, niet in overeenstemming zijn met de Structuurvisie dorp Den Ham moet deze structuurvisie op die onderdelen aangepast worden. De Structuurvisie Zuidrand Den Ham voorziet hierin.

I. Overleg

Van de provincie Overijssel is per mailbericht op 14 juni een reactie ontvangen.

In een eerste reactie merkt de provincie het volgende op:

- er wordt een voorbehoud gemaakt omtrent de noodzaak voor de aanleg van een bedrijventerrein met een oppervlakte 17 ha bij de kern Den Ham;
- gevraagd wordt te motiveren waarom een verplaatsing naar Oosterweilanden niet is overwogen en
- geadviseerd wordt om vanuit het principe zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (SER-ladder) en landschappelijke overwegingen voorkeur te geven aan een locatie direct grenzend aan Kroezenhoek.

R e a c t i e:

Op het kaartbeeld is een zoekgebied aangegeven ter grootte van ongeveer 17 ha. De bedrijventerreinvisie, die momenteel in voorbereiding is, zal uitwijzen wat de feitelijke behoefte is voor Den Ham. Binnen het zoekgebied zal de benodigde ruimte gevonden en ingekaderd moeten worden. Wegenbouwbedrijf Roelofs is van oudsher geworteld in Den Ham. Voor de sociaal-economische vitaliteit van het dorp is het van eminent belang dat plaatselijke werkgelegenheid behouden blijft. Naast Den Ham heeft het bedrijf vestigingen in Stadskanaal, Steenwijk en Veenendaal. Een belangrijk onderdeel van het in Den Ham gevestigd bedrijfsgedeelte is de advies- en ontwerpafdeling. Verplaatsing van het bedrijf naar Oosterweilanden is geen reële optie, omdat dit onmiskenbare gevolgen heeft voor de sociaal-economische structuur van Den Ham. Het bedrijf is sterk verweven met Den Ham en heeft geen speciale binding met Vriezenveen.

De aard en de opzet van het bedrijf - kantoor, parkeren en werkplaats - biedt kansen om een in ruimtelijk opzicht goede invulling te bewerkstelligen door het stellen van eisen aan de architectonische en landschappelijke kwaliteit. Voor het gebied tussen het bestaande bedrijventerrein en de locatie Roelofs zal een invulling gezocht worden die recht zal moeten doen de uitkomst van de bedrijventerreinvisie. Een mogelijke optie kan zijn woon-/werklocaties om een evenwichtige opbouw tussen woon- en werkgebied na te streven.

II. Inspraak

Wet bescherming persoonsgegevens

Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn 4 inspraakreacties ingediend. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) niet elektronisch beschikbaar zijn. Derhalve is aan het raadsvoorstel een afzonderlijke lijst toegevoegd waarop de NAW-gegevens vermeld zijn.

Weergave inspraakreacties

De planologisch relevante inhoud van de inspraakreacties is in samengevatte vorm weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de inspraakreacties, die niet nader worden genoemd, buiten beschouwing zijn gelaten. De inspraakreacties zijn in totaliteit beoordeeld.

Ontvankelijkheidstoets

De inspraakreacties zijn binnen de periode van de terinzagelegging van het ontwerp van de structuurvisie ingediend en daarmee is voldaan aan het criterium betreffende de ontvankelijkheid.

Reacties

1. Mulder - Van Geel advocaten en bedrijfsadviseurs, Bedrijvenpark Twente 305 te Almelo (7602 KL) Gesteld wordt niet volstaan kan worden met een gedeeltelijke wijziging van de bestaande structuurvisie, maar dat de gehele structuurvisie gewijzigd dient te worden. De uitbreiding zou direct moeten aansluiten aan het reeds gerealiseerde bedrijventerrein.

Uitbreiding van het bedrijventerrein maakt dat de karakteristieke kenmerken van het dorp volledig verloren gaat.

De in de structuurvisie voorgestane ontwikkeling is op meerdere punten niet overeenkomstig eerder gedane toezeggingen zoals:

- uitbreiding zou plaats vinden aan de kant van de reeds bestaande bedrijven in zuidelijke richting;
- het bedrijfsperceel van Koskamp zou de grens zijn het bedrijventerrein en
- realisering van een verhoogde groenstrook aan de westzijde van Koskamp heeft niet plaatsgevonden.

De structuurvisie geeft geen inzicht in de te nemen maatregelen met betrekking tot zicht en geluidhinder.

De door de bestuurder toegezegde camouflerende beplanting wordt door de vestiging van Roelofs volledig om zeep geholpen.

De redenering uit de geldende structuurvisie, te weten een goede overgang tussen de woon- en werkgebieden waarbij aan de randen zich geen conflictsituaties mogen voordoen in functioneel, milieukundig of ruimtelijk/stedenbouwkundig opzicht, wordt thans volledig losgelaten.

De bewoners aan de noordzijde van de Vriezendijk hadden blijkens de structuurvisie dorp Den Ham geen rekenschap hoeven te houden met de thans voorgestane ontwikkeling van een bedrijventerrein, wat leidt tot aantasting van het woongenot als gevolg van geluidsoverlast, toenemende verkeershinder, zichthinder en financiële schade.

Ingelaste reactie voor het raadsdebat met als bespreekpunt “aankoop bedrijfsperceel Roelofs”:

- er is onvoldoende aandacht besteed aan de aspecten beeldkwaliteit, duurzaam bouwen en milieuzonering bij de uitvoering van het bestemmingsplan Kroezenhoek;
- de voorgestane ontwikkeling (verplaatsing Roelofs) doet geen recht aan eerdere toezeggingen betreffende de uitbreiding van het bedrijventerrein Kroezenhoek;
- behoud waardevolle dorpsrand zuidwest zijde door uitbreiding Kroezenhoek plaats te laten vinden in zuidelijke richting zoals oorspronkelijk was voorzien.

B e o o r d e l i n g :

De ontwikkeling van structuurvisie voor de gehele gemeente is in voorbereiding. De belangen die gediend zijn met een spoedige realisering van de beoogde ontwikkelingen (verplaatsen wegenbouwbedrijf Roelofs en de bouw van de brede school) rechtvaardigen de gemaakte keuze, mede naar aanleiding van overleg met de provincie, om voor dit moment te volstaan met een aanpassing van de bestaande structuurvisie dorp Den Ham.

De stelling dat met uitbreiding van het bedrijventerrein de karakteristieke kenmerken van het dorp volledige verloren gaan, wordt niet gedeeld. De vormgeving van de op te richten bebouwing in samenhang met de landschappelijke inpassing zal bepalend zijn voor het uiteindelijke beeld van de zuidelijke dorpsrand. Het schaalniveau van de structuurvisie is echter dusdanig, dat geen sprake kan zijn van een gedetailleerde weergave van de invulling van percelen. Wel kunnen richtinggevende uitspraken gedaan worden hoe de beoogde inrichting gedacht is. De esthetische aspecten van de bedrijfsbebouwing zal tezamen met landschappelijke inpassing vormgegeven worden in het op te stellen bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde beeldkwaliteitsplan.

De opvattingen over de ruimtelijke ontwikkelingen aan de zuidzijde van Den Ham waren gestoeld op de inzichten, zoals die destijds gedacht zijn. Toentertijd was van een bedrijfsverplaatsing van het wegenbouwbedrijf nog geen sprake. Mede vanwege het gegeven dat de dr. A. Fuldauerstichting uitweek naar een locatie elders in het buitengebied, is de locatie Vriezendijk 4 in beeld gekomen bij het wegenbouwbedrijf. In de planopzet is de situering van het representatieve bedrijfsgebied gericht op de Vriezendijk. Voor bouwvolume en erfinrichting zullen de typische gebiedskenmerken maatgevende uitgangspunten zijn.

Zoals reeds eerder is aangegeven gaat een gedetailleerde invulling van het beoogde bedrijfsterrein het schaalniveau van een structuurvisie te boven. Het bestemmingsplan, eventueel in combinatie met een beeldkwaliteitsplan, is het geëigende instrument om maatregelen te verankeren met betrekking tot zicht en geluidhinder. De structuurvisie beperkt zich tot de positionering van functies in de ruimtelijke context van Den Ham. De exacte invulling van het gebied is een schaalniveau lager. In het bestemmingsplan wordt exact de plaats vastgelegd waar welke functie vanuit planologische en stedenbouwkundige optiek wenselijk dan wel acceptabel is. Hierbij komen stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden aan de orde zoals onder andere milieuzonering (minimaal in acht te nemen afstand tot milieugevoelige bestemmingen), afstand tot de weg, oriëntatie en bouwregels (gothoogte, bouwhoogte etc.).

De beplantingsstrook aan de westzijde van het bedrijfsperceel Koskamp blijft vooralsnog gehandhaafd. In het kader van de in voorbereiding zijnde structuurvisie voor de gehele gemeente zal bezien moeten worden hoe Kroezenhoek zich verder zal moeten ontwikkelen.

De opvatting dat een goede overgang tussen de woon- en werkgebieden met voorliggende structuurvisie volledig wordt losgelaten, wordt niet gedeeld. De groene omzoming van de bedrijfslocatie in samenhang met de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing zullen garant moeten staan voor een goede overgang tussen het woon- en werkgebied. Zoals al eerder is gesteld zal dit verder uitwerkt moeten worden in het bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan.

Gewijzigde inzichten ten aanzien van de behoefte aan woon- en werklocaties hebben er toe geleid dat eerder gemaakte keuzen heroverwogen dienen te worden. In dat licht bezien is besloten om medewerking te verlenen aan verplaatsing van het wegenbouwbedrijf naar de locatie hoek Vriezendijk – Marleseweg. Het perspectief voor de woningbouwontwikkeling in Den Ham laat zien dat de plancapaciteit van Zuidmaten-Oost tezamen met de capaciteit op diverse inbreidingslocaties ruim toereikend is om te kunnen voorzien in de behoefte. Dit woningbouwperspectief rechtvaardigt niet het in stand houden van de aanduiding “zoeklocatie wonen” op het gebied ten zuiden van de Vriezendijk.

Bij de verdere uitwerking van de structuurvisie Zuidrand Den Ham in een concreet bestemmingsplan zullen de in de reactie genoemde aspecten, zoals milieuzonering, verkeersafwikkeling, ruimtelijke kwaliteit, aan de orde komen.

Ten aanzien van de als ingelast te beschouwen reactie zoals die tijdens het raadsdebat van 6 april 2010 naar voren is gebracht, het volgende:

- Het bedrijventerrein Kroezenhoek wordt uitgevoerd overeenkomstig de daarvoor geldende regelgeving, te weten het ter plaatse geldende bestemmingsplan en het bouwbesluit.
- Bij de besluitvorming voor het verlenen van medewerking aan verplaatsing van het wegenbouwbedrijf naar de locatie waar aanvankelijk een andere ontwikkeling zou plaatsvinden, heeft een heroverweging plaatsgevonden voor de verdere ontwikkeling van Kroezenhoek. Gewijzigde inzichten hebben geleid tot een bijstelling van het ruimtelijk beleid.
- Door het stellen van eisen aan de bebouwing en de terreininrichting, die gestoeld zijn op de specifiek voor het gebied aanwezige kenmerken, en in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte zal de uitstraling van de zuidelijke dorpsrand van Den Ham niet op kwaliteit inboeten.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om te overwegen de structuurvisie niet of in aangepaste vorm vast te stellen.

2. Insprekers 1

In de reactie, die zich richt tegen de functiewijziging van het huidige bedrijfsterrein Roelofs, worden 2 aspecten genoemd:

- waardevermindering huisperceel als gevolg van aantasting privacy en
- mogelijke beperkingen van het hobbymatig houden van dieren (hanen).

Beoordeling:

De structuurvisie beoogt een functiewijziging mogelijk te maken van het huidige bedrijfsperceel van Roelofs. De functie "bedrijventerrein" wijzigt in "gemengd maatschappelijk / wonen". De nadere uitwerking van deze functie in een bestemmingsplan zal bepalend zijn of er sprake is van aantasting van privacy en of dit leidt tot een waardevermindering van de woning.

Het hobbymatig houden van huisdieren, in dit concreet geval dus hanen, mag niet leiden tot overlast voor direct omwonenden. Het is de plicht van de eigenaar van de dieren deze op een dusdanige wijze te houden dat dit niet leidt tot overlast voor de directe omgeving.

Conclusie:

De inspraakreactie heeft geen betrekking op het planologisch kader van de structuurvisie en geeft derhalve geen aanleiding om een aanpassing te overwegen.

3. Nysingh advocaten - notarissen, Postbus 9220 te Arnhem (6800 AA)

Verzocht wordt om de percelen kadastraal bekend gemeente Den Ham sectie M nrs. 794, 973, 627 en 978 te voorzien van de aanduiding "bedrijventerrein" dan wel "bedrijventerrein te ontwikkelen".

Argumenten die hiervoor worden genoemd zijn:

- een goede ruimtelijke ordening is hiermee gediend;
- aansluitend op een voorzienbare planologische aanduiding (terrein Roelofs);
- integrale ontwikkeling van het gebied ten zuiden van de Vriezendijk en
- blijkens de aangegeven behoefte is het te verantwoorden dat de percelen van Nijhuis als zodanig aan te merken.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de langs de noordzijde van het perceel Vriezendijk 4 ingetekende aanduiding "groen / waterretentie". Gesteld wordt de gemeente Roelofs daarmee wil faciliteren met een bedrijfsverplaatsing.

Beoordeling:

De strekking van de structuurvisie Zuidrand Den Ham is het ruimtelijk kader te scheppen om een gewenste bedrijfsverplaatsing te bewerkstelligen. Op grond van de geldende structuurvisie zou dat namelijk niet mogelijk zijn. De beoogde bedrijfsverplaatsing betekent een algehele verbetering voor de ruimtelijke structuur van het dorp. Verruimen van de aanduiding "bedrijventerrein te ontwikkelen" op de percelen zoals wordt verzocht, is buiten de kaders van voorliggende visie. De gemeentebrede Bedrijventerreinvisie is momenteel in voorbereiding evenals de structuurvisie voor het gehele gemeentelijk grondgebied. In het licht van deze beleidsdocumenten zal de afweging gemaakt moeten worden wat de omvang en de positionering van toekomstig te ontwikkelen bedrijventerrein bij de kern Den Ham zal moeten zijn. De verdere ontwikkeling van bedrijventerrein zal plaats moeten vinden binnen het aangegeven zoekgebied.

Langs de Vriezendijk is een zone aangegeven voor groen en waterretentie. Strekking van deze aanduiding is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de zone langs de weg een inrichting krijgt, die het woon- en leefmilieu van de woningbouw aan de overzijde van de weg ten goede komt. Een beplantingszone in combinatie met retentie kan hier een bijdrage aan leveren. De ruimte, die benodigd is voor retentie ten gevolge van verhard oppervlak (bebouwing en terreinverharding) op het bedrijfsterrein van Roelofs moet op eigen terrein gezocht en gerealiseerd worden. Afwenteling naar andere gronden is niet aan de orde.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om een aanpassing van de structuurvisie te overwegen.

4. Insprekers 2

Verzocht wordt in het kader van de planontwikkeling woningbouw mogelijk te maken op de achtererven van de percelen Dorpsstraat 22, 28, 30 en 34.

Beoordeling:

De strekking van de structuurvisie is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de zuidrand van de kern Den Ham inzichtelijk te maken. Hierbij worden aan gebieden functies toegekend. De nadere uitwerking van die functies moet vormgegeven worden in het bestemmingsplan. Het verzoek om woningbouw mogelijk te maken betreft een nadere uitwerking op het schaalniveau van het bestemmingsplan. De structuurvisie doet hier geen uitspraak over.

Conclusie:

De inspraakreactie heeft geen betrekking op het planologisch kader van de structuurvisie en geeft derhalve geen aanleiding om een aanpassing te overwegen.

5. Inzet middelen

a. Juridisch

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening.

b. Relatie met collegeprogramma en andere begrotingsprogramma's

Programmanummers 2 en 5 van het collegeprogramma 2006 – 2010; Zuidmaten II en Kernontwikkeling Den Ham.

c. Deregulering

Vaststellen van een structuurvisie komt op grond van wettelijke bepaling niet voor deregulering in aanmerking.

6. Uitvoering en evaluatie

Na vaststelling van de structuurvisie kan overgegaan worden tot het in procedure brengen van de bestemmingsplannen.

Burgemeester en wethouders van Twenterand.

ir. C.L. Visser, burgemeester

H. Ridderinkhof, secretaris

Raadsvergadering d.d. 19 OKT 2010

z.h.st. aangenomen

aangehouden

na h.st. aangenomen, ... stemmen

voor en stemmen tegen.

Nr. 010.035.0083

De raad van de gemeente Twenterand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. geen aanleiding te zien om op grond van de ingekomen inspraakreacties de Structuurvisie Zuidrand Den Ham aan te passen en
2. de Structuurvisie Zuidrand Den Ham bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.1700.SVDH20100016-ont1 vast te stellen zoals deze voor inspraak ter inzage heeft gelegen.

Vriezenveen, 19 oktober 2010

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. R.J.M. Ros

de voorzitter,



ir. C.L. Visser