

“Projectbesluit Lemselsestraat 15 Weerselo”

Ruimtelijke onderbouwing

Datum besluit Burgemeester en Wethouders: 19 maart 2013

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Ligging.....	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	5
1.4 De bij het plan behorende stukken	6
2 Beleid	7
2.1 Algemeen.....	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	8
3 Onderzoek	9
3.1 Algemeen.....	9
3.2 Beschrijving van de huidige situatie	9
3.3 Waterhuishouding / watertoets.....	9
3.4 Lucht	12
3.5 Geluid	12
3.6 Archeologie.....	12
3.7 Flora en fauna.....	12
3.8 Verkeer en vervoer	13
3.9 Externe veiligheid	13
3.10 Bodemonderzoek	13
4 Planbeschrijving.....	14
4.1 Algemeen.....	14
4.2 Verhouding bestemmingsplan	15
5 Financiële uitvoerbaarheid.....	17

5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	18
6.1 Overleg en zienswijzen	18

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit is de toelichting van het projectbesluit die voorziet in het mogelijk maken van de uitbreiding van de kantoorruimte aan de Lemselosestraat 15 te Weerselo.

Het pand aan de Lemselosestraat 15 is een karakteristiek gebouw met een kenmerkende vormgeving. Tot 1985 was het in gebruik als basisschool voor de omgeving Lemselo. Na sluiting van de school is het in gebruik als woning en als kantoorruimte voor ingenieursbureau Vreeswijk B.V.

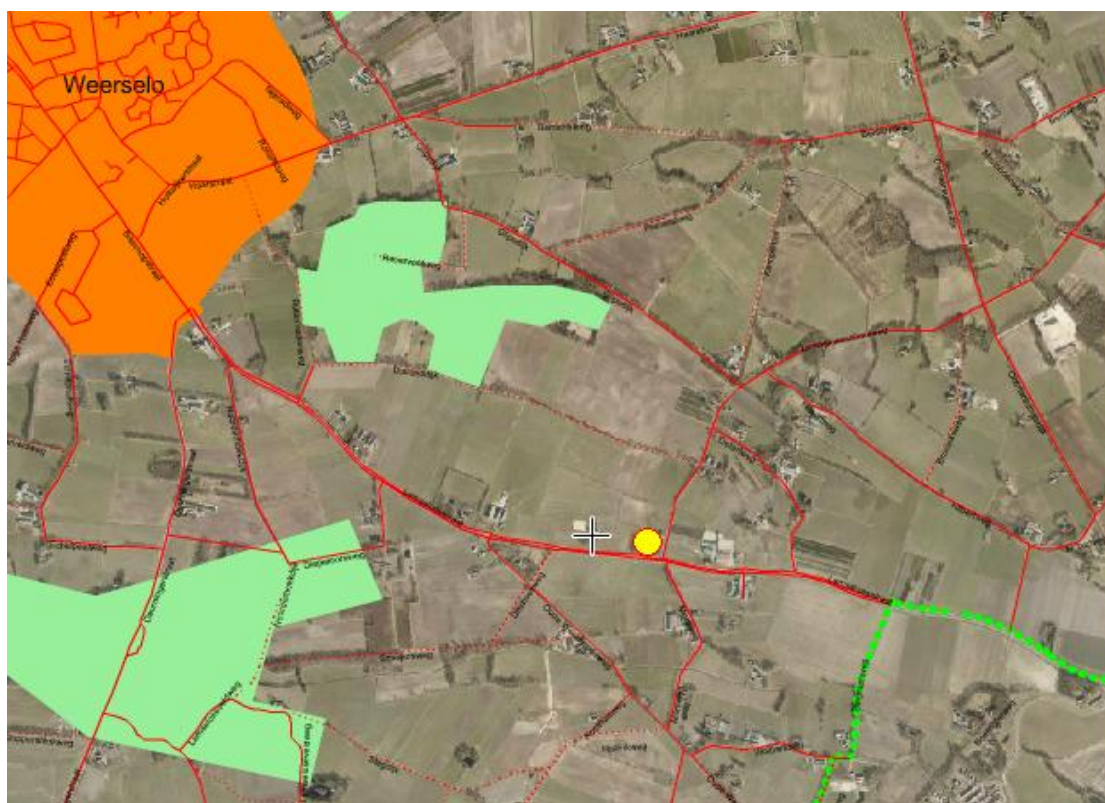
Door het nemen van een projectbesluit kan de gewenste uitbreiding van kantoorruimte gerealiseerd worden. De uitbreiding moet plaatsvinden aan de oostzijde van het huidige gebouw. Gelet op het karakter van het pand is het van belang dat de uitbreiding welstandtechnisch akkoord wordt bevonden.

Het stuk perceel waar de uitbreiding moet plaatsvinden wordt nu gebruikt als tuin voor het pand. Door de uitbreiding kan het gebouw nog jaren dienst doen als kantoor en woonruimte, waarmee het gewaarborgd blijft tegen leegstand.

Om de uitbreiding mogelijk te maken moet een planologische procedure worden gevoerd. In dit geval een projectafwijakingsbesluit. Er zijn namelijk een aantal strijdigheden met de bouwregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

1.2 Ligging

Het perceel is gelegen aan de Lemselosestraat 15 te Weerselo, kadastraal bekend als gemeente Dinkelland, sectie P, nummer 1299. De Lemselosestraat maakt deel uit van de provinciale verbinding N343 tussen Oldenzaal en Hardenberg. Het plangebied ligt op ongeveer 2 KM ten zuidoosten van de kern Weerselo. Tussen de Lemselosestraat en de percelen loopt een parallelweg. In de directe omgeving bevinden zich geen agrarische bedrijven.



De gele stip geeft de ligging van het perceel aan ten opzichte van de kern van Weerselo.



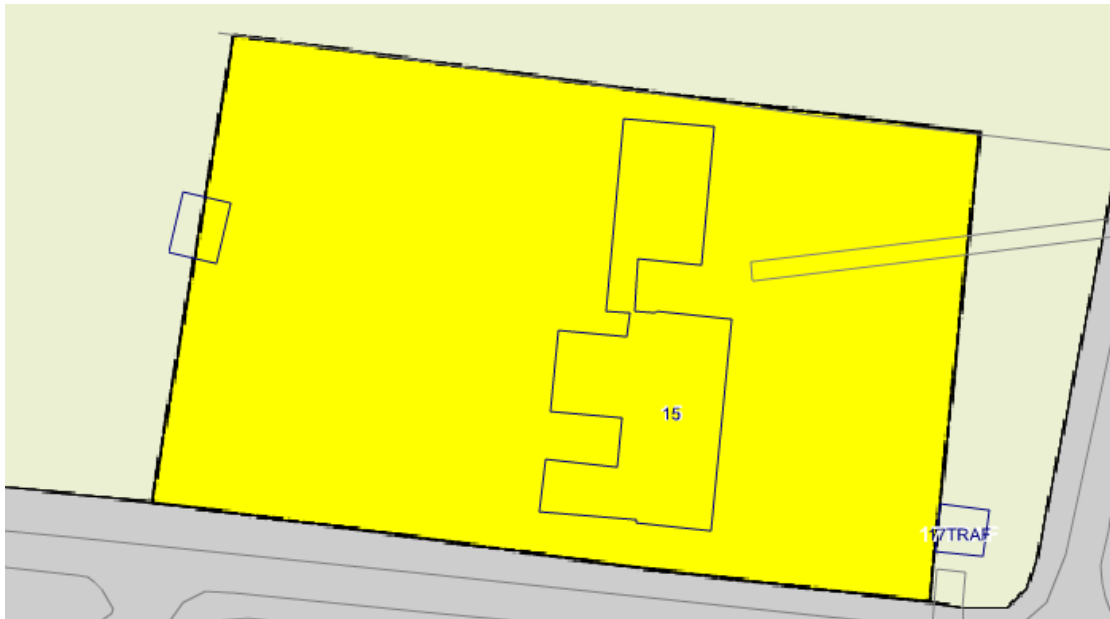
Rood omlijnd is het perceel van dhr. Vreeswijk. Aan de zuidkant van het bouwblok bevindt zich het kantoor.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan voor het hele buitengebied van de gemeente Dinkelland is bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Het perceel aan de Lemselsestraat 15 ligt binnen dit bestemmingsplan. Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'Kantoor'. In het bestemmingsplan is

opgenomen dat maximaal aan 160 m² aan kantoorruimte ingericht mag worden. Met het nemen van het projectbesluit wordt de bestemming niet gewijzigd.

Door het voeren van de planologische procedure van Projectbesluit (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is het mogelijk om een Omgevingsvergunning af te geven om de uitbreiding van de kantoorruimte te realiseren.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2010

1.4 De bij het plan behorende stukken

Dit Projectbesluit (ex artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) bestaat uit een ruimtelijke onderbouwing en een kaart met het besluitgebied. Het Projectbesluit is gekoppeld aan de tekeningen en andere stukken die horen bij de aanvraag Omgevingsvergunning.

2 Beleid

2.1 Algemeen

Het plan van de aanvrager bestaat uit het uitbreiden aan de oostzijde van zijn pand aan de Lemselosestraat 15. Er komt geen woning bij en er worden ook geen andere schuren of gebouwen ontwikkeld. De invloedssfeer van het plan beperkt zich tot een vrij lokale aangelegenheid. Ondanks de geringe impact van dit plan, dient er toch een ruimtelijke procedure te worden gevoerd om medewerking te kunnen verlenen. Het ingediende plan is in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn geen bouwmogelijkheden opgenomen om de uitbreiding mogelijk te maken. Om medewerking te kunnen verlenen aan het ingediende plan, dient de procedure van een projectafwijakingsbesluit gevoerd te worden.

2.2 Provinciaal beleid

De provincie Overijssel heeft het belangrijkste ruimtelijk beleid vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening is het integrale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving. De leidende thema's in de Omgevingsvisie zijn duurzame ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit. De provincie heeft een aantal beleidskeuzes gemaakt en vastgelegd in de Omgevingsvisie. Verder dient ruimtelijke ontwikkeling vooral op basis van gebiedskenmerken tot stand te komen.

De provincie Overijssel is terughoudend met het aanmoedigen van ontwikkelingen in het buitengebied, tenzij er sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit gehandhaafd of gerealiseerd.

De Ontwikkelingsperspectieven zijn ook in de Omgevingsvisie beschreven. Voor het gebied aan de Lemselosestraat 15 geldt het ontwikkelingsperspectief 'mixzone buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte'.

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Landbouw blijft een belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant is ook steeds meer ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit perspectief worden ontwikkelingsperspectieven van verschillende sectoren steeds nadrukkelijker met elkaar verbonden, waarin het behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen centraal staan.

De uitbreiding van de kantoorruimte past goed in dit kader. Hiermee wordt immers woon-werk locatie behouden en versterkt. Tevens blijft het karakteristieke gebouw behouden voor de omgeving. Het bouwplan voor het realiseren van uitbreiding van het kantoor speelt zich af op perceelsniveau, in die zin heeft het plan geen raakvlak met het provinciale belang.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het perceel aan de Lemselosestraat 15 te Weerselo ligt in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Voor het buitengebied is in 2010 het bestemmingsplan Buitengebied 2010 vastgesteld. In dit bestemmingsplan is al het relevante actuele beleid voor het buitengebied opgenomen. De aanvraag voor de uitbreiding van kantoorruimte past niet binnen het bestemmingsplan, waardoor er niet zonder verdere procedure een omgevingsvergunning kan worden verleend.

In het bestemmingsplan is de aanduiding 'Kantoor' opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. Deze aanduiding geeft aan dat maximaal 160 m² aan kantoorruimte mag worden ingericht. Aangetoond is dat de gewenste uitbreiding binnen deze hoeveelheid m² blijft, waardoor het dus past binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Echter zijn er geen bouwregels in de bestemming opgenomen. Middels een projectbesluitprocedure kan afgeweken worden van deze regel, en kan de uitbreiding gerealiseerd worden.

3 Onderzoek

3.1 Algemeen

In de ruimtelijke onderbouwing van een projectbesluit dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieuzonering. Gezien de kleinschaligheid van het plan is het niet noodzakelijk om voor elk aspect uitvoerig onderzoek te laten plaatsvinden. Voor dit plan is wel een bodemonderzoek worden uitgevoerd. De overige aspecten zijn voorzien van een korte toelichting.

3.2 Beschrijving van de huidige situatie

Het perceel is gelegen aan de Lemselsestraat 15 te Weerselo. Het perceel is gelegen op ongeveer 2 kilometer van de kern Weerselo. De Lemselsestraat maakt deel uit van de provinciale weg (N343) die tussen Oldenzaal en Hardenberg loopt. Tussen de percelen en de provinciale weg loopt een parallelweg. Het perceel wordt ontsloten via de Lemseloseschoolweg, dat ten oosten van het perceel loopt.

Op 200 meter ten oosten van het perceel bevindt zich een kleine paardenmanege. Verder zijn er in de nabijheid geen agrarische bedrijven gevestigd. Het perceel wordt verder omringd door agrarische percelen en een naast gelegen woning aan de noordzijde. Verder kenmerkt de omgeving zich door een open agrarisch landschap.

3.3 Waterhuishouding / watertoets

STANDAARD WATERPARAGRAAF

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Projectafwijakingsbesluit Lemselsestraat 15.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015

moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015.

De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Regge en Dinkel een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen. Watersysteem In het waterbeheer van de 21^e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het

plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedzone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via (de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja):

- een gemengd stelsel*
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd*

ja

- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater*
- hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel*

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positiefwateradvies.

3.4 Lucht

De uitbreiding van de kantoorruimte is, gelet op de beperkte omvang van het project als bedoeld in de Wet Luchtkwaliteit aan te merken als een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging. Nader onderzoek is niet nodig.

3.5 Geluid

Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Deze wet stelt eisen ten aanzien van de geluidbelasting van geluidgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. Op basis van artikel 77 van de Wgh dient bij vaststelling van een bestemmingsplan of vaststelling van een Wro-procedure een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

De gemeente Dinkelland heeft voor haar hele grondgebied een akoestisch onderzoek uit laten voeren. Dit heeft geleid tot gebiedsgericht geluidsbeleid. Volgens het gebiedsgericht geluidsbeleid van de gemeente Dinkelland is de geluidskwaliteit voor het perceel Lemselsestraat 15 te Weerselo "Redelijk rustig", hetgeen overeenkomt met het ambitieniveau (geluidsniveau tussen 43 en 48 dB). Er hoeft geen nader akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden, het geluidsniveau op deze locatie staat de bouw van de uitbreiding van het kantoor niet in de weg.

3.6 Archeologie

Volgens de Archeologische Verwachtings- en Advieskaart ligt het plangebied geheel in "dekzandhoogten en ruggen". Voor plannen kleiner dan 2500 m2 geldt vrijstelling naar archeologisch onderzoek. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden naar aanwezigheid van archeologische resten.

3.7 Flora en fauna

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de huidige situatie is de locatie bebouwd met een schuur en komt er een woning voor in de plaats. De situatie wijzigt door het bouwplan niet wezenlijk. Gelet op de ligging in een grootschalig, open, groen landschap en de beperkte omvang van het gebied waar de ingreep plaatsvindt zijn de effecten op populaties van beschermde soorten verwaarloosbaar. Het karakter van de directe omgeving blijft overwegend behouden. In de omgeving is voldoende vergelijkbaar leefgebied aanwezig, zodat op populatieniveau geen negatieve effecten zijn te verwachten.

Overigens is de initiatiefnemer altijd gehouden aan de algemeen geldende zorgplicht (artikel 2 Flora- en faunawet). Dat houdt in dat niet willens en wetens schade toe mag worden gebracht aan planten en dieren. Wanneer tijdens de uitvoering van de

werkzaamheden individuen in gevaar komen, dienen redelijkerwijs maatregelen te worden genomen om dit te voorkomen (bijvoorbeeld

invangen en verplaatsen). Er mogen geen bomen gekapt worden tijdens het broedseizoen.

De uitbreiding betreft slechts een uitbreiding van maximaal 60 m² aan verhard oppervlak. Er worden geen soorten flora of fauna in hun bestaan bedreigd en de uitvoering van het plan leidt niet tot aantasting van het leefgebied van flora en/of fauna.

3.8 Verkeer en vervoer

Het bouwplan voorziet niet in het toevoegen van extra functies. Het plan heeft geen invloed op de aantallen verkeersbewegingen. Parkeren vindt in de bestaande en de nieuwe situatie plaats op eigen terrein.

3.9 Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels en leidingen (bijv. hoogspanningsleiding, aardgastransportleiding, waterleiding, defensiepijpleiding, straalpad voor telecommunicatie) die invloed hebben op het plan hebben. Er is ook geen sprake van een laagvliegroute, vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, opslag van LPG of chloor. Vanuit de discipline externe veiligheid zijn er geen belemmeringen die uitvoering van dit plan in de weg staan.

3.10 Bodemonderzoek

Op de locatie aan de Lemselsestraat 15 te Weerselo met een oppervlakte van ongeveer 60 m², kadastraal bekend gemeente: Weerselo, Sectie: P, nummer(s): 1299 is op 9 oktober 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken zijn beschreven in het rapport 'Verkennd Bodemonderzoek Lemselsestraat 15 te Weerselo', opgesteld door Terra Agribusiness BV.

In zowel de geanalyseerde grondmonsters als het geanalyseerde grondwatermonster zijn geen verhogingen ten opzichte van de streefwaarde AW2000 aangetroffen. Eveneens zijn er zintuigelijk geen waarnemingen aangetroffen waaruit blijkt dat de bodem mogelijk verontreinigd is.

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de onderzochte stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Op basis van de onderzoeksresultaten, wordt de onderzoekslocatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het pand aan de Lemselosestraat 15 is een karakteristiek gebouw met een kenmerkende vormgeving. Tot 1985 was het in gebruik als basisschool voor de omgeving Lemselo. Na sluiting van de school is het in gebruik als woning en als kantoorruimte voor ingenieursbureau Vreeswijk B.V.

Door het nemen van een projectbesluit kan de gewenste uitbreiding van kantoorruimte gerealiseerd worden. De uitbreiding moet plaatsvinden aan de oostzijde van het huidige gebouw. Gelet op het karakter van het pand is het van belang dat uitbreiding welstandstechnisch akkoord wordt bevonden.

Het stuk perceel waar de uitbreiding moet plaatsvinden wordt nu gebruikt als tuin voor het pand. Aan de rand van het perceel bevinden zich bomen die het aanzicht gedeeltelijk ontnemen vanaf de Lemselosestraat.

Gezien de kleinschaligheid van de uitbreiding wordt deze niet als ongewenst beschouwd. In het principeverzoek is aangegeven dat de nieuwbouw aan zal sluiten op de bestaande bebouwing. Het bestaande woonhuis aan de achterzijde van het pand wordt niet vergroot. De uitbreiding wordt gerealiseerd aan de voorzijde. Uitbreiding aan de achterzijde was geen alternatief, in verband met de aanwezigheid van de woning. De uitbreiding past binnen de opgenomen maximale maat van 160 m².

Tevens dient opgemerkt te worden dat door de uitbreiding het gebouw nog jaren als dienst kan doen voor kantoor en woonruimte. Hiermee blijft het karakteristieke gebouw gewaarborgd tegen leegstand, wat ook de leefbaarheid van de directe omgeving ten goede komt.

In de direct omliggende omgeving zijn geen woningen of agrarische bedrijven gelegen. De uitbreiding vormt dan ook geen belemmering voor eventuele nieuwe ontwikkelingen van andere bedrijven.



De rode lijn geeft de nieuwe situatie aan na uitbreiding van het kantoor.



4.2 Verhouding bestemmingsplan

Voor de uitbreiding van de kantoorruimte moet de projectbesluitprocedure volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Door een projectbesluitprocedure te voeren, wordt de bestemming niet gewijzigd. Met een

projectbesluit wordt ontheffing verleend van een bestemmingsplan om een bepaald project mogelijk te maken.

De uitbreiding van de kantoorruimte aan de Lemselosestraat 15 ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De gebiedsbestemming is 'Wonen', met de aanduiding 'Kantoor'.

In het bestemmingsplan zijn geen bouwregels binnen deze bestemming opgenomen, waardoor een uitbreiding niet mogelijk is. Dit projectbesluit beoogt het mogelijk maken van de gewenste uitbreiding. De uitbreiding past binnen de regels die verbonden zijn aan de bestemming 'Wonen', met de aanduiding 'Kantoor'.

5 Financiële uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de financiële haalbaarheid van het bouwplan. De gemeente heeft met de aanvrager een planschaderisico overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is afgesproken dat de gemeente gevrijwaard wordt en dat initiatiefnemer verantwoordelijk is voor economische schade ten gevolge van de planologische maatregel.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg en zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 25 januari 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In de Dinkellandvisie van 24 januari 2013 en op www.dinkelland.nl stond een publicatie van deze ter inzage legging. Het was voor een ieder mogelijk om een zienswijze op het ontwerp in te dienen. Ook is het ontwerp ter kennisgeving verzonden aan de provincie Overijssel en het waterschap Regge en Dinkel. Er zijn geen zienswijzen ingediend.