



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan

“Den Ham, partiële herziening Dorpsstraat 22”

1 juli 2014

Vastgesteld

Bestemmingsplan

“Den Ham, partiële herziening Dorpsstraat 22”

Plan: “Den Ham, partiële herziening Dorpsstraat 22”
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.BPDH2013PH0008-vas1



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

*t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu*

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	ONTWIKKELING DEN HAM.....	8
2.2	HET PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	16
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
5.1	GELUID	19
5.2	BODEMKWALITEIT	19
5.3	LUCHTKWALITEIT	20
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	21
5.5	MILIEUZONERING	22
5.6	FLORA & FAUNA	24
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	26
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	28
6.1	VIGEREND BELEID.....	28
6.2	WATERPARAGRAAF	29
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	30
7.1	INLEIDING.....	30
7.2	OPZET VAN DE REGELS	30
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	31
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	34
9.1	VOOROVERLEG	34
9.2	INSPRAAK	34
9.3	ZIENSWIJZEN.....	34
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	35	
BIJLAGE 1:	STANDAARD WATERPARAGRAAF: GEEN WATERSCHAPSBELANG	36

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

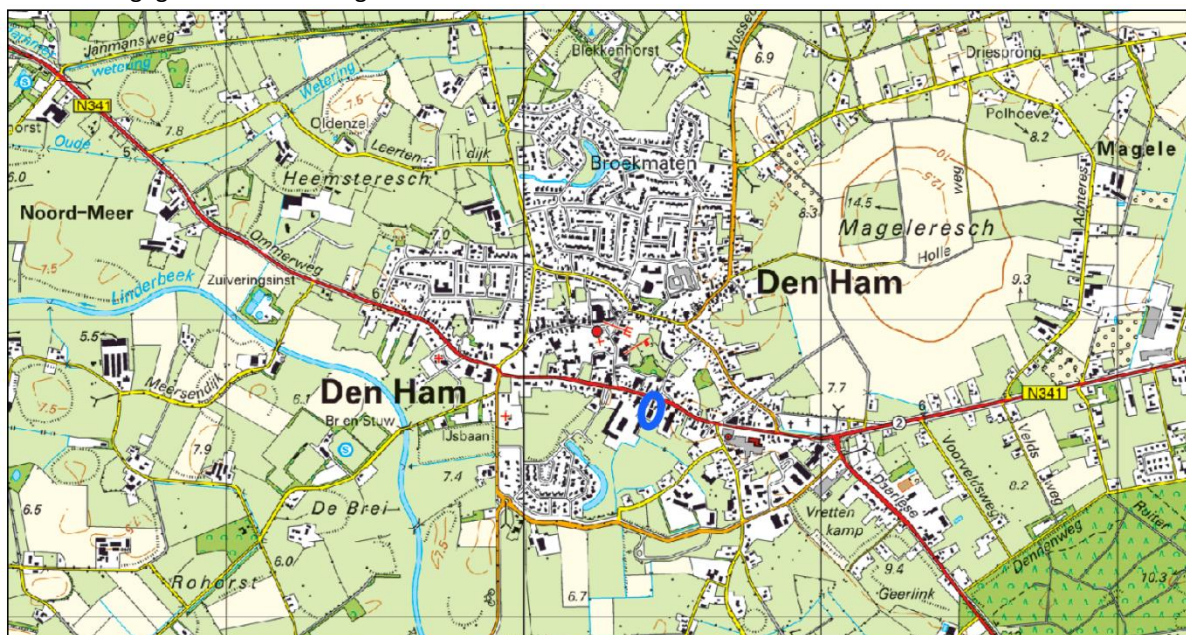
1.1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Dorpsstraat 22 te Den Ham staat – naast de woning – een niet meer in gebruik zijnde bedrijfspand. Initiatiefnemer is voornemens de opstallen gelegen aan de Dorpsstraat 22 in Den Ham te gebruiken voor bedrijfsmatige doeleinden. De opstallen worden ingericht als toonzaal / showroom met bijbehorende opslagruimte ten behoeve van het bedrijf Alfin Projects. Dit bedrijf heeft zich gespecialiseerd in het stofferen van onder andere woningen, kantoren, winkels en bedrijfspanden. Door het beschikbaar hebben van een toonzaal / showroom op de genoemde plek kan worden voldaan aan de wens van de klanten om op afspraak langs te komen om de producten ook in het echt te bekijken, samen te stellen en daarna te bestellen. Om een representatieve uitstraling te verkrijgen is het noodzakelijk om het pand aan te passen. Door de ontwikkeling van de woonwijk Zuidmaten-oost is de oorspronkelijke “achterkant situatie” van het bedrijfspand gewijzigd in een prominentere zichtlocatie. De toegang tot de showroom is aan de westzijde geprojecteerd. Op eigen terrein zullen enkele parkeerplaatsen worden aangelegd.

Omdat de gewenste ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 22 in Den Ham. De ligging van het plangebied in de kern Den Ham is weergegeven in afbeelding 1.1 met de blauwe cirkel.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied aan de Dorpsstraat in Den Ham

1.3 De bij het plan behorende stukken

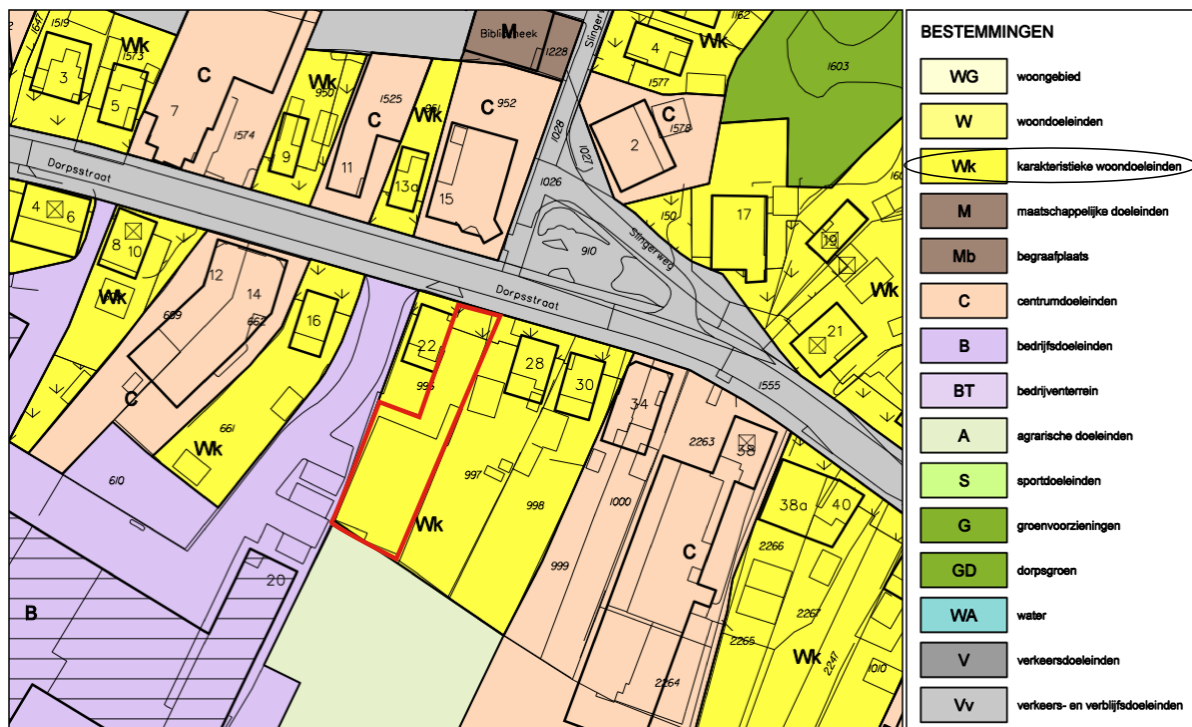
Het bestemmingsplan “Den Ham, partiële herziening Dorpsstraat 22” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPDH2012PH0008-vas1) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Den Ham”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand vastgesteld op 9 september 2009 en door gedeputeerde staten van Overijssel (deels) goedgekeurd op 3 maart 2010. De onthouding van goedkeuring had overigens geen betrekking op de in dit bestemmingsplan besloten plangebied. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘karakteristieke woondoeleinden’. Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan wordt hieronder weergegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Den Ham” (Bron: gemeente Twenterand)

De tot ‘karakteristieke woondoeleinden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw begrepen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, alsmede voor het behoud van karakteristieke bebouwing en omliggend erven, die worden gekenmerkt door onbebouwde tuinen en erven. De huidige bestemming staat een bedrijfsmatig gebruik van de gronden en opstellen in de gewenste vorm niet toe. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Den Ham en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Twenterand beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de historische ontwikkeling van Den Ham als op de huidige situatie in en rondom het plangebied.

2.1 Ontwikkeling Den Ham

Den Ham heeft zich vooral ontwikkeld ten noorden van de oude handelsroute van Almelo naar Ommen. Het oudste gedeelte van Den Ham wordt gevormd door de Dorpsstraat, Smitstraat, Grotestraat, Voorstraat, Molenstraat en de Esweg. Kenmerkend voor het esdorp Den Ham is het slingerende beloop van de straten die richting het buitengebied uitwaaien. De oorspronkelijke open bebouwingsstructuur heeft geruime tijd geleden plaats gemaakt voor een meer besloten bebouwingsstructuur. Naar de randen van het dorp wordt de bebouwingstructuur opener; dit geldt vooral aan de zijde van de Mageleresch.

Het oude dorp Den Ham heeft door zijn typische vorm en ligging aan de randen van de Mageleresch en de Linderbeek een geheel eigen karakter. Het stratenbeloop, de rangschikking en verschijningsvorm van de bebouwing, de verscheidenheid in openbaren ruimten, de grote open binnenruimten en het grote bomenbestand, zijn van grote betekenis voor de karakteristiek van het dorp.

Tussen de diverse historische straten, achter de bebouwing, ligt een reeks open ruimten. Deze zijn te beschouwen als de ‘groene longen’ van het dorp. Ze zijn openbaar toegankelijk en hebben, voor zover niet bebouwd, een semi-agrarisch karakter. Deze ‘groene longen’ genieten een hoge graad van bescherming. Enkele open ruimtes zijn in de loop van de tijd gedeeltelijk opgevuld met bebouwing. De ontwikkeling van Den Ham vanaf 1850 tot en met 2011 wordt weergegeven in afbeelding 2.1



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling Den Ham op kaarten uit 1850, 1927 en luchtfoto 2011 (Bron: Watwaswaar.nl en Bing maps)

2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 22 te Den Ham. De bebouwing langs de Dorpsstraat wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies en historie. De functionele structuur bestaat hoofdzakelijk uit woningen, centrumfuncties en (van oudsher gevestigde) uiteenlopende bedrijvigheid.

Het plangebied wordt begrensd door de Dorpsstraat aan de noordzijde, het perceel Dorpsstraat 28 aan de oostzijde, een onbebouwd (agrarisch) perceel aan de zuidzijde en de toegangsweg tot het voormalige bedrijfsperceel van Roelofs aan de westzijde. Op de vrijgekomen locatie van Roelofs en het aangrenzende gebied wordt overigens het nieuwe woongebied Zuidmaten-Oost ontwikkeld. De eerste fase van het woongebied Zuidmaten-oost is inmiddels bouwrijp. Aan het kantoorpand van Roelofs Wegenbouw, dat vanwege verplaatsing naar het bedrijventerrein Kroezenhoek leeg is komen te staan, is een woonfunctie toegekend. Door de ontwikkeling van het woongebied Zuidmaten-Oost komt de bebouwing binnen het plangebied nadrukkelijker in het straatbeeld naar voren dan voorheen. Een opwaardering van de architectonische uitstraling van de opstallen is dan ook gewenst, gezien het huidige achterstallige onderhoud. E.e.a. wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3.

Het plangebied bestaat uit een verhard buitenterrein en een opstallen met een oppervlakte van circa 520 m². Het pand is vroeger in gebruik geweest ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, maar al geruime tijd niet meer als zodanig in gebruik. Hierdoor is niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de opstallen en is er sprake van enige tekortkoming in het reguliere onderhoud. De functie van de woning Dorpsstraat 22 blijft onveranderd en kan derhalve bij het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) buiten beschouwing worden gelaten. De luchtfoto in afbeelding 2.2 geeft een goed beeld van de ligging van het plangebied. Foto's en straatbeelden van de bebouwing zijn weergegeven op de afbeeldingen 2.3 en 2.4.



Afbeelding 2.2: Ligging plangebied aan de Dorpsstraat 22 in Den Ham (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3: Foto's bebouwing (Bron: Alfing Projects)



Afbeelding 2.4: Straatbeelden voorzijde plangebied vanaf de Dorpsstraat (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

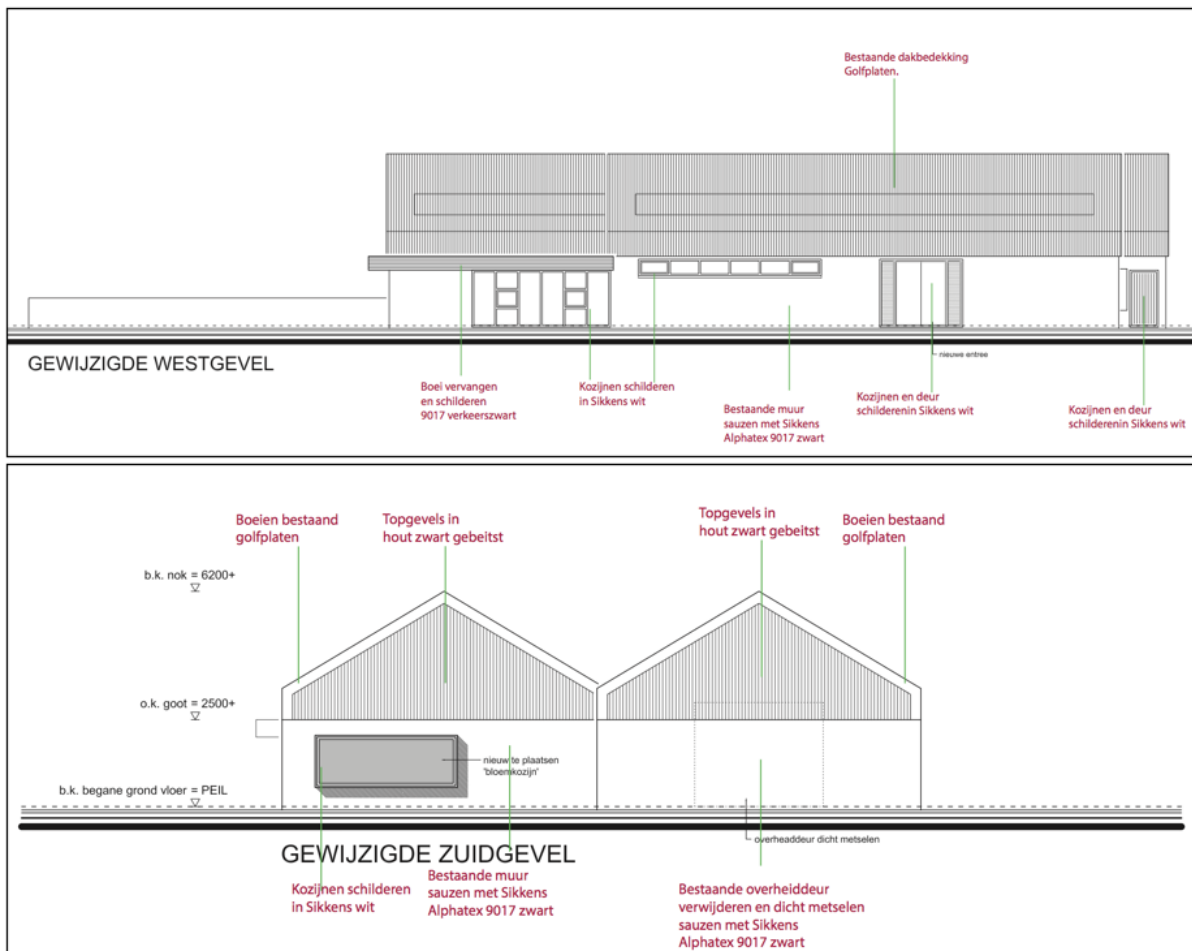
3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens de opstallen en buitenterrein gelegen aan de Dorpsstraat 22 in Den Ham te gebruiken voor bedrijfsmatige doeleinden. Het is gewenst om ten behoeve van het bedrijf Alfing Projects een toonzaal / showroom met bijbehorende opslagruimte in een bestaand pand te realiseren. Hiermee kan worden voldaan aan de wens van de klanten om op afspraak langs te komen om de producten ook in het echt te bekijken, samen te stellen en daarna te bestellen. Het noordelijke deel van het pand wordt ingericht als magazijn / opslagruimte. Het zuidelijke deel ten behoeve van de showroom / toonzaal. De toekomstige situatie (inclusief de toekomstige invulling van de omgeving als woongebied) wordt hieronder weergegeven.



Afbeelding 3.1: Toekomstige situatie (Bron: Alfing Projects)

Door de ontwikkeling van het woongebied Zuidmaten-Oost komt de bebouwing binnen het plangebied nadrukkelijker in het straatbeeld naar voren dan voorheen. Een opwaardering van de architectonische uitstraling van de opstallen is gewenst, gezien het huidige achterstallige reguliere onderhoud. Opgemerkt wordt dat opwaardering van het pand (en hiermee verbetering van de ruimtelijke kwaliteit) een uitdrukkelijke voorwaarde om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Hiertoe worden diverse gevels verfraaid zodat het pand een betere uitstraling krijgt. Het gewenste plan betekent voor wat betreft architectonische uitstraling een forse verbetering ten opzichte van de huidige situatie.



Afbeelding 3.2: Gevelaanzichten toekomstige situatie (Bron: Bouwbedrijf Maneschijn B.V.)

Tevens is het gewenst om een hoofdingang aan de zuidwestkant van het pand te realiseren. Hiertoe wordt een pad aangelegd vanaf de Roelofsbrink naar deze ingang. Naast de uitpandige aanpassingen vinden ook inpandige verbouwingen plaats. Enkele sfeerbeelden van de mogelijk toekomstige indeling van de toonzaal worden hieronder weergegeven.



Afbeelding 3.3: Sfeerbeelden toekomstige indeling (Bron: Alfing Projects)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. De gemeente Twenterand heeft in de ‘Uitgangspuntennotitie Parkeerbeleid’ (vastgesteld door de gemeenteraad op 1 september 2007) deze CROW-parkeernormen doorvertaald. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd.

3.2.2 Uitwerking

3.2.2.1 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt het inrichten van een showroom met bijbehorende opslagruimte mogelijk gemaakt. Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone en parkeernorm kunnen de volgende uitgangspunten gehanteerd worden:

- Functie: ‘Arbeids-/bezoekers-intensieve bedrijven (showroom)’;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk¹
- Stedelijke zone: schil/overloop;
- Parkeerbehoefte (per 100 m² bvo, minimaal – maximaal): 1.2 – 1.4 parkeerplaatsen (gem. 1.3)

3.4.2.2 Berekening parkeerbehoefte

Het betreffende pand heeft een oppervlakte van circa 520 m². Dit betekent een parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen. De inrichting van de bedrijfskavel voorziet in de realisatie van 6 parkeerplaatsen. Gezien de omvang van de kavel is er ook meer dan voldoende ruimte om dit aantal parkeerplaatsen te realiseren. De gewenste ontwikkeling levert in het kader van het aspect ‘parkeren’ geen belemmeringen op.

3.4.2.3 Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen, die de capaciteit van de weg en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten. De aan- en afvoer van goederen vindt plaats via de Dorpsstraat. Voorgaande houdt in dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige verkeersdruk met zich meebrengt en het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren oplevert.

¹ Voor het bepalen van de mate van stedelijkheid in het kader van verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is de volgende kaart gebruikt: <http://www.zorgatlas.nl/beinvloedende-factoren/fysieke-omgeving/omgevingsadressendichtheid-per-gemeente/#breadcrumb>

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

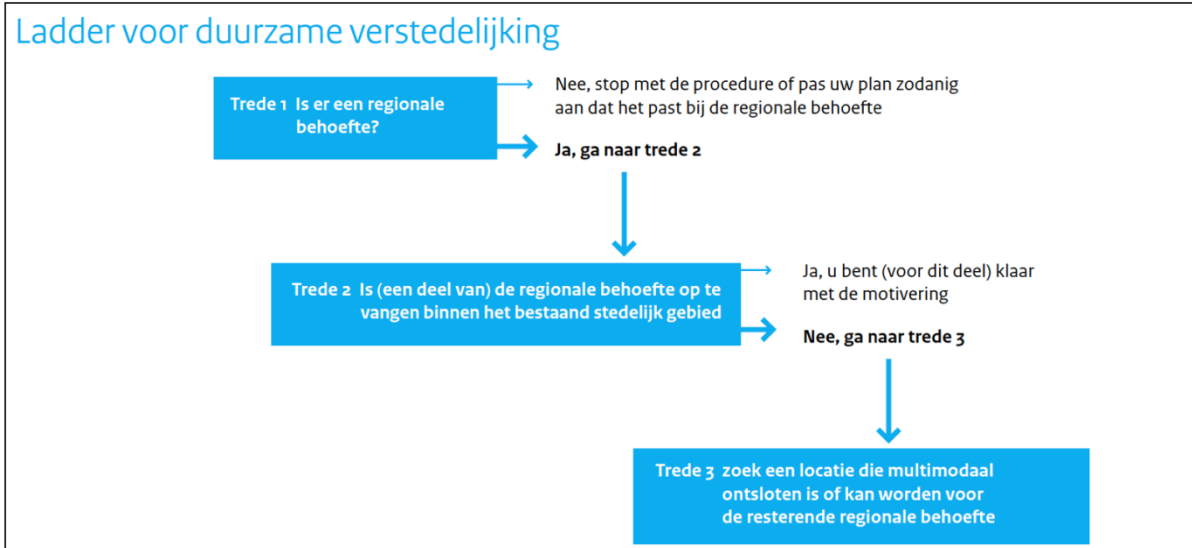
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de hoofddoelen zoals verwoord in de structuurvisie.

4.1.1.3 Duurzaam verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Toetsing aan de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid

Het initiatief raakt geen rijksbelangen en er is geen sprake van enige vorm van belemmeringen met betrekking tot de doelen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Indien de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1: in dit geval is sprake van de herbestemming van een bestaand perceel met bedrijfsgebouw. Er is sprake van een zekere behoefte.

Ad trede 2: bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint van Den Ham en opgenomen in een bestemmingsplan dat is opgesteld voor het stedelijk gebied van Den Ham. Verplaatsing naar een bedrijventerrein is niet aan de orde. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling op deze locatie levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

Ad trede 3: niet van toepassing.

Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

4.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden. Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst.

4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is artikel 2.1.3 in combinatie met de begrippen ‘bestaand bebouwd gebied’ (artikel 2.1.1. onder f) en ‘groene omgeving’ (artikel 2.1.1 onder h) van belang. In voorliggend geval is de SER-ladder voor de Stedelijke Omgeving van belang, aangezien het plangebied binnen het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Den Ham is gelegen. Geconstateerd wordt dat, door hergebruik van een bestaand gebouw en bijbehorend terrein, er geen extra ruimtebeslag plaatsvindt op de groene omgeving. Er wordt dan ook zuinig en zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus- Woonwijk’, aangeduid als ‘Historische kern, binnenstad’ en ‘woonwijk’. In voorliggend geval wordt een bestaand gebouw met bijbehorende gronden hergebruikt en geschikt gemaakt voor het gebruik ten behoeve van opslag/magazijn en showroom. Hierdoor is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en vindt er geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. De gewenste functie levert geen belemmeringen op ten aanzien van het woon- en leefklimaat van omliggende functies. Tevens vindt met het plan een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit plaats door de uitstraling van het geheel fors te verbeteren. De ontwikkeling is derhalve passend binnen het “Ontwikkelingsperspectief”.

Gebiedskenmerken

Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De “Stedelijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘stedelijke laag’ aangeduid met de gebiedstypen ‘Historische centra, binnensteden, landstadjes’ en ‘Woonwijken 1955- nu’. De nieuwe invulling van het bewuste pand en aangrenzend terrein sluit goed aan bij de provinciale ambitie die wordt nagestreefd in deze “stedelijke lagen”. Er is sprake van versterking van een gevarieerd en ruimtelijk beeld, waarbij het plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de uitstraling van het pand te verbeteren. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling goed aansluit bij de gebiedskenmerken van de “Stedelijke laag”.

2. De “Lust en Leisurelaag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de “Structuurvisie Twenterand” en de “Welstandsnota” de belangrijkste plannen.

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

De “Structuurvisie Twenterand” is op 19 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze structuurvisie spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. Doel is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en landschap, zorgvuldig af te wegen en een gezamenlijk beeld over de gewenste ontwikkeling te krijgen. Een structuurvisie biedt een geïntegreerde benadering van het sectorale beleid en een herijking van bestaande (soms aan herziening toe zijnde) plannen. De structuurvisie is gefundeerd op uitgangspunten die voortkomen uit een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie, het bestaande beleid en onderzoeken en prognoses.

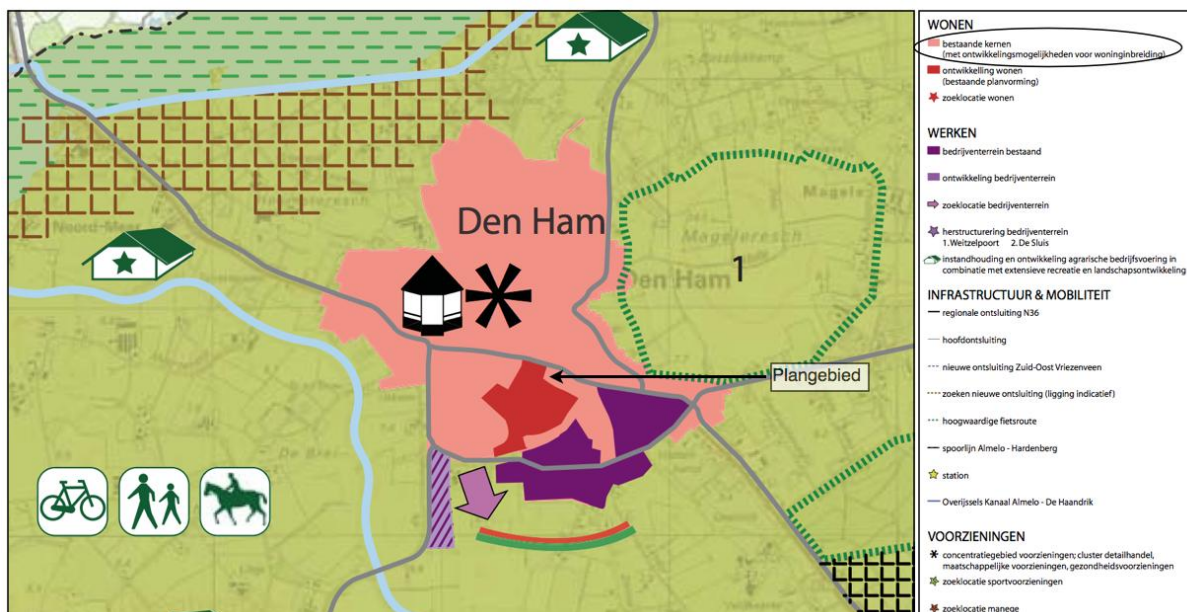
4.3.1.2 Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. Geconcludeerd is dat er nog behoefte is aan beperkte extra woningbouw en bedrijventerreinen. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd. Hoog gewaardeerde groene plekken worden niet opgeofferd voor de gevraagde behoefte.

De visie op de gemeente Twenterand is uitgewerkt in een aantal specifieke punten, te weten:

- Duurzaamheid
- Werken
- Voorzieningen
- Recreatie en toerisme
- Wonen
- Infrastructuur en mobiliteit
- Stedenbouw, water, landschap en ecologie

In voorliggend geval zijn vooral de thema’s “Werken” en “Stedenbouw, water, landschap en ecologie” van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 4.2 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



Afbeelding 4.2: Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: Gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Werken

Voor het ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten is in eerste aanleg het plaatselijke bedrijventerrein daar de aangewezen locatie voor. De ontwikkeling richt zich echter op een bestaand (voormalig) bedrijfspan van beperkte omvang, waarbij uitbreidingsmogelijkheden niet aanwezig zijn. In het kader van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is het meer gewenst het bestaande gebouw en aansluitend terrein te voorzien van een passende bestemming.

4.3.1.4 Stedenbouw

Voor wat betreft stedenbouw zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- het zich voegen van aanpassingen, van in- en uitbreidingen bij linten, naar de onderliggende structuur (open- gesloten, zichtlijnen, oriëntatie) en originele architectuurkenmerken;
- het aandacht schenken aan kleinschalige aspecten zoals reclame, materiaalgebruik, kleur, verlichting etcetera passend bij de karakteristiek van de plek.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie Twenterand"

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de "Structuurvisie Twenterand". Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij komt dat de aanpassingen aan de gevels bijdragen aan een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

4.3.2 Welstandsnota Twenterand

4.3.2.1 Inleiding

Op grond van de wijziging van de Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De Welstandscommissie dient vervolgens de bouwplannen aan deze door de gemeenteraad geformuleerde en voor iedereen kenbare uitgangspunten te toetsen. De welstandsnota geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van een welstandstoezicht. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en

objectgerichte criteria beschreven. Per deelgebied is aangeduid hoe en waarop het gemeentebestuur bouwplannen gaat toetsen.

4.3.2.2 Den Ham

In Den Ham worden drie deelgebieden onderscheiden waarvoor een welstandstoets van belang is. Alle deelgebieden zijn gerelateerd aan een landschappelijke drager. De historische dorpskern wordt gekenmerkt door De Brink en de groene longen. De Mageleresch is onlosmakelijk verbonden met de kransbebouwing rondom. De Dorpsstraat en de Ommerweg met overwegend vrijstaande bebouwing zijn onderdeel van de oude handelsroute van Almelo naar Ommen. De naoorlogse uitbreidingen zijn ‘welstandsvrij’. Onderhavig plangebied is gelegen in het welstandsgebied ‘Ommerweg / Dorpsstraat’. Van oudsher zijn de panden langs deze drukke route georiënteerd op de weg. De voorgevels presenteren zich duidelijk aan de weg. Langs het lint staan vrijstaande en individueel herkenbare gebouwen van maximaal twee lagen met een kap. Het Silogebouw vormt een uitzondering daarop. De ruimtelijke kenmerken van het lint zijn richtinggevend voor de toekomst. Als welstandscriteria zijn opgenomen:

- de diverse bebouwing past binnen de bestaande korrelgrootte en ritmiek van het lint;
- de bebouwing is met de voorgevel georiënteerd op de weg;
- de bebouwing bestaat uit herkenbare individuele eenheden;



Afbeelding 4.3: Uitsnede welstandsnota (Bron: Gemeente Twenterand)

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de “Welstandsnota”

Het uiteindelijke bouwplan zal worden getoetst door de welstandscommissie. De welstandscommissie zal oordelen of het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidgevoelige functie.

5.1.2 Weg- en railverkeerslawaaï

Weg- en railverkeerslawaaï zijn in het voorliggende geval niet van toepassing. Er is geen sprake van een (nieuw) geluidgevoelig object.

5.1.3 Industrielawaai

Het onderzoek industrielawaai kan nodig zijn als de locatie is gelegen binnen de invloedssfeer van omliggende woningen. Gelet op het feit dat de activiteiten in een zeer lage milieucategorie vallen, kan van een onderzoek industrielawaai worden afgezien. Dit wordt ook nader beschreven in de paragraaf 'Milieuzonering'.

5.1.4 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmeringen voor het voornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht.

5.2.3 Onderzoeksresultaten en conclusie

In dit geval vindt geen uitbreiding van bebouwing danwel bodemingrepen plaats. Er is sprake van een bestaand gebouw. Een verkennend bodemonderzoek kan achterwege blijven.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling teneinde het gebruik van de opstallen en bijbehorende gronden gelegen aan de Dorpsstraat 22 te Den Ham ten behoeve van bedrijfsmatige doeleinden mogelijk te maken. Een project met een dergelijk kleinschalige omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze woningbouwontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

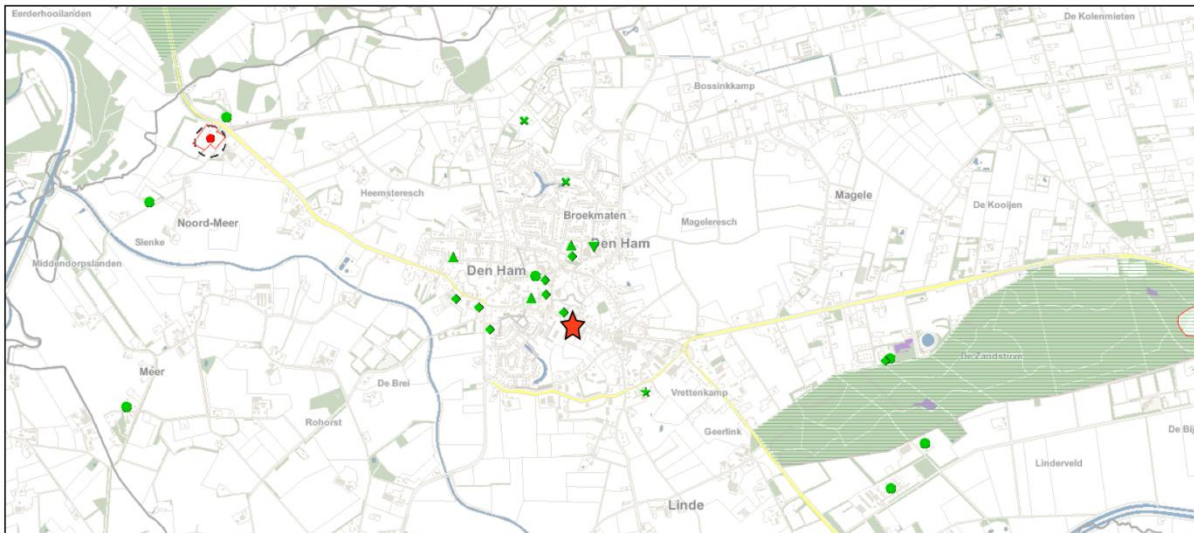
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

In het externe veiligheidsplan “Twenterand gaat voor een veilige toekomst”, vastgesteld op 20 december 2011, is het veiligheidsbeleid van de gemeente Twenterand in beeld gebracht. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een transparant toetsingskader te bieden dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's er in de gemeente Twenterand zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie aan de Dorpsstraat 22 in Den Ham.:

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

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Het omgevingstype "gemengd gebied" wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven:

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van het plangebied komen diverse functies zoals wonen, verkeer, detailhandel, bedrijvigheid en horeca voor. Daarnaast betreft de Dorpsstraat een relatief drukbereden weg.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

De nieuwe bedrijfsactiviteiten kunnen qua uitstraling op basis van de VNG-uitgave gelijk gesteld worden met ‘Detailhandel voor zover n.e.g.’ (milieucategorie 1), op grond waarvan een richtafstand van 10 meter geldt. Gezien de ligging in ‘gemengd gebied’ kan de afstand met 1 afstandsstep terug worden gebracht. Dit betekent een aan te houden richtafstand van 0 meter. Gezien vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat van aangrenzende c.q. nabijgelegen gevoelige functies niet wordt aangetast.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De nieuwe functie binnen het plangebied is niet aan te merken als een gevoelige functie en ondervindt hiermee geen hinder van omliggende functies.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Flora & fauna

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

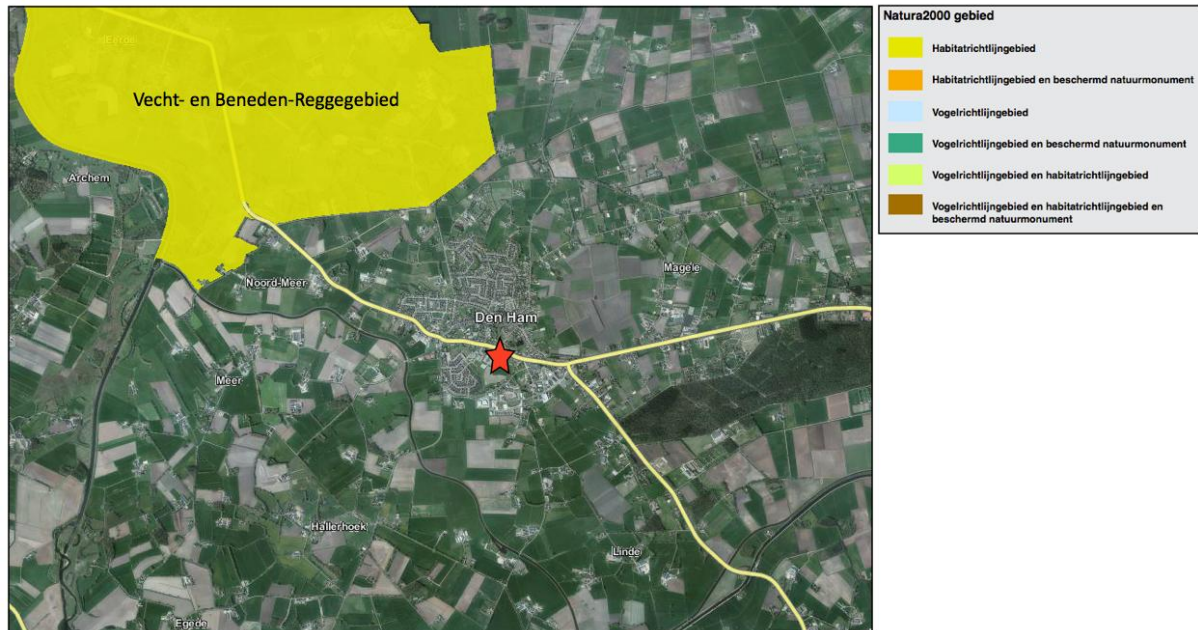
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

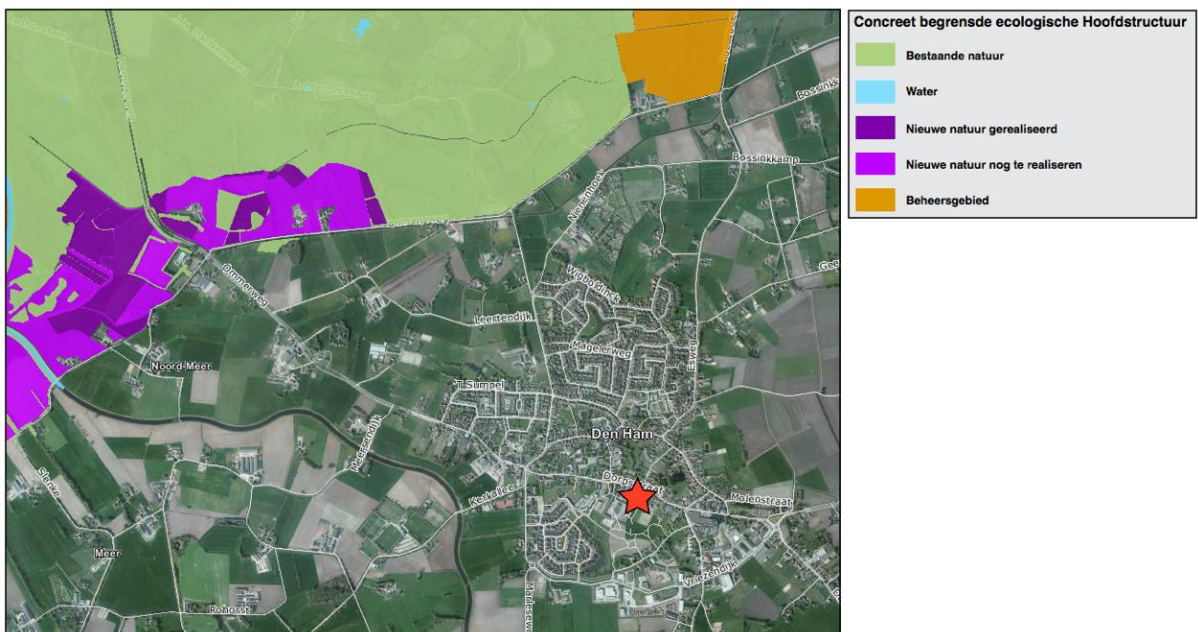
5.6.2.2 Onderzoeksresultaten

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of de EHS. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is “Vecht- en Beneden-Reggegebied” welke is gelegen op een afstand van ruim 1,4 kilometer. De EHS is eveneens gelegen op een afstand van ruim 1,4 kilometer. In afbeelding 5.2. wordt de ligging van het plangebied tot het

dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied weergegeven. In afbeelding 5.3 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied t.o.v. het Natura 2000-gebied “Vecht- en Beneden-Reggegebied” (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied en de EHS, de aard van de ontwikkeling, de invulling van het tussenliggende gebied en de kleinschaligheid van het voornemen worden significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS uitgesloten.

5.6.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of

er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In het voorliggende geval is er sprake van het toekennen van een andere functie aan een bestaand pand met bijbehorende gronden die momenteel verhard zijn. Er worden gebouwen gesloopt en er worden geen bomen gekapt. Gelet op de terreingesteldheid van de gronden is het plangebied derhalve ongeschikt voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken en het gebruik van het plangebied is er evenmin sprake van een foerageergebied. In verband daarmee is een nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet aan de orde.

5.6.4 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

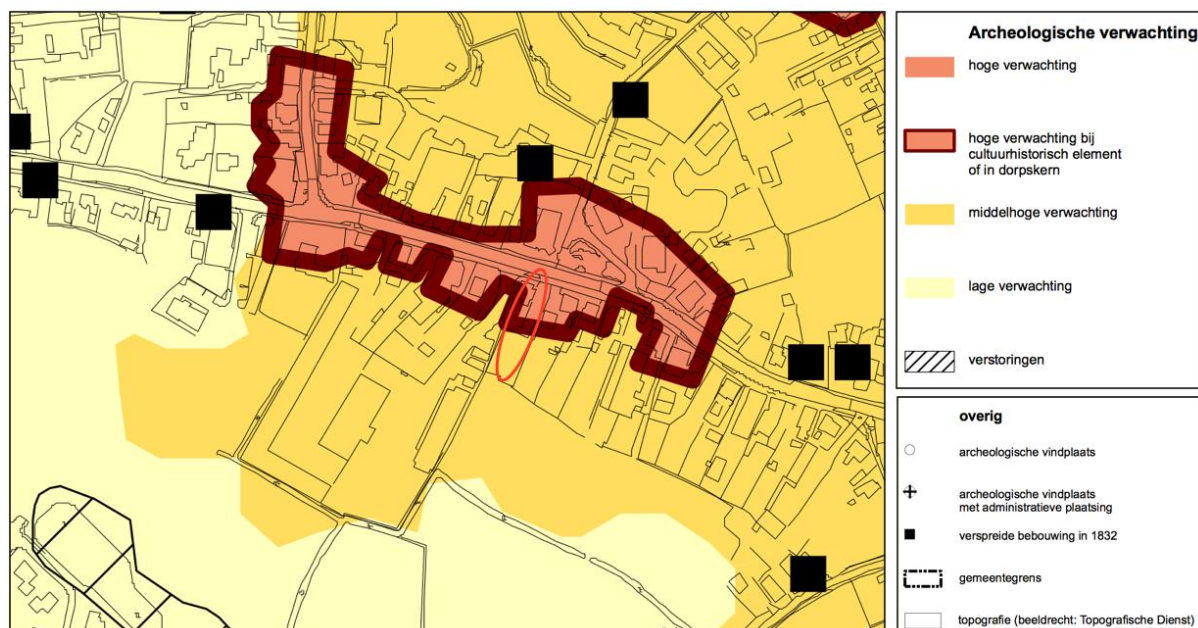
5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Twenterand kent een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het plangebied, is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

5.7.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden geldt een onderzoeksplicht als er sprake is van bodemingrepen dieper dan 40 centimeter en met een oppervlakte groter dan 100 m² (hoge verwachtingswaarde) en 2.500 m² (middelhoge verwachtingswaarde). In voorliggend geval vinden er geen bodemingrepen plaats. Onder deze omstandigheden kan van archeologisch onderzoek worden afgezien.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent geen cultuurhistorische waarden. Voor het overige is er in de omgeving van het plangebied geen sprake van cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

In voorliggend geval kan nader archeologisch onderzoek achterwege blijven. Tevens bevinden er zich in het plangebied geen cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.3 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en Regge en Dinkel), Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Vechtstromen heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenskaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen (bij uitvoering van de watertoets nog 'Regge en Dinkel') is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. De hierbij behorende waterparagraaf “Geen Waterschapsbelang” is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: een aantal bepalingen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere eisen te stellen of bij een omgevingsvergunning van de planregels af te wijken. De nadere eisen kunnen betrekking hebben op de plaats en afmetingen van de bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van de activiteiten die niet zijn toegestaan.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 5)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 7)*
In dit artikel staat beschreven, in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet, welke voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard wel van toepassing zijn

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuze nader onderbouwd.

Gemengd (Artikel 3)

Keuze

Gezien de ligging van het plangebied en het gebruik is gekozen voor de bestemming ‘Gemengd’. Gebleken is dat andere bestemmingen niet direct aansluiten bij het gewenste gebruik. Ten aanzien van de plansystematiek van dit bestemmingsplan is deels aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Vriezenveen Centrumgebied en Lintbebouwing”, aangezien dit bestemmingsplan de bestemming ‘Gemengd’ kent en het bestemmingsplan

“Den Ham” niet. Er is maatwerk geleverd, waarbij ook aansluiting is gezocht bij de standaardregels voor bestemmingsplannen in de bebouwde kom van Twenterand.

Functie

De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijf op het gebied van interieurinrichting, waaronder begrepen ruimten bestemd voor kantoor, showroom en opslag ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel volumineus’. Tevens zijn de gronden bestemd voor verkeer en verblijf in de vorm van ontsluitings- en parkeervoorzieningen en verblijfsgebied, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, lichtreclamemasten en reclamedisplays. Een en ander met de bij deze bestemming horende voorzieningen.

Bouwmogelijkheden

De bouwregels maken onderscheid in hoofdgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Voor wat betreft de bedrijfsgebouwen is bepaald dat deze worden gebouwd binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte van de gebouwen bedragen ten hoogste respectievelijk 6 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn. Tot slot is de maatvoering van diverse bouwwerken geen gebouwen zijnde gelimiteerd in de regels.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Voor deze planwijziging is er geen noodzaak om een exploitatieplan op te stellen. Het betreft een functiewijziging van een bestaand gebouw dat kleiner is dan 1500 m² (zie artikel 6.2.1e Bro). Wel wordt een samenwerkingsovereenkomst afgesloten om:

- de gewenste ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen en;
- eventuele verzoeken om planschadevergoeding te verhalen op belanghebbende partij.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Vooroverleg met het Rijk kan achterwege blijven.

9.2.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/ bestaand bebouwd gebied welke voorzien in wijziging van de functie/gebruik van bestaande bebouwing (met bijbehorende gronde)n waarbij bouwen niet aan de orde is kan worden afgezien van vooroverleg met de provincie. Derhalve wordt het plan in het kader van vooroverleg niet voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.2.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Uit de watertoets blijkt dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen inspraakreacties ingediend op het plan.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend op het plan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1: STANDAARD WATERPARAGRAAF: GEEN WATERSCHAPSBELANG