



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan Het Valkhof

April 2014

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Het Valkhof”

Plannaam: Het Valkhof
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700. 201318BPVZMP-vas1
Status: Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 LIGGING PLANGEBIED	4
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	5
2. HUIDIGE SITUATIE	6
2.1 INLEIDING	6
2.2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	6
3. BELEID	8
3.1 RIJKSBELEID	8
3.2 PROVINCIAAL BELEID	9
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	10
4. PLANBESCHRIJVING.....	13
5. BEELDKWALITEIT	16
6. ONDERZOEK	17
6.1 BODEMONDERZOEK	17
6.2 WATERTOETS	17
6.3 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	18
6.4 EXTERNE VEILIGHEID	20
6.5 AKOESTISCH ONDERZOEK	22
6.6 LUCHTKWALITEIT	23
6.7 MILIEUZONERING	24
6.8 ECOLOGIE	25
6.9 BESLUIT MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE	25
7. JURIDISCHE VORMGEVING	27
7.1 OPZET VAN DE REGELS.....	27
7.2 INLEIDENDE REGELS.....	27
7.3 BESTEMMINGSREGELS	27
7.4 ALGEMENE REGELS	31
7.5 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	31
7.6 HANDHAVING	31
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
9.1 VOOROVERLEG	33
9.2 INSpraak.....	33
9.3 ZIENSWIJZEN	33
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING	34
BIJLAGE 1 WATERTOETS: UITGANGSPUNTENNOTITIE	35
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK	36

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de kern Vriezenveen richten de woningbouwplannen zich voor een belangrijk deel op inbreidingslocaties. Een van deze inbreidingslocaties is het terrein van de lagere school aan De Grutto in de wijk Westerweilanden. Door verplaatsing van de basisschool naar een locatie aan de noordzijde van Vriezenveen is dit perceel beschikbaar voor herontwikkeling. Een vervangende bestemming voor het vrijgekomen schoolgebouw is niet voorhanden.

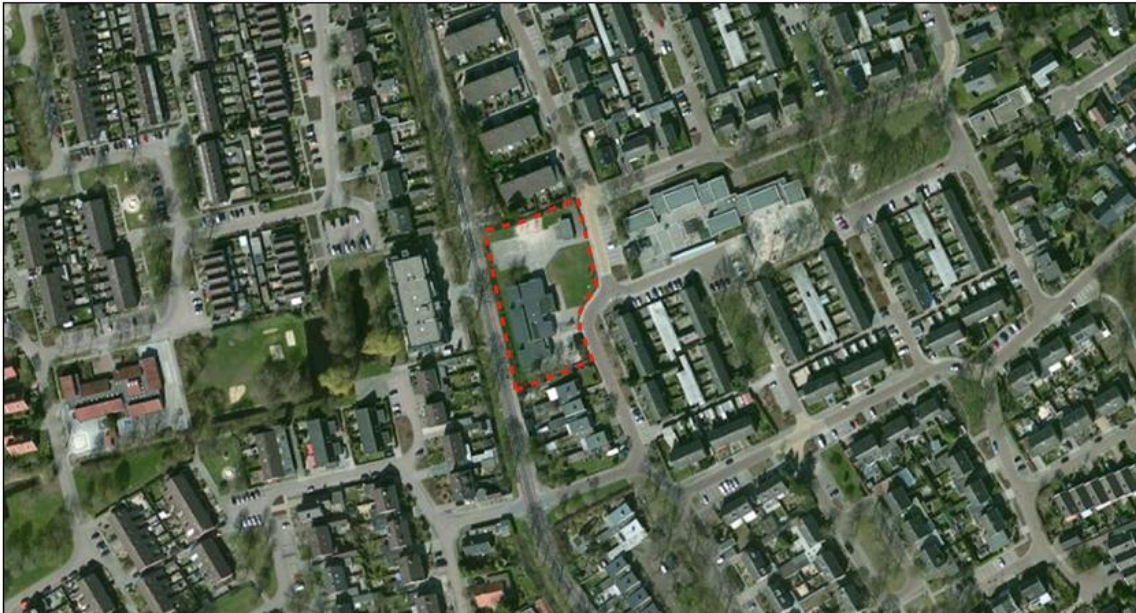
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een binnen bestaand bebouwd gebied gelegen terrein. Het ruimtelijk beleid, zoals weergegeven in het Structuurvisie Twenterand, vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Het accent voor woningbouw ligt op het benutten van inbreidingslocaties. Onderhavige locatie is zo'n inbreidingslocatie.

Het ontwikkelingsinitiatief, het realiseren van 17 grondgebonden woningen, is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Door het opstellen van een bestemmingsplanherziening wordt voorzien in het juridisch planologische kader om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de wijk Westerweilanden; ingeklemd tussen de Westerweilandweg aan de westzijde en De Grutto aan de oostzijde. Tezamen met de "CBS De Regenboog" en de aansluitend groene ruimte vormde deze schoollocatie de centrale as in dit woongebied.

Op onderstaande afbeelding is het plangebied met de directe omgeving weergegeven.



Kaart omgeving plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan “Vriezenveen - woongebied en bedrijven”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2008.

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Maatschappelijke doeleinden”. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor:

- religieuze, medische, sociale, culturele instellingen en onderwijsinstellingen;
- overheidsinstellingen;
- al dan niet zelfstandige huisvesting en/of verzorging en verpleging, al dan niet gecombineerd met een dienstencentrum;
- sport- en speelvoorzieningen;
- verkeer en verblijf, met dien verstande dat deze gronden tevens kunnen worden gebruikt als standplaats voor ambulante handel;
- groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- openbare nutsvoorzieningen en kunstwerken.

Het voornemen, het herontwikkelen van het terrein met woningbouw, is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een planverbeelding, regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie. Er wordt ingegaan op de ligging en de huidige kenmerken van het gebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het voor het plan relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente Twenterand beschreven en vindt toetsing van het initiatief daaraan plaats. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 komt de haalbaarheid van het plan aan de orde. Aangevoerd wordt dat het plan uitvoerbaar is voor wat betreft milieuaspecten, water, flora en fauna, archeologie & cultuurhistorie, verkeer en economische haalbaarheid. In hoofdstuk 6 volgt de juridische verantwoording en de toelichting op de wijze van bestemmen, waarna ten slotte in hoofdstuk 7 de resultaten van inspraak en overleg aan de orde komen.

2. Huidige situatie

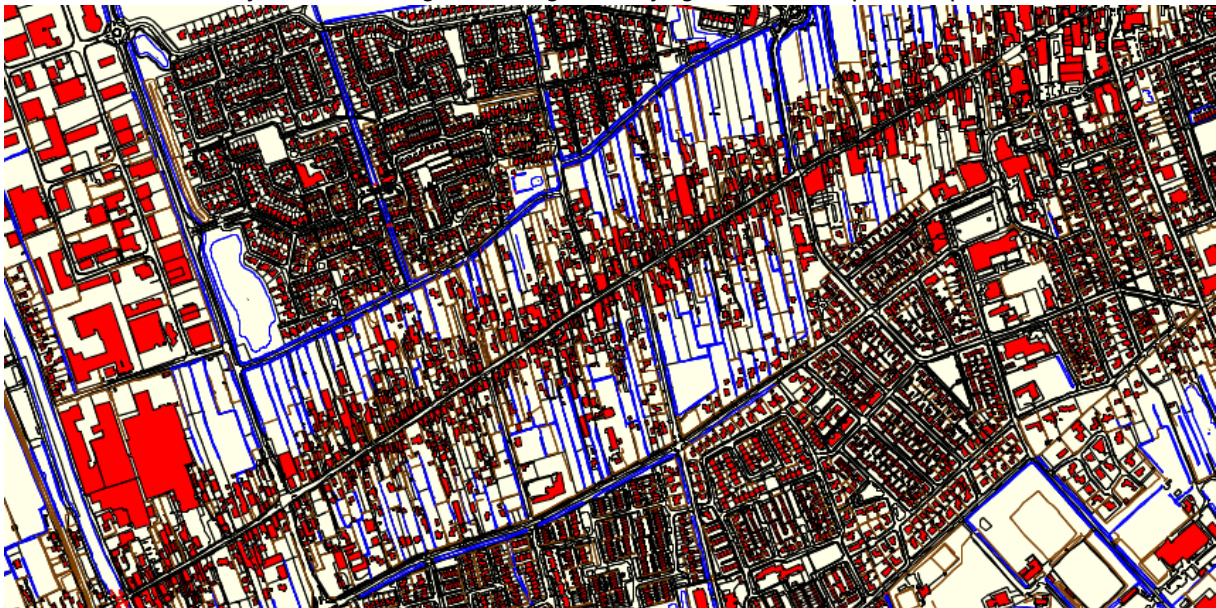
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving van het plangebied opgenomen. Ingegaan wordt op de huidige ruimtelijke structuur, de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locatie en de voorgenomen invulling van het plangebied.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

2.2.1 Vriezenveen

De opbouw van het dorp Vriezenveen wordt gekenmerkt als een typisch lintdorp. Belangrijk voor de ruimtelijke karakteristiek van het lint is de geleiding in de opbouw van de bebouwing, de in de volksmond genoemde “brinken” (de gronden gescheiden door oppaden dwars op de hoofdweg). Deze binnenerven met zijdelingse beplantingen geven het lint een groen karakter. De groenstructuur wordt in grote mate door deze brinken bepaald. De erven, die via de oppaden worden ontsloten, worden gekenmerkt door hun grote diepte. In veel gevallen lopen de erven vanaf het Westeinde tot aan de zogenoemde opvangwegen aan de achterzijde. De beplanting op de erfgrenzen zorgt voor een lineaire structuur. Vrijwel alle woningen in het gebied zijn georiënteerd op de dorpsstraat.



Fragment bebouwingsstructuur dorsplint

De vorm van het gebied, de aanwezige structuren tezamen met de omgevingskenmerken zijn in overwegende mate bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Het ontwerpen van plannen voor herontwikkelingsprojecten in bestaand bebouwd gebied is veelal een lastige opgave. Gezocht moet worden naar een planopzet die recht doet aan alle in het geding zijnde belangen. Randvoorwaarden, zoals de woningbouwopgave, waterberging, parkeeropgave, verkeerstructuur en milieuaspecten, zijn

in sterke mate leidend voor de ontwikkelingsmogelijkheden. In hoofdstuk 4 (planbeschrijving) zal de aan de planopzet ten grondslag liggende gedachte toegelicht worden.

2.2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van het historische bebouwingslint van Vriezenveen. Het betreft een dorpsuitbreiding, die in de periode 1970 – 1976 tot stand is gekomen. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande, half vrijstaande en rijenwoningen. Centraal in deze woonwijk bevindt zich een oostwest gerichte zone bestaande uit 2 basisscholen en een groen gebied met speelvoorzieningen.

Het binnen het plangebied gelegen schoolgebouw dateert uit 1974 en is inmiddels buiten gebruik gesteld. Naast het schoolgebouw bevindt zich op het terrein een overdekte fietsenberging annex speelmaterialenberging. De totale oppervlakte van de aanwezige bebouwing bedraagt ongeveer 815 m² (school ± 760 m² en berging ± 55 m²).

Binnen de grens van het plangebied bevinden zich geen waardevolle beplantingen die gespaard moeten blijven. Hierna is een luchtfoto van de huidige situatie binnen het plangebied opgenomen.



Luchtfoto huidige situatie binnen het plangebied

De Westerweilandweg, die grenst aan de westzijde van het plangebied, vervult in de verkeersstructuur de functie van gebiedsontsluitingsweg. Tezamen met De Merel is de Westerweilandweg de hoofdontsluitingsroute voor de woningbouw aan de zuidzijde van Vriezenveen. Deze route vormt de verbinding tussen het Westeinde, de centrale as van de lintbebouwing, en de Aadorpweg. De Aadorpweg is voor het westelijk deel van Vriezenveen de belangrijkste ontsluitingsweg in zuidelijke richting naar Almelo en de N36. Voor de Westerweilandweg geldt het snelheidsregime van 50 km/h.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in juni 2011 als ontwerp vastgesteld en op 22 november 2011 door de 2e Kamer aangenomen. Op 14 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en zal na vaststelling de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. 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. 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 Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselveltdelta (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.

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.

Ladder voor duurzame verstedelijking



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

Toetsing aan het nationaal beleid

Met de planontwikkeling, zoals met dit bestemmingsplan beoogt, zijn geen nationale belangen in het geding. Indien de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1: er is sprake van behoefte naar woningen in Vriezenveen. Dit blijkt onder andere uit paragraaf 3.3. Dit bestemmingsplan voorziet in voldoende flexibiliteit om het woningbouwprogramma zodanig aan te passen dat het aansluit bij actuele vraag naar woningtypen. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

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 binnen de bebouwde kom. Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan voor het stedelijk gebied. Hiermee is het plangebied gelegen in bestaand stedelijk gebied. De invulling van het plangebied met woningen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

Ad trede 3: niet van toepassing.

Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening

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.

Een van de instrumenten waarmee de provincie de doorwerking van haar beleid regelt, is de Omgevingsverordening. De in de Omgevingsvisie genoemde aspecten die voor dit plan van belang zijn, komen overeen met de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening hoeft daarom niet meer apart te worden behandeld.

De ambitie van de provincie op het vlak van de stedelijke omgeving (steden, dorpen en hoofdinfrastructuur) is het realiseren van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in een woonvraag. Ingezet wordt op differentiatie van woonmilieus die nu en in de toekomst voldoende ruimte bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Dit stelt een duidelijke opgave zowel aan nieuwbouw als aan herstructurering. Hiervoor is een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming onmisbaar.

Uit de Omgevingsverordening blijkt dat het bestemmingsplan moet zijn afgestemd op basis van de Woonvisie. Daarnaast is over de beschikbaarheid van voorzieningen aangegeven, dat wordt ingezet op het behoud en versterken van de leefbaarheid in steden en dorpen. Dit door te sturen op de concentratie van voorzieningen en stimuleren van herstructurering. Hierbij is de kwaliteit van de openbare ruimte een belangrijk aandachtspunt.

Toetsing aan het provinciaal beleid

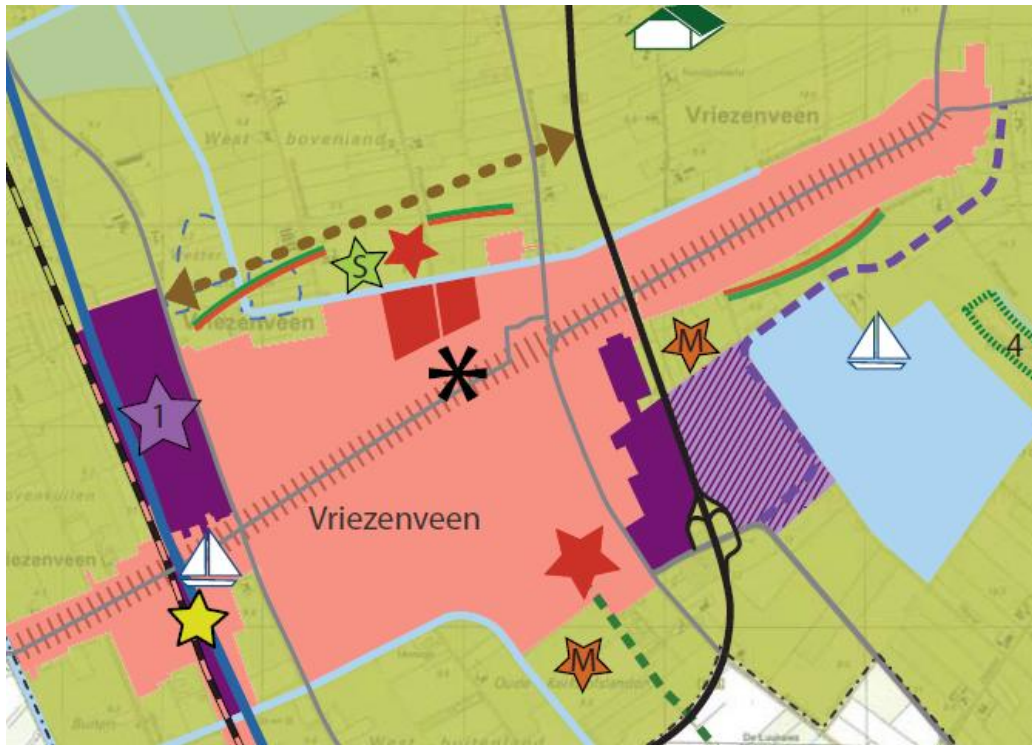
Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in het ontwikkelen van een inbreidingslocatie met een woningbouwopgave die afgestemd is op de lokale behoefte. Er wordt gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen het intrekgebied 'Hoge Hexel'. Woningen zijn echter niet aan te merken als functies die mogelijk een risico vormen voor de grondwaterbescherming. Gesteld wordt dat het initiatief niet strijdig is met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van grondwaterbeschermingsgebied. Het provinciaal belang blijft derhalve beperkt tot het volkshuisvestingsbelang i.c. de meerjarenafspraak Wonen 2010 – 2015 gemeente Twenterand / midterm review 2012.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de "Structuurvisie Twenterand", "Woonvisie 2009+", "Visie Manitobaplein / 't Podium" en "Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan" de belangrijkste plannen.

Structuurvisie Twenterand

De "Structuurvisie Twenterand" (vastgesteld 19 juli 2011) 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.



Kaartfragment Structuurvisie kern Vriezenveen

Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kwaliteiten van de verschillende dorpen 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. Vermeden moet ook worden dat ongebreideld wordt voortgeborduurd op de in gang gezette woonbuurten. Afronding met respect voor het aangrenzend landschap zal prioriteit zijn. Wel dient nagegaan te worden of bepaalde functies en gebouwen die mogelijk zijn afgeschreven, verouderd of niet meer functioneel zijn, ruimte bieden voor noodzakelijke woningbouw.

Ontwikkelingen in het buitengebied vragen extra aandacht. De ruimtelijke kwaliteit zal worden gewaarborgd door bij een nieuwe ontwikkeling, waarvoor het bestemmingsplan wordt aangepast, tevens een beeldkwaliteitsplan dan wel gebieds- of erfinrichtingsplan op te stellen.

Woonvisie 2009+

In 2009 is de Woonvisie 2009+ 'Prettig wonen in de rand van Twente', opgesteld en vastgesteld. In de visie streeft de gemeente Twenterand een aantal 'woonambities' na:

- gefaseerd bouwen voor de eigen behoefte waarbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningbouw en het realiseren van gevarieerde woonmilieus;
- bouwen voor starters en senioren, doorstroming bevorderen. Tevens verdienen de groep van mensen met een zorgbehoefte en ook de grote groep gezinnen de aandacht;
- kwaliteit van wonen waarbij de eerder genoemde ambities, waaronder bij het bouwen, in acht worden gehouden;
- gemeente en haar partners maken afspraken over investeren in het wonen met onder meer als doel het inspelen op (de nieuwste) ontwikkelingen.

De gemeente heeft in haar volkshuisvestingsbeleid een aantal doelgroepen onderscheiden. Dit zijn senioren, jongeren, hogere inkomensgroepen, gehandicapten, statushouders, asielzoekers en woonwagenbewoners. Voor de verschillende doelgroepen wordt passende huisvesting gezocht. In Vriezenveen wordt hoofdzakelijk ingezet op inbreiding en herstructurering op verscheidene locaties waarbij wordt ingespeeld op de veranderende woonwensen en de woonbehoefte van de groep senioren. Daarnaast speelt het thema wonen met zorg een belangrijke rol bij woningbouw in Vriezenveen.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GGVP)

Op 4 maart 2004 heeft de raad het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan vastgesteld. In het GVVP worden vier typen wegen binnen de bebouwde kom onderscheiden, te weten stroomweg (70 km/uur), gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur), erftoegangsweg A (50 of 30 km/uur met onder meer fietsstroken) en erftoegangsweg B (30 km/uur zonder fietsvoorzieningen). Buiten de bebouwde kom zijn er dezelfde typen wegen, waarbij de stroomweg een maximumsnelheid van 100 tot 120 km/uur heeft, de gebiedsontsluitingsweg 80 tot 100 km/uur, de erftoegangswegen A 60 km/uur (met fietsstrook/-pad) en de erftoegangsweg B 60 km/uur (zonder fietsvoorzieningen). De gebiedsontsluitingswegen in Vriezenveen zijn: Westeinde-Koningsweg-Oosteinde, Nieuwe Daarlerveenseweg-Aadorpweg en de Almeloseweg. Erftoegangswegen A zijn onder meer de Garvesingel, Westerweilandweg, Verzetstraat, De Merel en Krijgerstraat.

Toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met het planologisch beleid. Aan benutting van een inbreidingslocatie wordt veel waarde toegekend. De in de "Woonvisie 2009+" verwoorde uitgangspunten worden met het plan gerespecteerd. De locatie leent zich bij uitstek voor de bouw van starterswoningen. Om dit te stimuleren wordt onder voorwaarden aan de koper een subsidie beschikbaar gesteld. Voor 7 woningen moet een hogere grenswaarde worden vastgesteld. De berekende waarden zijn passend binnen het gemeentelijke geluidbeleid.

4. Planbeschrijving

Stedenbouwkundige opzet

Het gebied, waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, ligt in bestaand bebouwd gebied. Dit betekent dat enerzijds dat rekening gehouden moet worden met specifieke omgevingskenmerken en anderzijds specifieke gebiedskenmerken leidend kunnen zijn voor het beoogde bebouwingsbeeld.

Voor de vormgeving van het plangebied zijn de volgende uitgangspunten toegepast, te weten:

- bebouwingsstructuur Westerweilanden;
- gebiedsontsluiting op De Grutto;
- geluidbeleid en
- parkeeropgave.

Het ontwikkelingsgebied betreft een inbreidingslocatie. Het plangebied wordt hoofdzakelijk omringd door woonbebouwing en enkele bijzondere functies (onderwijs, begeleid wonen). Met de ontwikkeling van een inbreidingslocatie is veelal sprake van tegenstrijdige belangen. Zuinig ruimtegebruik staat op gespannen voet met opgaven, die zich vanuit andere beleidsvelden aandienen. Met de stedenbouwkundige opzet van het plan wordt zoveel als mogelijk recht gedaan aan een zorgvuldige belangenafweging.

Inbreidingsplannen liggen in bestaand bebouwd gebied en moeten op een planologisch stedenbouwkundig verantwoorde manier ingeweven worden. Opgaven, zoals onder ander waterberging, milieuzonering, bouwprogramma en parkeerruimte vormen randvoorwaarden voor het ontwerp.

De Westerweilandweg kent als gebiedsontsluitingsweg een relatief hoge verkeersintensiteit. De weg maakt deel uit van de buslijn van en naar Almelo. Voor deze weg is een snelheidsregime van 50 km/h van toepassing. Dit heeft tot gevolg dat de contour van de voorkeursgrenswaarde op ruime afstand van de weg ligt. Door de gekozen planopzet, waarbij 2 bouwblokken vrijwel haaks op de Westerweilandweg staan, blijft het aantal woningen waarvoor een hogere grenswaarde vastgesteld moet worden beperkt. Vanwege de verkeersfunctie van de Westerweilandweg is geen aansluiting op deze weg voorzien, maar vindt de ontsluiting van het gebied plaats vanaf de Grutto.

De bestaande structuur van het bebouwingspatroon is in samenhang met de vorm van het bouwterrein uitgangspunt geweest voor de planopzet. In het noordelijk deel van het bouwterrein zijn 2 blokken rijenwoningen gesitueerd, elk bestaande uit 6 wooneenheden. Beide blokken staan evenwijdig aan de 4 aanwezige blokken rijenwoningen. Een in stedenbouwkundige zin logische doorzetting van het bestaande bebouwingspatroon. Het zuidelijk deel van het bouwterrein is als gevolg van het beloop van de Grutto aanmerkelijk smaller. Het in dit deel van het plangebied geprojecteerde blok bestaande uit 5 wooneenheden is derhalve op dezelfde wijze als de bestaande 4 aaneen gebouwde woningen gesitueerd. De geprojecteerde bebouwing voegt zich op een logische wijze in de bestaande structuur. Hierna is een uitsnede van de planopzet opgenomen.



Gewenste invulling van het plangebied

Parkeren

Het inrichtingsplan, dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt, omvat de bouw van 17 woningen. Op grond van de CROW-richtlijn (2012 – publicatie 317) genereert de planopzet een parkeerbehoefte van 27 à 40 opstelplaatsen (1,6 – 2,4 opstelplaats per woning voor de gebiedstypering schil centrum / weinig stedelijk). Bij 6 woningen (hoekpercelen) is ruimte voor parkeren op eigen terrein. In het openbaar gebied is ruimte voor 28 opstelplaatsen. Het totale aantal opstelplaatsen bedraagt dus 34 stuks: per woning 2 opstelplaatsen. Vanwege het gegeven dat afhankelijk de woningbehoefte de inrichting van het plangebied enigszins aangepast kan worden ten opzichte van de inrichtingsschets is in de regels een minimale parkeernorm opgenomen van 1,8 opstelplaats per woning. Gezien het gegeven dat de locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt en boven de ondergrens ligt is deze minimaal vereiste norm van 1,8 opstelplaats per woning toereikend. Voor de situering van de parkeerplaatsen wordt derhalve verwezen naar de afbeelding: *Gewenste invulling van het plangebied*.

Duurzaamheidsaspecten

In de opzet van het plan is op basis van ambitie en haalbaarheid gekeken naar het aspect

“duurzaamheid”. Aangezien de omvang van het plangebied gering is, het gebied ingeklemd ligt tussen bestaande bebouwing en specifieke opgaven en beperkingen gerespecteerd moeten worden, kunnen niet alle idealen uit het duurzaamheidspakket zondermeer toegepast worden. Realiseren wat haalbaar geacht moet worden is het uitgangspunt.

Duurzaamheidsaspecten hebben betrekking op het stedenbouwkundig vlak en op het bouwkundig vlak. Het bestemmingsplan beperkt zich uitsluitend tot het eerst genoemde vlak.

De vorm van het terrein, het bestaande bebouwingspatroon en de omgevingskenmerken zijn bepalend voor het stedenbouwkundig ontwerp. Vanwege het aspect ‘verkeerslawaaï’ is enige afstand tot de Westerweilandweg noodzakelijk. Het plaatsen van geluidwerende voorzieningen, zoals een wal of scherm is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst.

Een groot deel van de dakvlakken heeft een zuid gerichte dan wel zuidwest gerichte oriëntatie. Dit biedt een goede mogelijkheid voor het aanbrengen van zonnecollectoren.

De oppervlakte verharding is zo klein mogelijk gehouden. Gezien de beperkte omvang van het woongebiedje is er geen noodzaak om langs de wegvakken trottoirs aan te leggen. De verkeersintensiteit is gering en een strikte scheiding van verkeerssoorten is niet noodzakelijk mits aandacht besteed wordt aan de detaillering van de verharding.

In het plangebied zullen uitsluitend elementenverhardingen toegepast worden waardoor directe infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk is. Uitgangspunt is dat het water van de daken en water van de bestrating geïnfiltreerd wordt in de bodem. Hiervoor zullen bergingsvoorzieningen in de cunetten getroffen moeten worden.

5. Beeldkwaliteit

Vanwege de geringe omvang van het gebied is er geen noodzaak om een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Volstaan kan worden met een paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan, die aan de welstandsnota wordt toegevoegd en dan als toetsingskader fungeert voor de beoordeling van bouwplannen en leidend is voor de inrichting van de openbare ruimte.

Architectuur

• Algemeen

Het plangebied bevindt zich in bestaand bebouwd gebied. Op grond van het welstandsbeleid gelden er geen criteria. Echter ter borging van de gewenste ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk om enige eisen te stellen aan de beeldkwaliteit. Het bouwterrein is vanuit het publieke domein van meerdere kanten waarneembaar. De bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te beantwoorden aan de navolgende toetsingscriteria.

• Stijl

Traditionele bouwstijl met eigentijdse toevoegingen in één of twee bouwlagen met kap.

• Dakvorm

Zadeldak. Voor hoekwoningen en ondergeschikte bouwdelen is een afwijkende dakvorm toegestaan.

• Materiaal

- Gevels: metselwerk in baksteen met aandacht voor detail zoals bijvoorbeeld trasraam, verband, rollagen en kleuraccenten.
- Daken: pannen.

• Kleurstelling

Overwegend rode of roodbruin dan wel geel genuanceerde baksteen met donkere dak (zwart of antraciet). Houtwerk kozijnen, boeien en boeiboorden in gebroken wit. Draaidelen gebroken wit of donker.

• Detaillering

De hoekwoningen, die met de zijkant naar de Grutto staan zo mogelijk voorzien van accenten in de vorm van volume en/of dakvorm.

Aangebouwde elementen, zoals onder andere garages en uitbouwen sluiten voor wat betreft materiaalgebruik en detaillering aan bij de woning.

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte moet informeel van aard zijn. Deze wijze van inrichting moet het verblijfskarakter benadrukken. Gezien de geringe omvang van het plangebied is het niet noodzakelijk om langs de wegvakken voetpaden aan te leggen. Bij de toegangsweg vanaf de Grutto naar de parkeervakken kan volstaan worden met een enkel- of dubbelzijdige suggestiestrook in afwijkende kleur of verband.

De bestrating van de rijwegen bestaat uit een elementenverharding. Dit kunnen vrijgekomen gebakken klinkers zijn, maar ook betonstenen in een natuurlijke, genuanceerde kleur. De parkeervakken worden uitgevoerd in betonstenen of -tegels in de kleur antraciet.

De op de inrichtingsschets van het plangebied ingetekende bomen (4 stuks) moeten streekeigen soorten zijn. De onderbeplanting kan bestaan uit gazon of bodembedekkers.

De parkeervakken aan de zijde van de Westerweilandweg worden afgeschermd met een haag.

6. Onderzoek

6.1 Bodemonderzoek

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

Het Bodembeleidsplan 2011-2016 geeft het kader voor de noodzaak van bodemonderzoeken. In dit beleidsplan staat dat vrijstelling voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het kader van een bestemmingsplan kan worden verleend als de locatie onverdacht is voor bodemverontreinigingen.

Nadat het terrein bouwrijp is gemaakt en in gebruik is genomen als schoolterrein hebben zich geen activiteiten voorgedaan op grond waarvan een bodemverontreiniging voorstelbaar zou kunnen zijn. Het gebied kan dan ook als een onverdachte locatie worden aangemerkt.

In het kader van de sloop wordt een asbestonderzoek uitgevoerd. Nadat de sloopactiviteiten zijn afgerond zal voor het gehele terrein een bodemonderzoek plaatsvinden. Dit onderzoek zal bij de omgevingsvergunning voor de woningen bij de activiteit bouwen worden bijgevoegd.

6.2 Watertoets

Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Regge en Dinkel. Het beleid van het waterschap Regge en Dinkel is vastgelegd in het vigerend waterbeheerplan 2010-2015. Het waterbeheerplan is te raadplegen via de website <http://www.wrd.nl>.

Europese Kaderrichtlijn Water

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 het Rijk en de 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 het Waterschap Regge en Dinkel een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met het 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 21e 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. Het 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 het uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodem-passage gewenst.

Watertoets

In het kader van het voorliggende plan is de digitale watertoets doorlopen (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de watertoets heeft ertoe geleid dat de normale procedure dient te worden doorlopen. De uitgangspuntennotitie behorend bij de normale procedure is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Met de realisatie van het onderhavige plan wordt de veerkracht van het watersysteem niet aangetast. De toename van het verhard oppervlak (verharding en daken) is ten opzichte van de huidige situatie, te weten de aanwezige bebouwing en planologische mogelijkheden, beperkt. Algemene conclusie is derhalve dat de waterhuishoudkundige situatie niet aan verandering onderhevig is.

Voor wat betreft de riolering zal het vuilwater op het hoofdriool van De Grutto worden afgevoerd. De capaciteit is voldoende, omdat de afvoer als gevolg van de gewijzigde functies in het plangebied niet in extreme mate zal toenemen. Het schoonwater/regenwater zal worden geïnfiltreerd in de bodem. In het openbare gebied (parkeerplaatsen) worden voorzieningen getroffen om de benodigde bergingscapaciteit te realiseren.

Op 4 november 2013 heeft het waterschap gereageerd op het plan. Het waterschap gaat voor een dergelijke locatie uit van een bergingscapaciteit van 20 mm. Het waterschap is akkoord met het plan, mits het regenwater overeenkomstig de hiervoor genoemde bergingscapaciteit wordt geïnfiltreerd.

6.3 Archeologie & Cultuurhistorie

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen 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 behoudens waardige 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. Bureau Baac heeft voor het grondgebied van de gemeente Twenterand een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Het plangebied is getoetst aan archeologische verwachtingskaart (zie onderstaande afbeelding).



Archeologische verwachtingskaart

Voor het plangebied geldt een lage verwachting voor archeologische bodemvondsten. Dit is het gevolg van de ontwikkelingen die in het gebied hebben plaatsgevonden, waaronder de ontginningen. De kans dat eventuele aanwezige archeologische resten tijdens bouw- en/of graafwerkzaamheden aangetroffen zullen worden is dan ook klein. In verband hiermee is een nader onderzoek niet nodig.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan 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.

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de doorgang van het planinitiatief.

6.4 Externe veiligheid

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. Bij nieuwe ontwikkelingen 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 (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

In het externe veiligheidsplan "Twenterand werkt aan veiligheid", vastgesteld op 20 maart 2007, is het veiligheidsbeleid van de gemeente Twenterand in beeld gebracht. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een transparant toetsingskader te hebben voor het omgaan met huidige maar ook eventuele toekomstige externe veiligheidssituaties.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

Plaatsgebonden risico

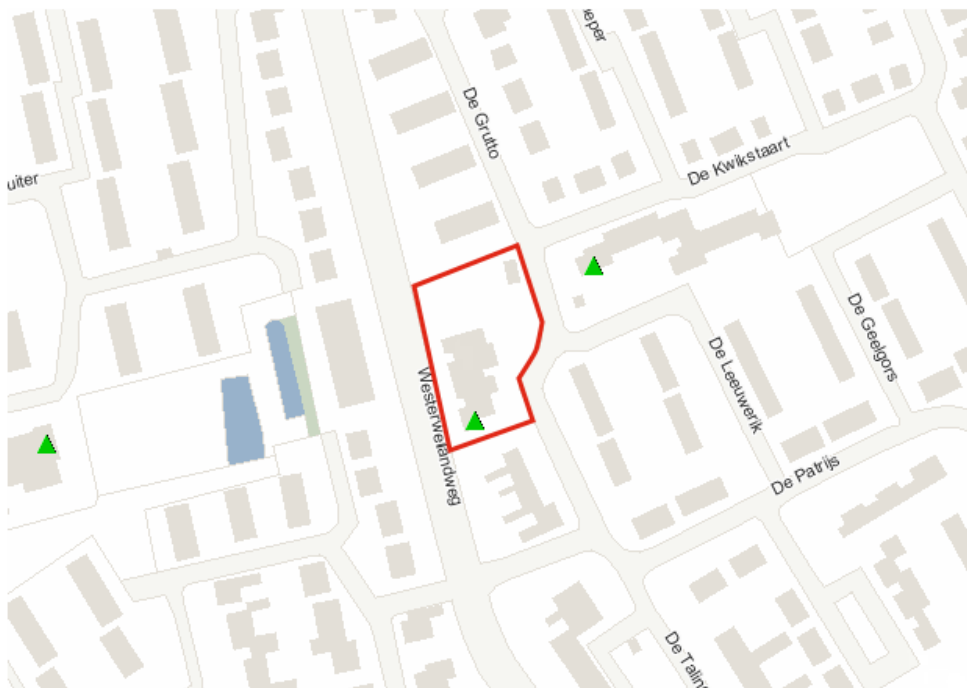
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10-6 per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10-6 per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

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.



Uitsnede Risicokaart Overijssel

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

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

6.5 Akoestisch onderzoek

De gemeente Twenterand kent een geluidsbeleid. Dit beleid is verwoord in de Nota Gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Twenterand. Aan de hand van deze nota kan vooraf worden bepaald waar ruimte zit voor toekomstige ontwikkelingen.

Een belangrijke aanleiding voor het geluidsbeleid was de gewijzigde Wet geluidhinder, die op 1 januari 2007 van kracht is geworden. Door de nieuwe Wet geluidhinder hebben gemeenten een grotere beleidsvrijheid dan voorheen. De beleidsvrijheid die de nieuwe Wet geluidhinder biedt, gaat echter gepaard met een verhoogde motiveringsplicht. Op grond daarvan was het wenselijk consistent en transparant beleid te formuleren om keuzen te onderbouwen.

Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van kansen om voor de verschillende gebieden binnen de gemeente de geluidskwaliteit te verbeteren. De gemeente Twenterand is hiertoe opgedeeld in verschillende gebieden.

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Westerweilandweg. De overige omliggende wegen zijn gelegen in een 30km/h zone en hebben geen wettelijke geluidszone. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

De geluidbelasting t.g.v. de Westerweilandweg is op de gevels van 7 woningen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidbelasting L_{DEN} van op de gevels van deze woningen is opgenomen in onderstaande tabel II en is niet hoger dan de maximale grenswaarde van 58 dB van het geluidsbeleid.

Slechts wanneer voldoende gemotiveerd wordt aangetoond dat toepassing van een maatregel niet doeltreffend is of niet aan de hoofd- en locatie specifieke criteria kan worden voldaan, kan een hogere grenswaarde worden toegekend.

Ontheffingscriteria hoger grenswaarden (3.2. nota)

In art 110a lid 5 van de Wet geluidhinder is bepaald dat een hogere grenswaarde alleen kan worden verleend indien:

Toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege de weg, van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen onderscheidenlijk aan de grens van de betrokken terreinen tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerkundige, landschappelijke of financiële aard.

In hoofdstuk 4 van de beleidsnota van de gemeente Twenterand is vastgelegd wat de gemeente hieronder verstaat. Hierna zijn de desbetreffende onderdelen opgenomen.

Locatie specifieke criteria (3.2.2. nota)

Ieder verzoek om een hogere grenswaarde wordt in ieder geval aan de voornoemde criteria getoetst. Daarnaast worden bij de afweging over het toekennen van een verzoek om een hogere grenswaarde ook de locatiespecifieke kenmerken betrokken. De onderstaande locatiespecifieke kenmerken worden in overwegingen als positief aspect meegenomen dan wel als zwaarwegend argument meegenomen.

- de nieuwbouw ter plaatse dient ter vervanging van bestaande bebouwing;
- de locatie is opgenomen in herstructureringsplannen;
- de nieuwbouw vult een open plek op tussen aanwezige bebouwing
- de huidige functie komt niet meer overeen met de gewenste functie;
- met de ontwikkeling van de betreffende locatie worden één of meerdere andere milieuknelpunten (bijv luchtkwaliteit, bodemsanering, overige hindersituatie) elders opgelost.

Voor de geplande woningen geldt het volgende locatiespecifieke kenmerk : de nieuwbouw

vult een open plek op tussen aanwezige bebouwing.

Voorwaarden voor het verlenen van een hogere grenswaarde (3.2.3 nota)

Wanneer het verzoek tot een hogere grenswaarde getoetst is op de hiervoor genoemde hoofdcriteria en locatiespecifieke criteria wordt gekeken aan welke voorwaarden moet worden voldaan.

Indien aangetoond is dat op alle niveaus het verzoek tot een hogere grenswaarde voldoet aan de hoofd- en locatiespecifieke criteria kan onder voorwaarden een hogere grenswaarde worden verleend. De gemeente Twenterand past hierbij primair akoestische compensatiemaatregelen toe. Deze zijn per geluidklasse verschillend.

De geluidbelasting ten gevolge van de Westerweilandweg bedraagt maximaal 53 dB, behorend bij de geluidklasse “onrustig”.

Criteria voor het toekennen van een hogere grenswaarde tot en met de geluidklasse “onrustig”

Bij het toekennen van een verzoek om een hogere grenswaarde voor geluidsgevoelige bestemmingen tot en met de geluidsklasse “onrustig” worden aanvullend ook de volgende criteria bij de afweging betrokken:

1. indien mogelijk bronmaatregelen (bijv. stiller asfalt) treffen,
2. indien mogelijk de afstand tussen de geluidbron en de nieuwe woning vergroten,
3. in ieder geval dient bij de woningen/appartementen de buitenruimte (tuin/balkon) te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied,
4. het stedenbouwkundig ontwerp vormgeven waarbij zo veel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat,
5. vanaf de geluidklasse “onrustig” dient bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een woning en scholen een bouwakoestisch onderzoek te worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit.

Stillere verharding wordt toegepast, de afstand kan niet worden vergroot.

Alle woningen beschikken over een geluidluwe buitenruimte op de begane grond.

In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB.

Na dat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen worden vastgesteld.

6.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

De ontwikkeling heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

De ontwikkeling wordt niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Geconcludeerd wordt dat Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormt voor het project.

6.7 Milieuzonering

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in voorliggend bestemmingsplan besloten nieuwbouwontwikkeling is sprake van omgevingstype “gemengd gebied”. Binnen de invloedssfeer van het plangebied is sprake van functiemenging (verkeer, school, kerk, gemeentehuis).

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de bouw van ten hoogste 17 woningen in het plangebied. Burgerwoningen zijn milieugevoelige objecten.

Externe werking

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Er zijn geen bedrijven in de nabijheid die vanuit milieuzonering van invloed zijn op de aanvaardbaarheid van deze 'nieuwe' burgerwoningen.

6.8 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet. De Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen onder de herziene Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking is getreden.

Met de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden levert Nederland een bijdrage aan een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitatten die het leefmilieu voor deze soorten vormen.

De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en half natuurlijke habitatten en bescherming van wilde flora en fauna. De Vogelrichtlijngebieden zijn reeds vastgesteld. De Habitatrichtlijngebieden zijn wel al aangemeld, maar nog niet definitief vastgesteld.

Ongeveer 4 km ten noordoosten van het gebied ligt het gebied Engbertsdijksvennen, welke onder zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn valt. Het Veenschap en de Oude Hoevenwegsvennen, ongeveer 2 km ten noorden van het gebied, zijn onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, is het aannemelijk dat de voorgenomen activiteit niet zal leiden tot aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied danwel de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur.

In de Flora- en faunawet wordt gesteld dat voldoende zorg in acht dient te worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit betekent dat dient te worden onderzocht of als gevolg van de planontwikkeling bedreigende situatie ontstaan in de leefomgeving van in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Het gaat dus om het effect van de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol. Van belang is het gegeven dat de oude laan- en groenstructuren ertoe leiden dat de ecologische potentie in Vriezenveen relatief hoog is. Bij nieuwe ontwikkelingen dient dit zeker te worden mee genomen.

Voor de bestaande bebouwing is inmiddels al een sloopmelding ingediend. Daarnaast bevinden zich op de locatie geen groenelementen van ecologische betekenis. Derhalve worden in het kader van soortbescherming geen negatieve effecten verwacht. Wel dient er te worden gehouden aan de zorgplicht opgenomen in de Flora en faunawet.

6.9 Besluit milieueffectenrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r..

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in bijlage D van het Besluit m.e.r., namelijk: *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*

Voor deze activiteit geldt, aangezien een bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 'plannen', een directe plan-m.e.r.-beoordelingsplicht indien de activiteiten één van de volgende drempelwaarden uit de D-lijst overschrijdt:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit omdat deze pas geldt bij 2000 woningen of meer. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Eén en ander wordt tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

7. JURIDISCHE VORMGEVING

7.1 Opzet van de regels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels aan de orde gesteld. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels
- Bestemmingsregels
- Algemene regels
- Overgangs- en slotregels

7.2 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen en de wijze van meten. Hierin wordt aangegeven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe dient te worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan.

De gemeente heeft een standaardbegrippenlijst waarvan alleen in uitzonderingsgevallen mag worden afgeweken. Deze zijn aangepast conform de eisen van de SVBP 2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'. In verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de terminologie van de regels in overeenstemming gebracht met de Wabo.

Wat betreft de wijze van meten inzake de goothoogte van een bouwwerk wordt opgemerkt dat ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, dakkapellen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen buiten beschouwing worden gelaten.

7.3 Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals wonen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding et cetera. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. In het bestemmingsplan worden meerdere bestemmingen onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als de bestemmingsomschrijving, bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden gekoppeld.

Per bestemming wordt de indeling volgens de SVBP 2012 gehanteerd. Deze volgorde en de naamgeving zijn standaard en dienen in principe te worden gevolgd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels.

Standaardindeling bestemmingsregels

Bestemmingsnaam

- Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. De bestemmingsomschrijving is voornamelijk functioneel, maar bevat tevens enkele inrichtingsaspecten.

- Bouwregels

In de bouwregels worden de voor alle bouwwerken van toepassing zijnde bouwregels opgenomen. Met betrekking tot het onderscheid tussen ondergeschikt gebouw en hoofdgebouw is het volgende van belang.

In de regels is wat betreft de bestemming Wonen onderscheid gemaakt in de bouwregels voor hoofdgebouwen en ondergeschikte gebouwen. Op het begrip ondergeschikt gebouw zal nader worden ingegaan, aangezien hiermee een nieuw begrip wordt geïntroduceerd.

Het begrip 'ondergeschikt gebouw' is omschreven als:

"een gebouw of een onderdeel van een gebouw dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering als ondergeschikt aan het hoofdgebouw valt aan te merken. Hiervan is sprake indien het gebouw minimaal 1,5 m lager is dan het hoofdgebouw."

Dit begrip kan worden aangemerkt als een verzamelbegrip voor de voormalige begrippen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en erkers. Er wordt uitgegaan van een puur ruimtelijke benadering. Er wordt bewust niet geëist dat er ook sprake moet zijn van functionele ondergeschiktheid.

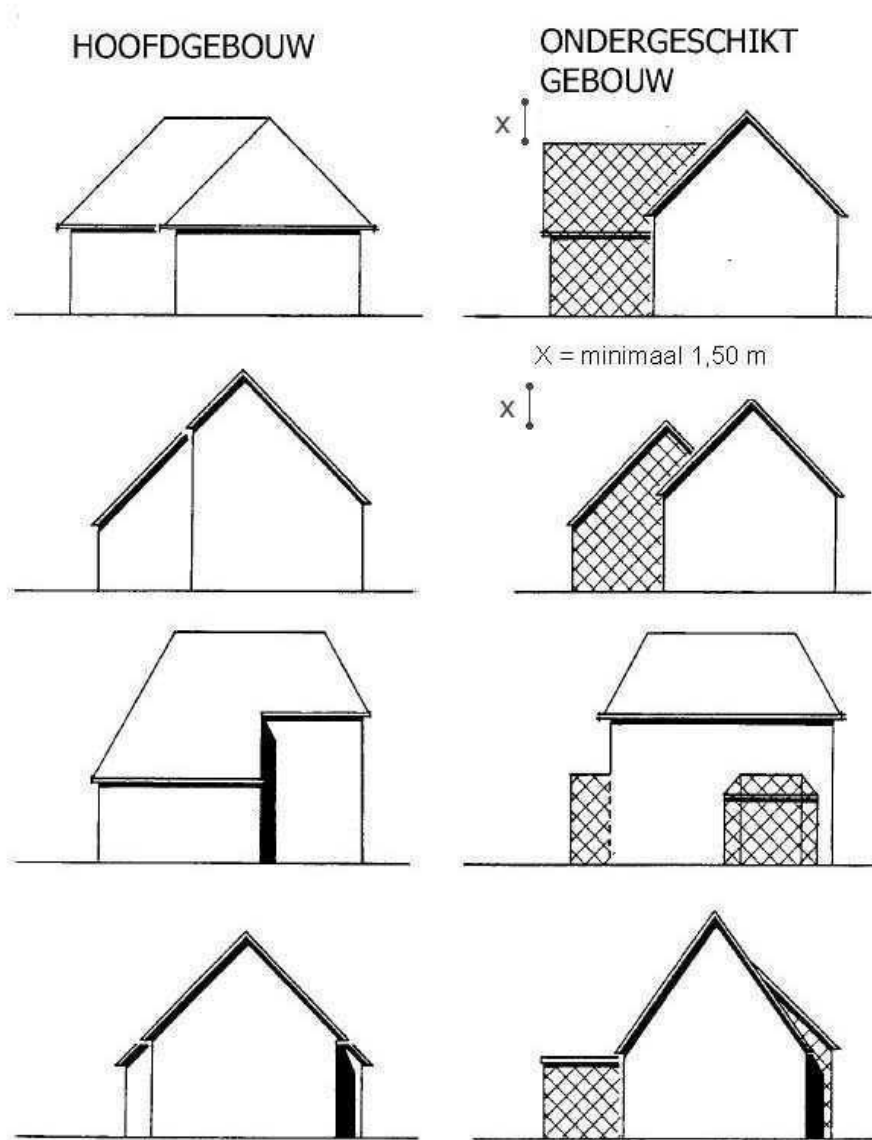
Uitgangspunt is dat er een objectieve maat wordt genoemd om onderscheid te kunnen maken tussen hoofdgebouw en ondergeschikt gebouw. Voor een minimale maat van 1,5 m is gekozen om de volgende redenen.

- Het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied.
- Om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw.
- Het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid naar de burger en bevordert de rechtszekerheid.
- Hoogbouwoningen en laagbouwwoningen worden met deze systematiek op een gelijke wijze behandeld.
- Een percentage van de bouwhoogte of kaphoogte is niet toepasbaar bij alle woningtypen (denk aan een laagbouwwoning met een flauwe dakhelling).
- Door de gekozen maat is er een duidelijk visueel onderscheid tussen de hoofdbouw en de ondergeschikte gebouwen. Deze maat sluit goed aan bij de vaste lijn die de bestuursrechter in het algemeen hanteert bij het onderscheid tussen hoofdbouw en aanbouw/bijgebouw.

Bij de beoordeling of sprake is van een ondergeschikt gebouw kunnen de volgende situaties worden onderscheiden:

1. Er is sprake van een vrijstaand of aangebouwd ondergeschikt gebouw, waarbij ten aanzien van het aangebouwde gebouw sprake is van een zelfstandige constructie. In dat geval dient de aanvraag te worden getoetst aan de regels voor de ondergeschikte gebouwen.
2. Alle onderdelen van het hoofdgebouw voldoen aan het in de regels gestelde ten aanzien van het hoofdgebouw. In dat geval kan een beoordeling of voor onderdelen sprake is van ondergeschikt gebouw achterwege blijven.
3. Er is sprake van onderdelen van het gebouw die afwijken van de regels die gelden voor het hoofdgebouw. In dat geval moet worden nagegaan of het betreffende gedeelte in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Is dit het geval, dan dient dit onderdeel te voldoen aan de regels voor de ondergeschikte gebouwen. Is geen sprake van een in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt gedeelte van het hoofdgebouw, dan is de aanvraag voor het hoofdgebouw in strijd met de regels en dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Op de navolgende pagina zijn ter illustratie voorbeelden gegeven van ondergeschikte onderdelen van het hoofdgebouw.



Voorbeelden ondergeschikte bouwdelen van een hoofdgebouw (Bron: Gemeente Twenterand)

Het voordeel van de invoering van dit begrip en de gekozen definiëring is de helderheid en de inzichtelijkheid. De hoeveelheid begrippen is significant afgenomen en de interpretatieruimte is sterk verminderd. Tevens is met de gekozen maat sprake van een objectivering en zijn de subjectieve elementen verdwenen. Het kwantificeren levert minder interpretatieproblemen op dan kwalitatieve criteria. Er is precies bekend wat wel en wat niet mogelijk is. De bekende discussie die regelmatig is terug te vinden in de jurisprudentie van wat nu een aanbouw of een bijgebouw en wat nu een hoofdgebouw is, is met de hier gekozen benaderingswijze bijna geheel uitgebannen aangezien er geen multi-interpretabel begrip meer is. De rechtszekerheid is hiermee gediend. Uit de eerste opgedane ervaringen met deze systematiek blijkt de werkbaarheid in de praktijk. Met deze regeling is een evenwicht gevonden tussen rechtszekerheid en ontwikkeling.

- Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden. De nadere eisen hebben in de praktijk meestal alleen betrekking op de plaats en afmetingen van de bebouwing. Om deze reden en omdat het hier om aanvullingen op een basiseis gaat, volgt dit onderdeel op de bouwregels.

- Afwijken van de bouwregels/gebruiksregels

Hier wordt aangegeven of en in hoeverre kan worden afgeweken van de bouwregels. De voorwaarden waaronder toepassing van de afwijkingsregel wordt overwogen, dienen objectief te zijn begrensd. De toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is geen automatisme. Elk verzoek zal aan de criteria worden getoetst, hetgeen niet per definitie tot verlening van de afwijking zal leiden. Verzoeken zullen dus niet vanzelfsprekend positief worden beoordeeld.

Ten aanzien van de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot aan huis verbonden activiteiten wordt opgemerkt dat deze afwijkings-bevoegdheid een imperatieve redactie heeft om te benadrukken dat het gerechtigd is om binnen woondoeleinden in ruime zin ook andere aan huis verbonden activiteiten dan beroepsmatige te ondernemen, indien deze althans op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen. Met de aanduiding 'aan huis verbonden activiteiten' wordt benadrukt dat een afwijking betrekking heeft op de aard van de activiteiten. Teneinde te verzekeren dat een activiteit, die zou kunnen uitgroeien tot een gebruiksvorm die op gespannen voet staat met de woonfunctie, ter plaatse toch binnen de perken blijft, kunnen aan een afwijking voorwaarden worden verbonden. Dergelijke voorwaarden kunnen betrekking hebben op: de persoon van de gerechtigde, een periode waaraan de afwijking wordt verbonden, de aard van het gebruik, de maximum vloeroppervlakte, openingstijden, parkeer gelegenheid, maximum aantallen bezoekers et cetera. Het belangrijkste criterium in de afwijkingsbevoegdheid is gelegen in de woorden: uit oogpunt van de relatie tot de omgeving. De volgende zes punten zijn van belang:

1. De activiteit dient ondergeschikt te zijn ten aanzien van de woonfunctie. De aan huis verbonden activiteit mag de bewoningsfunctie niet verdringen. Kleinschaligheid is een belangrijk kenmerk.
2. De aan huis verbonden activiteit mag geen afbreuk doen aan het karakter van de woning. Daarbij moet onder meer worden gedacht aan reclame-uitingen.
3. Aan de activiteit mag geen publieksaantrekkende werking van betekenis zijn verbonden.
4. De activiteit mag geen onevenredige toename van de parkeerdruk betekenen of een verstoring van de parkeerbalans bewerkstelligen.
5. Activiteiten die hinder met zich meebrengen of nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet toegestaan.
6. De activiteiten mogen niet vergezeld gaan van enige detailhandel van betekenis.

De belangenafweging om wel of geen afwijking te verlenen, kan sterk verschillen. Dit is afhankelijk van het desbetreffende woningtype en de daarbij betrokken woonomgeving. Voor een woonomgeving is het natuurlijk van belang of het gaat om een rustige woonwijk, een drukke woonwijk of gemengd gebied. Deze verschillende omgevingen zijn in verschillende mate gevoelig voor andere activiteiten in verband met woondoeleinden dan bewoning en aan huis verbonden beroepen.

- Specifieke gebruiksregels

De algemene gebruiksbepalingen behoeven niet langer in bestemmingsplannen te worden opgenomen, omdat dit in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is geregeld. In dit onderdeel wordt aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig worden geacht met de bestemming. Niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen zullen worden genoemd, maar met name die waarvan het juist niet meteen duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Te denken valt aan het verbod op het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning.

7.4 Algemene regels

Algemene regels bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen. De volgende regels vallen onder de algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene gebruiksregels
- Algemene afwijkingsregels
- Algemene wijzigingsregels
- Parkeernorm

In artikel 9 is de parkeernorm voor de te bouwen woningen verankerd.

- Overige regels

In de Overige regels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Bouw- en sloopwerkzaamheden mogen uitsluitend worden uitgevoerd nadat een flora- en faunaonderzoek inclusief mitigatieplan is uitgevoerd en de mitigerende maatregelen zijn uitgevoerd. Deze bepaling is nodig, omdat geen directe waarborging in de Flora- en faunawet is opgenomen.

7.5 Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht

Hierin is het standaardovergangsrecht geformuleerd zoals dat in het nieuwe Bro is opgenomen waarvan alleen in uitzondering kan worden afgeweken.

- Slotregel

In dit artikel is de naamgeving van het bestemmingsplan opgenomen.

7.6 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst. Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Twenterand hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de economische delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

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. Hoofdregeel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan.

In het voorliggende geval is een overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente Twenterand. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk wordt nader ingevuld op het moment dat vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening en de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

9.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden naar de provincie en het waterschap.

De beoogde planontwikkeling is met de provincie besproken in het periodiek ambtelijk overleg op 4 juli 2013. Geconstateerd is dat het plan passend is binnen de woningbouwafspraken en dat er voor het overige geen sprake is van provinciaal belang. Het plan is op de "akkoordlijst" geplaatst.

Op 4 november 2013 heeft het waterschap gereageerd op het plan. Het waterschap gaat voor een dergelijke locatie uit van een bergingscapaciteit van 20 mm. Het waterschap is akkoord met het plan, mits het regenwater overeenkomstig de hiervoor genoemde bergingscapaciteit wordt geïnfiltreerd.

9.2 Inspraak

Op 25 november 2013 is een inloopbijeenkomst gehouden. De inloopbijeenkomst is aangekondigd in de Gemeentecontact; de huis-aan-huis verspreide uitgave van de Twenterand Courant. Direct omwonenden zijn door middel van een brief in kennis gesteld van deze inloopbijeenkomst. Aangezien de herontwikkeling van de locatie in algemene zin als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gezien wordt, is afgezien van de inspraakprocedure.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1 Watertoets: uitgangspuntennotitie

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek