

**Bestemmingsplan Buijtenbrink te
Vriezenveen**



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Buijtenbrink te Vriezenveen

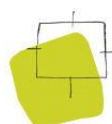
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

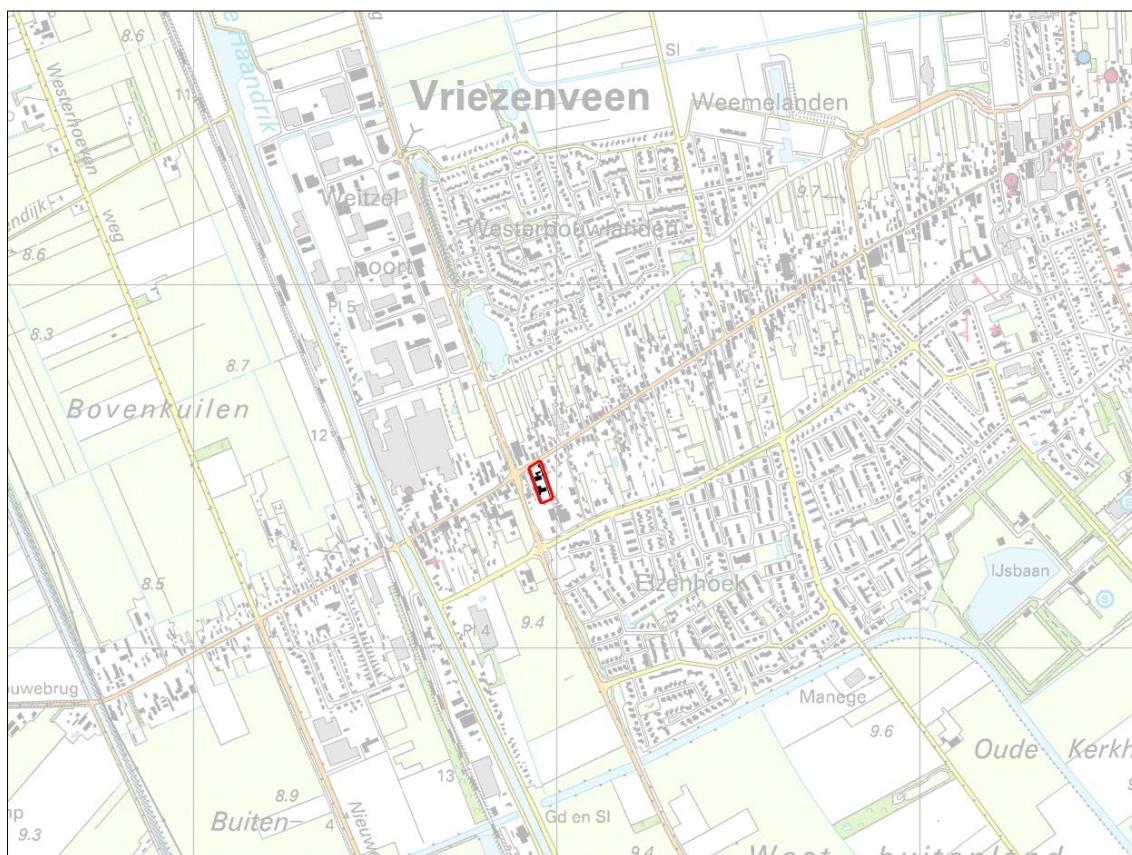
1 juli 2014

Projectnummer 255.00.03.50.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Twenterand, ligging plangebied bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Planvoornemen	12
3	Beleid	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	15
3.3	Afweging	16
4	Milieuaspecten	17
4.1	Geluid	17
4.2	Milieubeheer	19
4.3	Bodem	20
4.4	Water	21
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Luchtkwaliteit	22
4.7	Ecologie	23
4.8	Archeologie	23
5	Juridische vormgeving	25
5.1	Opzet van de regels	25
5.2	Inleidende regels	25
5.3	Bestemmingsregels	25
5.4	Algemene regels	30
5.5	Overgangs- en slotregels	31
6	Economische uitvoerbaarheid	33
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Inleiding



In 2009 is een plan opgesteld voor een nieuwbouwontwikkeling op het perceel Westeinde 487, een locatie waar een gymzaal en een voormalige basisschool aanwezig waren. Het plan bestond uit de realisatie drie vrijstaande woningen. De nieuwbouwontwikkeling is echter niet van de grond gekomen. Om deze reden is er een nieuw woningbouwplan voor het gebied opgesteld.

Het plangebied valt onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied' (vastgesteld d.d. 7 februari 2012). In dit bestemmingsplan is de nieuwbouwontwikkeling, zoals beoogd in 2009, integraal opgenomen.



Vigerend bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied

Het nieuwe planvoornemen past niet binnen de vigerende juridisch/planologische regeling. Dit vanwege onder meer de ligging en omvang van de bouwvlakken en het aantal toegestane woningen.

Om deze reden is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is vastgehouden aan de systematiek van het vigerend bestemmingsplan 'Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied'. Ook zijn de verplichte landelijke standaarden voor de uitwisseling en vergelijkbaarheid van digitale bestemmingsplannen integraal opgenomen (IMRO2012, STRI2012 en SVBP2012).

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2: beschrijving van de huidige situatie en het planvoornemen;
- hoofdstuk 3: een toets aan het relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau;
- hoofdstuk 4: het aantonen van de haalbaarheid van het planvoornemen met het oog op milieukwaliteitseisen;
- hoofdstuk 5: beschrijving van de juridische vormgeving van het bestemmingsplan;
- hoofdstuk 6: het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- hoofdstuk 7: een beschrijving van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

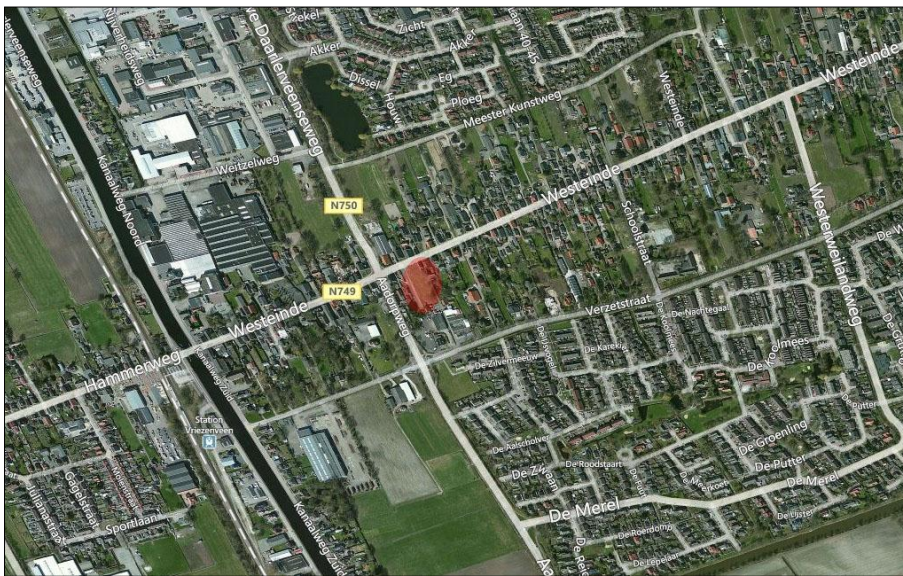
Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het lint langs de weg Westeinde. Het gebied is thans een braakliggend terrein; de bebouwing in het plangebied is reeds gesloopt.



Globale ligging plangebied (bron: Bing Maps)

De vorm van de vrijwel kaarsrechte weg Westeinde wordt gekenmerkt door de hoek waaronder de woningen ten opzichte van de straat staan. Er is sprake van een duidelijke verdraaiing van de percelen en daarmee ook van de voorgevels van de woningen. Hierdoor ontstaat een afwisselend en verspringend beeld waarin het straatprofiel in breedte varieert.

De hoofdgebouwen kenmerken zich door steile dakhellingen en een lage goothoogte. De nok loopt evenwijdig aan de verkaveling. De meeste hoofdgebouwen zijn in donkere, roodbruine steen uitgevoerd.

Belangrijk voor de ruimtelijke karakteristiek van het lint van Westeinde is de geleiding in de opbouw van de bebouwing, de zogenaamde 'brinken'. Deze binnenerven met zijdelingse beplanting geven het lint een groen karakter. De groenstructuur wordt in grote mate door deze brinken bepaald. De erven worden ontsloten via de 'oppaden'.

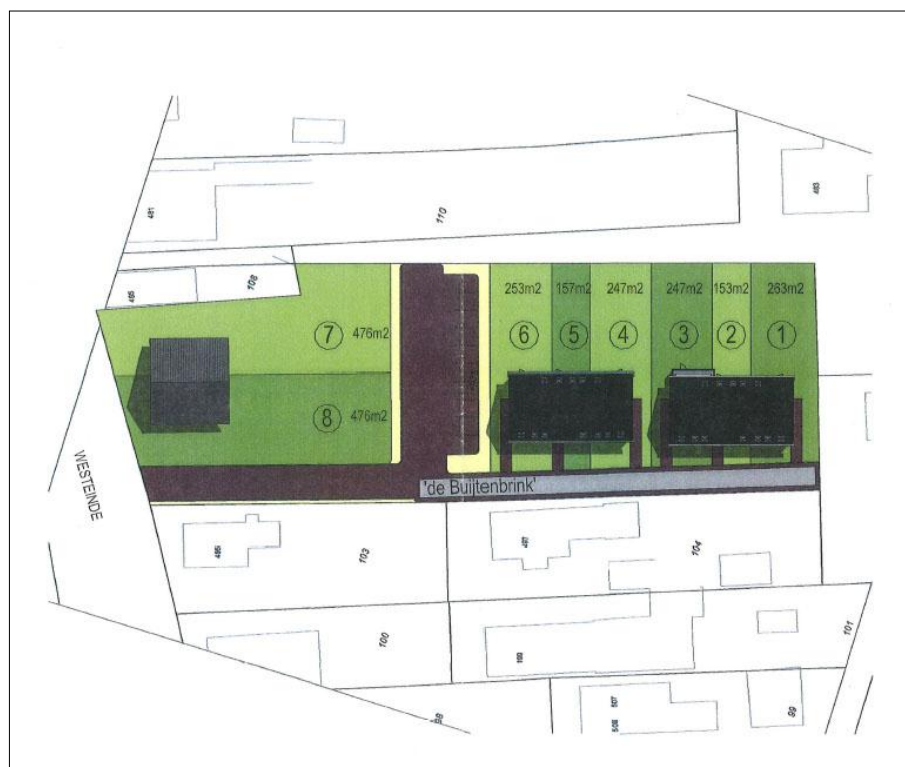
Het plangebied ligt aan zo'n 'brink' en wordt ontsloten door een 'oppad'.

2.2

Planvoornemen

Het planvoornemen omvat de bouw van acht woningen: twee woningen van het type twee-onder-een-kap en zes woningen verdeeld over twee blokken van drie aaneen gebouwd.

De navolgende figuur geeft de beoogde inrichting van het gebied weer.



Inrichtingsschets (bron: Palazzo Architecten)

De twee-onder-een-kapwoningen staan haaks op de weg Westeinde. De overige woningen zijn met de voorgevel gericht op het 'oppad'. Dit 'oppad' is de ontsluitingsweg van het gebied.

Het parkeren vindt plaats op een centraal gelegen parkeerterrein.

De woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met kap. Daarnaast kennen de woningen een sobere kleurstelling, passend in de directe omgeving.



Impressiebeeld nieuwbouw

Aanvullend wordt opgemerkt dat uit akoestisch onderzoek (zie ook paragraaf 4.1) is gebleken dat bij de inrichting zoals weergegeven op de voorgaande schets sprake is van een ontoelaatbare geluidsbelasting op de twee woningen aan de weg Westeinde. Naar aanleiding hiervan is besloten deze woningen 5 m naar achteren te projecteren.

3.1

Provinciaal beleid

Op 1 juli 2009 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Een van de instrumenten waarmee de provincie de doorwerking van haar beleid regelt, is de Omgevingsverordening.

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.

In de Omgevingsverordening is vastgelegd dat het bestemmingsplan moet zijn afgestemd op de Woonvisie (zie paragraaf gemeentelijk beleid).

3.2

Gemeentelijk beleid

Woonvisie

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 en de doorstroming bevorderen. Tevens verdient de groep mensen met een zorgbehoefte en ook de grote groep gezinnen de aandacht;
- kwaliteit van wonen waarbij de voorgenoemde 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.

In Vriezenveen wordt ingezet op herstructurering op verscheidene locaties waarbij wordt ingespeeld op de veranderende woonwensen en de woonbehoef-

te van de groep senioren. Daarnaast speelt het thema wonen met zorg een belangrijke rol bij woningbouw in Vriezenveen.

In de Woonvisie is een taakstelling opgenomen om te voorzien in de eigen woonbehoefte, waarbij sprake is van een uitbreiding van de woningvoorraad.

Structuurvisie Twenterand

Ook in de Structuurvisie Twenterand (vastgesteld in 2011) wordt ingegaan op de woningbouwontwikkelingen in de gemeente Twenterand.

In deze visie is aangegeven dat, waar in de Woonvisie nog wordt uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030, nu uit onderzoek blijkt dat deze vanaf 2011 langzaam zal gaan krimpen. Het aantal (eenpersoons)huishoudens zal door vergrijzing en andere oorzaken wel blijven toenemen en hierdoor ook de vraag naar woningen. Op grond van dit uitgangspunt en de verwachtingen, wordt een toename van de woningvoorraad in Twenterand voorzien; 1.272 woningen in de periode 2010-2030. Voor Vriezenveen betreft het een toename van 495 woningen.

Het accent voor nieuwbouw ligt op inbreiding; met de provincie is afgesproken dat 75% op inbreidingslocaties wordt gerealiseerd.

Naast toevoegingen aan woningvoorraad wordt ook ingezet op herstructurering en transformatie in bestaand bebouwd gebied.

Welstandsnota

Bij raadsbesluit van 2 oktober 2012 is de Welstandsnota 2012 voor de gemeente Twenterand vastgesteld. In deze nota worden de criteria voor de welstandstoets geformuleerd en toegelicht. Hierbij is de gemeente opgedeeld in verscheidene gebieden met elk een eigen welstandscriteria.

Het plangebied valt binnen het welstandsgebied 'Oude lint', waarbij het behoud van de oorspronkelijke kenmerken van het ontginningslint voorop staat. Aan de hand van enkele welstandscriteria ten aanzien van zowel bebouwing als erfinrichting worden, ingeval van nieuwe ontwikkelingen, de oorspronkelijke kenmerken van het lint beschermd. Enkele welstandscriteria zijn een nokrichting evenwijdig aan de verkaveling en panden in gedekte kleuren.

3.3

Afweging

Het planvoornemen voorziet in de bouw van acht woningen. Dit past binnen het woningbouwprogramma voor Vriezenveen. Daarnaast is uit paragraaf 2.2 reeds gebleken dat de nieuwbouw aansluit bij de karakteristieken van het lint. Vanuit beleidsoogpunt zijn er daarmee geen bezwaren tegen de uitvoering van het planvoornemen.

4.1

Geluid

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een locatie aan het Westeinde genaamde De Buijtenbrink. Deze locatie ligt binnen de 200 m-zone van het Westeinde, de Aadorpweg en de Nieuwe Daarlerveenseweg. Deze wegen zijn in verband met het wegverkeerslawaaï van belang, omdat ze een 50 km/uur-regime kennen en de inrichting daarop is afgestemd.

De gemeente Twenterand kent een gebiedsgericht geluidsbeleid (deze is verwoord in de nota's Gebiedsgericht geluidsbeleid en Hogere Grenswaarden). 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.

Voor alle woningen, ook die aan het Westeinde, heeft de gemeente een akoestisch beleid vastgelegd. Het lokaal geluidsbeleid (Nota Gebiedsgericht geluidsbeleid) geeft voor de betreffende locaties bij het Westeinde in Vriezenveen aan dat het gaat om gemengd gebied, ambitie redelijk rustig (48 dB) met een maximum bovengrens HGW 63 dB (lawaaïig).

De voorwaarden voor het kunnen vaststellen van een hogere grenswaarde zijn in de nota Hogere Grenswaarden als volgt verwoord. Bij (vervangende) nieuwbouw of het opvullen van een open plek in de lintbebouwing, wordt de woning in lijn met het lint gebouwd. De karakteristieke zaagtandstructuur van de lintbebouwing aan het Oosteinde, Westeinde en de Hammerweg wordt zeer waardevol geacht (Welstandsnota). Mocht door de karakteristieke zaagtandstructuur de geluidsbelasting hoger zijn dan de voorkeurswaarde, dan kan voor een woning aan het Oosteinde, Westeinde of de Hammerweg een hogere grenswaarde worden aangevraagd. De stedenbouwkundige en cultuurhistorische aspecten wegen in dit geval zwaarder mee in de beoordeling van de aanvraag voor een hogere grenswaarde.

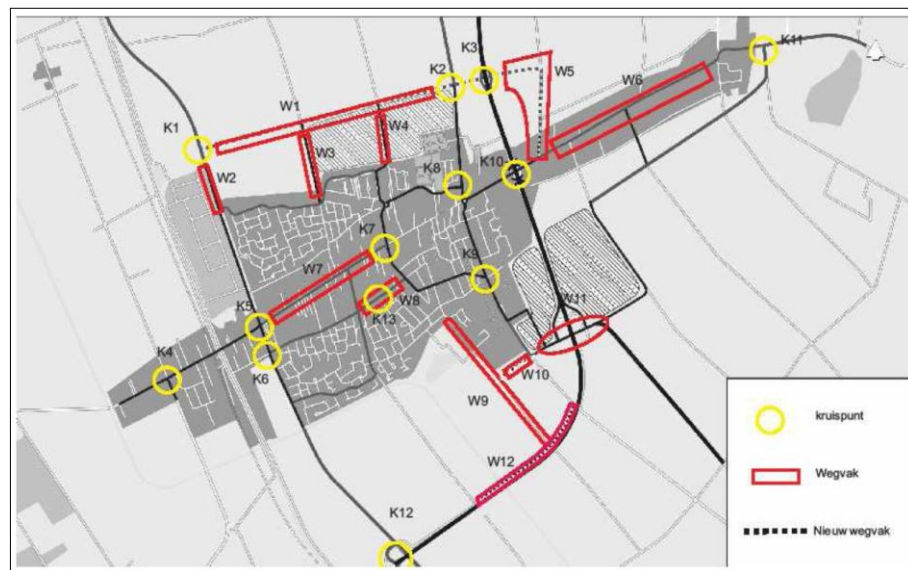
Daarnaast zijn in deze nota ook criteria opgenomen, afhankelijk van de hoogte van de te verlenen HGW, voor de indeling van de woning en de ligging van de buitenruimte.

Door de gemeenteraad is op 18 mei 2010 de Verkeersvisie Vriezenveen vastgesteld. Onderdeel van de verkeersvisie is het analyseren van de wenselijkheid en haalbaarheid van bestaande, dan wel nieuw aan te leggen wegen. Om te bepalen of de herinrichting van nieuwe wegen haalbaar is en leidt tot het realiseren van de gewenste doelen zijn drie varianten met het gemeentelijk verkeersmodel geanalyseerd. De varianten hebben verschillende effecten op de

GBIEDSGERICHT
GELUIDSBELEID

VERKEERSVISIE VRIEZEN-
VEEN 2010

verkeersstructuur in en rond Vriezenveen. Inzicht in die effecten van de varianten is noodzakelijk om te kunnen bepalen wat de gewenste structuurvisie van Vriezenveen in de toekomst is. Aan de hand van de aspecten verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid, het verblijfsklimaat, milieu, landschap en kosten worden de effecten bepaald van de varianten ten opzichte van de autonome situatie. Om de gewenste verkeersstructuur te kunnen realiseren, is het noodzakelijk om een aantal infrastructurele ingrepen uit te voeren op korte termijn (vóór 2015) en lange termijn (na 2015). In het rapport is een overzicht gegeven van de belangrijkste kruispunten en wegvakken waar een ingreep noodzakelijk is. Dit wordt gedaan aan de hand van een maatregelenkaart met toelichting.



Maatregelenkaart (Bron: Verkeersvisie Vriezenveen 2010)

Hierin is aangegeven onder nummer K3 Noordelijke Rondweg - Rijksweg 36 dat er voor 2015 nieuwe afritten zullen worden gerealiseerd. Onder nummer K5 (kruispunt Aadorpweg - Westeinde) is voorzien in een reconstructie. Ook is voor het Westeinde nummer W7 aangegeven dat het een shared-space-gebied gaat worden.

De Verkeersvisie is verankerd in de Structuurvisie Twenterand (vastgesteld 19 juli 2011). Hierin is het verplaatsen van de op- en afritten van het Oosteinde in noordelijke richting gekoppeld aan de aanleg van een noordelijke randweg. De aanleg van (een deel van) de noordelijke randweg en daarmee het verplaatsen van de op- en afritten binnen de planperiode, dus voor 2024, is mede gezien de woningbouwontwikkelingen en de plancapaciteit op inbreidingslocaties niet waarschijnlijk. De conclusie kan dan ook niet anders zijn dan dat voor het voorliggende bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de autonome ontwikkeling op het Westeinde zonder de aanleg van de Noordelijke Rondweg.

Onderzoek

Aan de hand van de gegevens uit de verkeersvisie en een groei van de verkeersintensiteiten met 1,5% per jaar in de periode 2020 tot 2024 worden de volgende verkeersintensiteiten op het Westeinde, de Aadorpweg en de Nieuwe Daarlerveenseweg verwacht.

Verkeersintensiteiten

weg	wegvak	Intensiteit		samenstelling verkeer		
		2020	2024	licht	middelzw.	zwaar
Westeinde	Schoolstraat-Aadorpweg	7.817	8.208	92,3%	5,6%	2,1%
	Aadorpweg-Wierdenseweg	8.650	9.179	92,3%	5,6%	2,1%
Aadorpweg		9.554	10.127	92,3%	5,6%	2,1%
Nieuwe Daarlerveenseweg		12.559	13.312	92,3%	5,6%	2,1%

Om de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen te bepalen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode II (SRMII). Dit onderzoek (BügelHajema Adviseurs; Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai De Buijtenbrink; 09-04-2014) is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelastingen vanwege het Westeinde en Aadorpweg/Nieuwe Daarlerveenseweg (deze twee wegen worden in de berekening als één weg aangemerkt) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijden op de toetsingspunten op de meest noordelijk gesitueerde woning. De maximale ontheffingswaarde (63 dB) wordt echter niet overschreden (dit na verplaatsing van deze woningen 5 m naar achteren). Wel moet worden beoordeeld of de beoogde gevelconstructies aanvaardbare binnengeluidsniveaus garanderen.

RESULTATEN

Conclusie

Gelet op het feit dat de voorkeursgrenswaarde voor deze locatie wordt overschreden, is bij besluit van 3 juni 2014 een hogere waarde vastgesteld.

4.2

Milieubeheer

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig. In het navolgende wordt getoetst of deze bedrijvigheid onevenredige milieuhinder op het plangebied legt of dat het planvoornemen de bedrijfsvoering van de bedrijven belemmert. Deze toets gebeurt op basis van de VNG-Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) en agrarische wet- en regelgeving (waaronder de Wet geurhinder en veehouderij).

Aan de Westeinde 517 zit een auto- en meubelbekleiderij (op 85 m afstand van het plangebied). Volgens de VNG-Brochure bedraagt de grootste milieuf afstand van dit bedrijf 10 m, waardoor het plangebied op voldoende afstand ligt.

Op het perceel Westeinde 586 zit thans een kleinschalig assemblagebedrijf. De grootste milieuafstand van dit bedrijf bedraagt 30 m. De afstand tussen het bedrijf en het plangebied bedraagt circa 40 m waardoor geen belemmeringen optreden.

Daarnaast is de bebouwing op adres Verzetstraat 102, het achterdeel van het perceel Westeinde 483, in gebruik ten behoeve van detailhandel. In de voormalige kippenschuren is een outlet en stoffenhandel aanwezig. Deze bedrijvigheid heeft als grootste milieuafstand 10 m waarmee het plangebied buiten de invloedssfeer valt.

Voorts is op het perceel Westeinde 556 een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Hier worden dit moment alleen nog hobbymatig agrarische activiteiten uitgevoerd. Ook ten aanzien van dit bedrijf treden geen belemmeringen op.

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet belemmerd door milieubelastende activiteiten in de omgeving (en omgekeerd) en is daarmee uitvoerbaar.

4.3

Bodem

Met het instrument ‘actief bodembeheer’ kan duurzaam bodembeheer binnen de gemeente nader worden geconcretiseerd. In dit bodembeleidsplan zijn diverse thema’s vallend onder de paraplu van Actief Bodembeheer nader uitgewerkt, zoals het gemeentelijk beleid voor het verrichten van bodemonderzoek, de ISV-taken van de gemeente en het saneringsbeleid.

De gemeente beschikt daarnaast over een bodeminformatiesysteem waarin de bodemkwaliteitsgegevens worden beheerd en kunnen worden geraadpleegd. Besloten is voor het stedelijk gebied van de gemeente de bodemkwaliteitskaart uit te werken met het oog op grootschalig grondverzet bij bestemmingsplanontwikkelingen en/of aanleg van infrastructurele werken. Op de bodemkwaliteitskaart is het plangebied aangemerkt als stedelijk gebied. In dit gebied is grondverzet toegestaan zonder voorafgaande partijkeuring. Bij nieuwe ontwikkelingen, waarbij roeringen in de grond plaatsvinden, dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

In opdracht van de gemeente Twenterand heeft Kruse Milieu BV door middel van een verkennend bodemonderzoek en een aanvullend asbestonderzoek de bodem op het terrein ter grootte van circa 3.500 m² aan de Westeinde 487-491 te Vriezenveen onderzocht.

Dit onderzoek kent de volgende conclusies en aanbevelingen.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn asbesthoudende fragmenten aangetroffen in één van de inspectiegaten. In het aanvullend asbestonderzoek is geen asbest aangetroffen. Er is geen reden tot nader onderzoek.

Geadviseerd wordt om tijdens de graafwerkzaamheden alert te zijn op eventuele asbestspots. Onder milieukundige begeleiding kunnen door middel van handpicking incidentele fragmenten asbest worden verwijderd. Tevens kan worden overwogen de puinhoudende bovengrond te zeven over een circa 20 mm zeef. Hiermee worden bodemvreemde materialen en eventuele asbestfragmenten verwijderd en wordt het terrein geschikt voor bewoning. Op basis van huidige onderzoeksresultaten hoeven zeefwerkzaamheden niet onder asbestcondities te worden uitgevoerd. En op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Bouwstoffenbesluit worden uitgevoerd.

Alle onderzochte ondergrond, die bij de bouwwerkzaamheden vrij komt, is multifunctioneel toepasbaar aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen. De onderzochte bovengrond is als gevolg van licht verhoogde p.a.k.-gehalten niet multifunctioneel toepasbaar, maar kan worden toegepast in gebieden met de gebruiksklasse wonen. Aanbevolen wordt de grond na ontgraving te hergebruiken op de locatie.

Uit milieukundig oogpunt is naar mening van het onderzoeksbureau geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstig gebruik.

Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.4

Water

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Vechtstromen (voormalig Waterschap Regge en Dinkel).

Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het geldend waterbeheerplan 2010-2015. Het waterbeheerplan is te raadplegen via de website van het Waterschap Vechtstromen.

Met de realisatie van het onderhavig plan wordt de veerkracht van het watersysteem niet/nauwelijks aangetast, omdat het slechts een kleinschalige ruimtelijke ingreep in al bebouwde omgeving betreft. Voor zover mogelijk wordt het hemelwater in eerste instantie geïnfilteerd in de bodem (in de particuliere tuinen), dan wel via bestaande watergangen afgevoerd. Het beleid van de gemeente is gericht op afkoppeling. Aangezien op de locatie al bebouwing stond, is de rioolinfrastructuur reeds aanwezig. De capaciteit van de bestaande riolering wordt voldoende geacht.

De waterhuishoudkundige situatie is daarmee niet/nauwelijks aan verandering onderhevig.

In het kader van de voorgaande plannen is reeds overleg gevoerd met het Waterschap en deze heeft ingestemd met het plan. Het gehele advies is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de uitvoering van het planvoornemen.

4.5

Externe veiligheid

In of nabij het plangebied komen geen risicovolle inrichtingen voor. De meest nabijge inrichting ligt op circa 800 m van het plangebied. Ook ligt het plangebied niet binnen de invloedssfeer van wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd: deze zijn aanwezig in de (directe) nabijheid het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen bezwaren tegen de uitvoering van het planvoornemen.

4.6

Luchtkwaliteit

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is een berekening voor de gehele gemeente uitgevoerd op basis van het model CAR II 4.0.

Uit deze berekening is gebleken dat de norm voor stikstofdioxide (NO₂) niet wordt overschreden.

Ten aanzien van fijnstof (PM₁₀) is geconstateerd dat de norm voor het daggemiddelde, voornamelijk door de achtergrondconcentratie, viermaal per jaar wordt overschreden. Deze incidentiele overschrijdingen passen binnen de regels van het Besluit luchtkwaliteit, namelijk dat dit daggemiddelde maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden.

Door de geringe omvang van het planvoornemen heeft deze niet/nauwelijks invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Gelet hierop zullen de normen niet worden overschreden.

Conclusie

Het planvoornemen is vanuit het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.7

Ecologie

Op 14 augustus 2008 is het plangebied ten behoeve van het ecologisch onderzoek bezocht door ecologen van BügelHajema Adviseurs. Naar aanleiding van dit veldbezoek is het rapport 'Advies natuurwaarden Westeinde 487 en omgeving te Vriezenveen' opgesteld. Het gehele rapport is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Uit dit onderzoek blijkt dat in het kader van de gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen aanwezig zijn.

Conclusie

Vanuit ecologisch oogpunt is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.8

Archeologie

De gemeente Twenterand beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (BAAC, d.d. 27 augustus 2007).

Het plangebied ligt deels in een gebied dat is aangegeven met een 'hoge verwachting bij cultuurhistorisch element of in dorpskern'. Het advies hierbij luidt: bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 100 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Deels ligt het plangebied in een gebied met een lage verwachting. Hier is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk, mits de planlocatie geheel in een lage verwachtingszone ligt, dan wel grenzend is aan een planlocatie waar geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is.

Over de noodzaak van een archeologisch onderzoek in het gebied is contact geweest met de provinciaal archeoloog. Door de bouw en de sloop van een sporthal en peuterspeelzaal zal de bodem in het gebied dusdanig zijn geroerd dat eventuele archeologische resten verloren zullen zijn gegaan. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

Mochten tijdens het uitvoeren van de civiele werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht volgens de Wet op de archeologische monumentenzorg 2007, artikel 53, lid 1 en lid 2.

Het gehele advies van de provinciaal archeoloog is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Vanuit archeologisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de uitvoering van het planvoornemen.

Juridische vormgeving

5

5.1

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.

5.2

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.

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.

5.3

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 functie(s). 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.

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 laagbouwoningen 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 laagbouwoning 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.

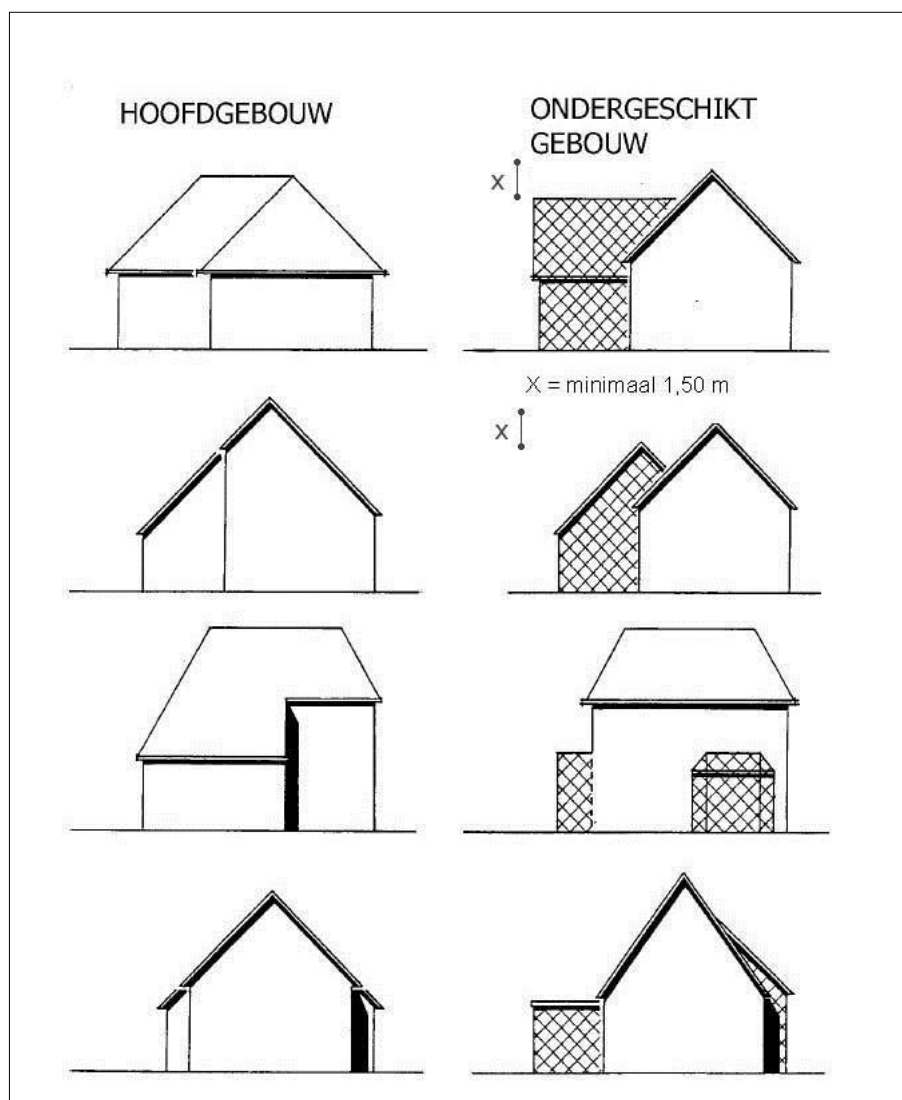
Bij de beoordeling of sprake is van een ondergeschikt gebouw kunnen de volgende situaties worden onderscheiden:

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 tekening zijn voorbeelden gegeven van ondergeschikte onderdelen van het hoofdgebouw.

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

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 afwijkingsbevoegdheid een imperatieve redactie heeft om te benadrukken dat het gerechtigd is om binnen woondoelinden 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, parkeergelegenheid, 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

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.

5.4

Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel

Dit is een standaardartikel dat in het Bro wordt voorgeschreven en voorheen ook in de Bouwverordening was opgenomen. Het ziet erop toe dat gronden niet worden uitgewisseld waardoor oneigenlijk grotere bouwmogelijkheden kunnen ontstaan.

- Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen die gelden voor het gehele plan.

- Algemene afwijkingsregels.
- Overige regels.

- Algemene afwijkingsregels

Dit is een algemene regel waarmee kan worden afgeweken van de regels uit de bestemmingsregels.

- Overige regels

Hierin is de parkeernorm opgenomen.

5.5

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

Hierin is de naamgeving van het bestemmingsplan opgenomen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De kosten die met de uitvoering van het plan samenhangen, worden door de initiatiefnemer opgebracht.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Het plan wordt niet als voorontwerp ter inzage gelegd, maar gaat als ontwerpbestemmingsplan de wettelijke procedure in.

De planontwikkelaar (Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen B.V.) heeft omwonenden geïnformeerd over de gewijzigde planopzet. Om die reden wordt afgezien van een inspraakprocedure.

Tijdens de periode van terinzagelegging kunnen belanghebbenden op het plan reageren.