



**GEMEENTE**  
**TWENTERAND**

**Bestemmingsplan**  
**Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied**  
**ph Schoolstraat L167**

**Maart 2017**

**Vastgesteld**



## **Bestemmingsplan “Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied, ph Schoolstraat L 167”**

Plannaam: Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied ph Schoolstraat L 167  
IMRO-code: NL.IMRO.1700.201409BPVZPH-vas1  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: Maart 2017



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjjz.nu](mailto:info@bjjz.nu)  
i. [www.bjjz.nu](http://www.bjjz.nu)

## Toelichting

## INHOUDSOPGAVE

|                    |                                                        |           |
|--------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                 | <b>6</b>  |
| 1.1                | AANLEIDING .....                                       | 6         |
| 1.2                | LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....                       | 6         |
| 1.3                | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....                | 6         |
| 1.4                | HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME .....                     | 7         |
| 1.5                | LEESWIJZER .....                                       | 7         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b> | <b>BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>                   | <b>9</b>  |
| 2.1                | VRIEZENVEEN .....                                      | 9         |
| 2.2                | HET PLANGEBIED .....                                   | 10        |
| <b>HOOFDSTUK 3</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                          | <b>12</b> |
| 3.1                | RUIMTELIJKE ONTWIKKELING .....                         | 12        |
| 3.2                | VERKEER EN PARKEREN .....                              | 13        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                              | <b>14</b> |
| 4.1                | RIJSBELEID .....                                       | 14        |
| 4.2                | PROVINCIAAL BELEID .....                               | 15        |
| 4.3                | GEMEENTELIJK BELEID .....                              | 20        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b> | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>              | <b>27</b> |
| 5.1                | GELUID .....                                           | 27        |
| 5.2                | BODEMKWALITEIT .....                                   | 28        |
| 5.3                | LUCHTKWALITEIT .....                                   | 29        |
| 5.4                | EXTERNE VEILIGHEID .....                               | 30        |
| 5.5                | MILIEUZONERING .....                                   | 31        |
| 5.6                | ECOLOGIE .....                                         | 33        |
| 5.7                | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....                    | 35        |
| 5.8                | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....                   | 37        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b> | <b>WATERASPECTEN .....</b>                             | <b>39</b> |
| 6.1                | VIGEREND BELEID .....                                  | 39        |
| 6.2                | WATERPARAGRAAF .....                                   | 40        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b> | <b>41</b> |
| 7.1                | INLEIDING .....                                        | 41        |
| 7.2                | OPZET VAN DE REGELS .....                              | 41        |
| 7.3                | VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....                     | 42        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>45</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b> | <b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>      | <b>46</b> |
| 9.1                | VOOROVERLEG .....                                      | 46        |
| 9.2                | INSPRAAK .....                                         | 46        |
| 9.3                | ZIENSWIJZEN .....                                      | 46        |

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....</b>                | <b>47</b> |
| BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI ..... | 48        |
| BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....               | 49        |
| BIJLAGE 3 STANDAARD WATERPARAGRAAF .....               | 50        |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op een onbebouwde locatie aan de Schoolstraat binnen de bebouwde kom van Vriezenveen een nieuwe woning te ontwikkelen. Deze woning wordt gerealiseerd in het kader van de gemeentelijke beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken”, die door de gemeenteraad van Twenterand op 11 november 2008 is vastgesteld. In deze beleidsnotitie aangewezen locaties, in de verschillende kernen van de gemeente Twenterand, is het mogelijk om nieuwe woningen te realiseren. De bouw van een nieuwe woning aan de Schoolstraat ong. in Vriezenveen is in overeenstemming met deze gemeentelijke beleidsnotitie. Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 4 februari 2014 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.

Het realiseren van een woning op het onbebouwde perceel is, vanwege het ontbreken van de gebruik- en bouw mogelijkheden, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan ‘Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied’. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hier in. Aangetoond zal worden dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Schoolstraat ong. binnen de bebouwde kom van Vriezenveen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Vriezenveen, sectie L, nummer 167 (gedeeltelijk). In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Vriezenveen en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Met de rode omlijning is het plangebied indicatief aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Vriezenveen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied ph Schoolstraat L 167” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201409BPVZPH-vas1) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.4 Huidige planologische regime

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" van de gemeente Twenterand. Dit bestemmingsplan is op 7 februari 2012 door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Met de rode omlijning is indicatief het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied"(Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming "Tuin - Dorpserv". Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor tuinen, dorpserven, voetpaden en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Binnen deze bestemming zijn geen nieuwe gebouwen toegestaan. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is wel toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

Het realiseren van een woning ter plaatse is, vanwege het ontbreken van de gebruik- en bouw mogelijkheden, niet in overeenstemming met de geldende bestemming. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op Vriezenveen en wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

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

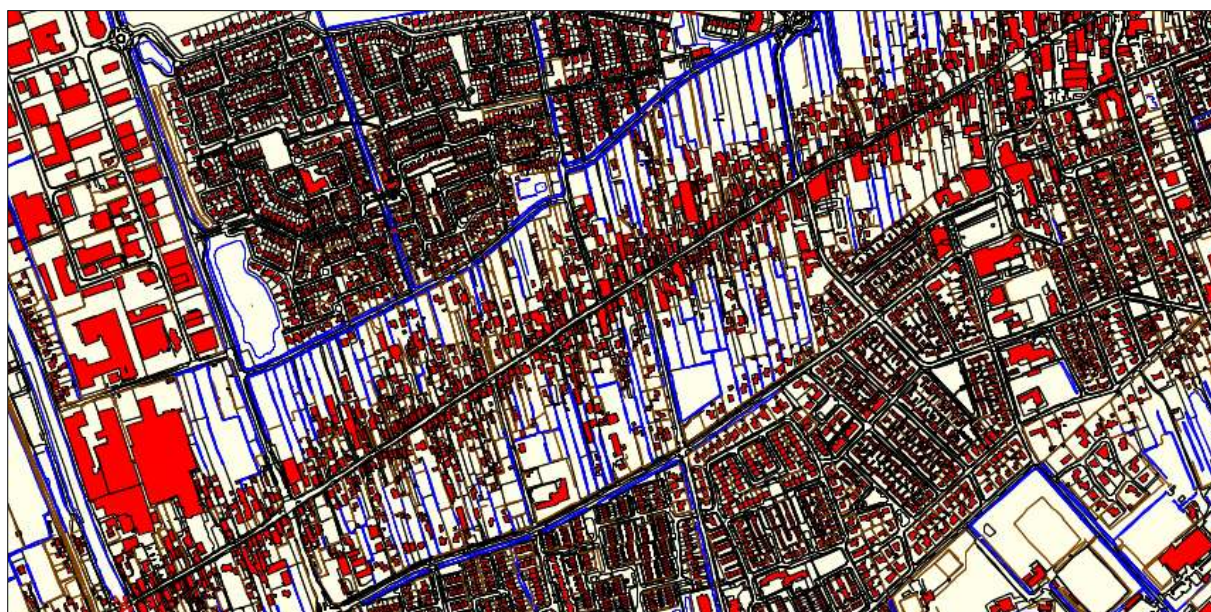
Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2      BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in de gemeente Twenterand in de kern Vriezenveen. Dit hoofdstuk gaat eerst in op de kern Vriezenveen en vervolgens op de huidige situatie binnen het plangebied.

### 2.1      Vriezenveen

Vriezenveen is een langgerekt veenontginningsdorp. Belangrijk voor de ruimtelijke karakteristiek van het lint, is de geleiding in de opbouw van de bebouwing, de zogenaamde 'brinken'. Deze binnennerven met zijdelingse beplanting 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 zogenaamde 'opvangwegen', aan de achterzijde. Vrijwel alle woningen binnen de kenmerkende lintbebouwing zijn georiënteerd op het Westeinde (cq. Dorpsstraat). De woningen die later zijn toegevoegd zijn veelal georiënteerd aan de opvangwegen. De beplanting op de erfgronden zorgt door de lineaire structuur. In afbeelding 2.1 is de bebouwingsstructuur van (een deel van) Vriezenveen weergegeven.



Afbeelding 2.1      Fragment bebouwingsstructuur Vriezenveen (Bron: Gemeente Twenterand)

De ruimtelijke structuur van Vriezenveen heeft grote gelijkenis met de ruimtelijke structuur van Staphorst. De Vriezenveense vorm van verkaveling stamt van oorsprong uit de 14<sup>e</sup> eeuw. De heer van Almelo had vrije Friezen toegelaten om het veen te koloniseren. Er was oorspronkelijk sprake van veertig boerderijen op de niet ontgonnen gronden. Elke boerderij had een breedte van zestien akker, dus van 16 x 7 is 112 meter.

De nederzetting groeide; in het midden van de 15<sup>e</sup> eeuw was het dorp al zo veranderd, dat de verschillende boerderijen niet meer zestien akker breed waren maar gereduceerd waren tot tien of zelfs acht akker breed. Vanwege ruimtegebrek zijn de percelen nadien verder versmald en zijn woningen uit pure noodzaak achter elkaar gebouwd.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de ruimtelijke structuur van Vriezenveen opgenomen.



Afbeelding 2.2 Ruimtelijke structuur van Vriezenveen (Bron: Gemeente Twenterand)

## 2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Schoolstraat, binnen de bebouwde kom van Vriezenveen. In de directe omgeving zijn de in paragraaf 2.1 genoemde structuren goed waarneembaar. De hoofdfunctie in het gebied betreft wonen. In ondergeschikte mate komen er overige functies voor waaronder een basisschool, een kantoorpand en reguliere bedrijvigheid (onder andere een bouwbedrijf).

Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door groenelementen (weide/moestuin). Aan de oostzijde is infrastructuur aanwezig, te weten de Schoolstraat. Tot slot bevindt zich aan de westzijde een groenstrook (2 meter) met daarachter een woonperceel (Verzetstraat 80).

In afbeelding 2.3 is een luchtfoto opgenomen met daarin de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving.



Afbeelding 2.3 Huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Gemeente Twenterand)

Het plangebied is rechthoekig en heeft een oppervlakte van circa 800 m<sup>2</sup>. De gronden binnen het plangebied zijn onbebouwd en ingericht met groen.



Afbeelding 2.4 Foto huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Google Streetview)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

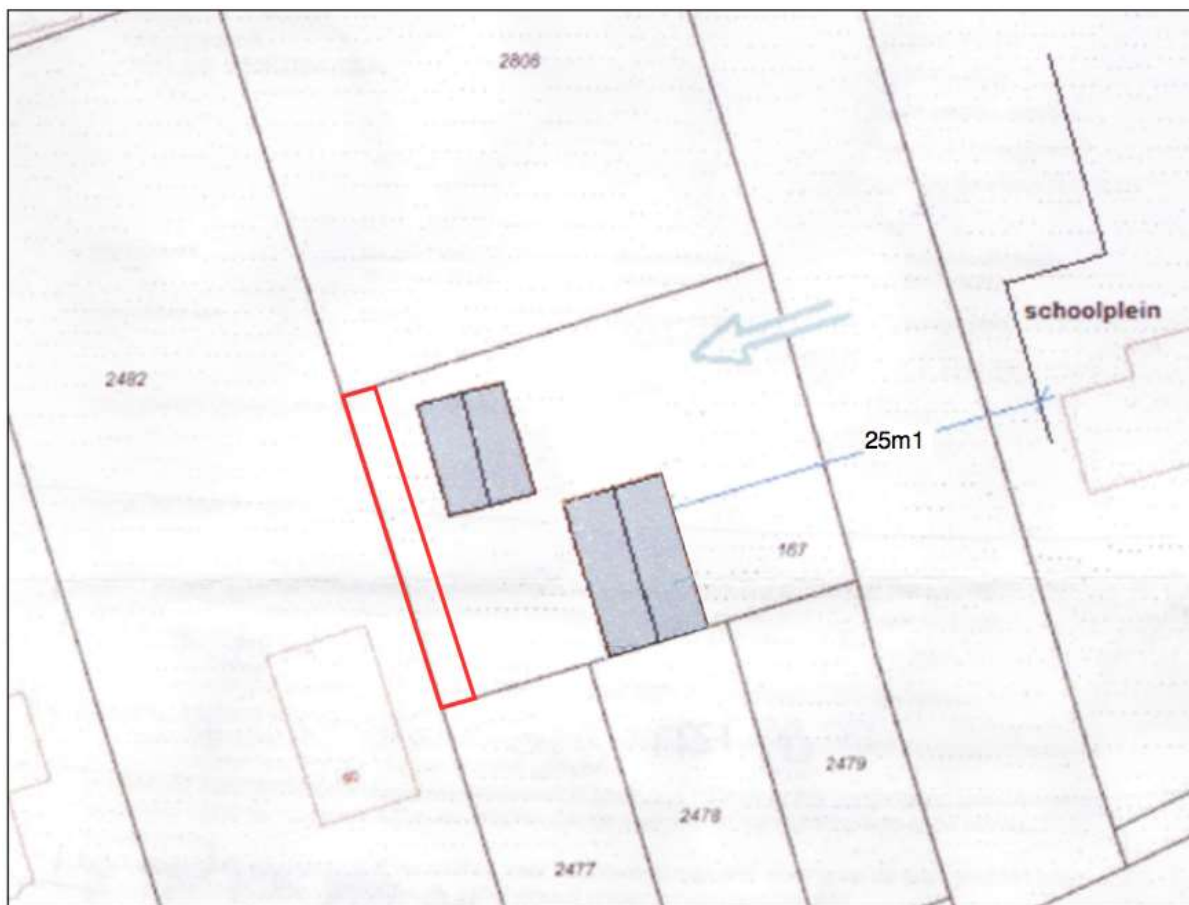
In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Door de vaststelling van de beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken” door de gemeenteraad is het mogelijk geworden om onbebouwde plekken, in daartoe aangewezen gebieden, in te vullen met woningbouw. De bouw van een nieuwe woning aan de Schoolstraat ong. in Vriezenveen is getoetst aan dit beleid en gebleken is dat het verzoek in overeenstemming is met deze gemeentelijke beleidsnotitie (zie ook subparagraaf 4.3.3).

De nieuwe woonbebouwing zal zich qua vormgeving en architectuur moeten voegen in het karakteristieke beeld van de bebouwing in de omgeving. Op dit moment is nog geen concreet bouwplan bekend. Tezijnertijd zal een ontwerp voor de woning worden vormgegeven en wordt het getoetst aan het gemeentelijk welstandsbeleid (de welstandsnota).

In afbeelding 3.1 is een indicatieve inrichting van het plangebied opgenomen. Opgemerkt wordt dat aan de achterzijde van het perceel een strook van 2 meter buiten het plangebied valt. Deze strook is indicatief aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 3.1 Indicatieve inrichting van het plangebied

Met het inrichten van het plangebied is rekening gehouden met de bebouwingskenmerken van bouwwerken in de directe omgeving. Onder meer zal de nokrichting van de woning, net als de meeste omliggende bouwwerken, parallel aan de Schoolstraat worden gesitueerd. De woning zal zodanig worden gesitueerd dat er

sprake is van voldoende ruimte tussen de woning en de schoolplein, behorend bij de tegenovergelegen basisschool. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar hoofdstuk 5.5 waar nader wordt ingegaan op het aspect milieuzonering. Naast het realiseren van een woning, bestaat tevens het voornemen om een ondergeschikt gebouw te realiseren. Deze zal achter de voorgevel van de woning (hoofdgebouw) worden gesitueerd. Wat betreft de bouw mogelijkheden van de woning en het ondergeschikt gebouw wordt er aangesloten bij de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Hierdoor gaan de gebouwen wat betreft massa en schaal passen bij de bebouwingskenmerken van de omgeving.

### **3.2 Verkeer en parkeren**

Het realiseren van een extra woning aan de Schoolstraat zal een (zeer) beperkte toename van verkeersbewegingen met zich mee brengen. De Schoolstraat is in voldoende mate ingericht om deze beperkte toename van verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Er wordt één in- en uitrit op de Schoolstraat gerealiseerd. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Dit temeer omdat er voldoende ruimte is om een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting te realiseren.

De Nota parkeernormen gemeente Twenterand (vastgesteld 10 december 2013) is wat betreft het berekenen van de parkeerbehoefte leidend. De locatie bevindt zich in het gebied "rest bebouwde kom". Voor een vrijstaande woning geldt een parkeernorm van minimaal 1,9 opstelplaats, afgerond 2 opstelplaatsen. Het erf biedt voldoende ruimte om deze 2 opstelplaatsen te realiseren.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedtdelta (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.

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor

duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



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

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Indien de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1: er is sprake van behoefte naar dergelijke woningen. Dit blijkt onder andere uit paragraaf 4.3.3. In Vriezenveen is op dit moment de vraag naar vrijstaande woningen groter dan het aanbod. Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt een vrijstaande woning met ondergeschikt gebouw gerealiseerd. De gewenste ontwikkeling voldoet daarom 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 van Vriezenveen. Het plangebied is opgenomen in een bestemmingsplan voor het stedelijk gebied. Resumerend wordt gesteld dat het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Ad trede 3: niet van toepassing.

De invulling van het plangebied met één woning levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in

werking getreden. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

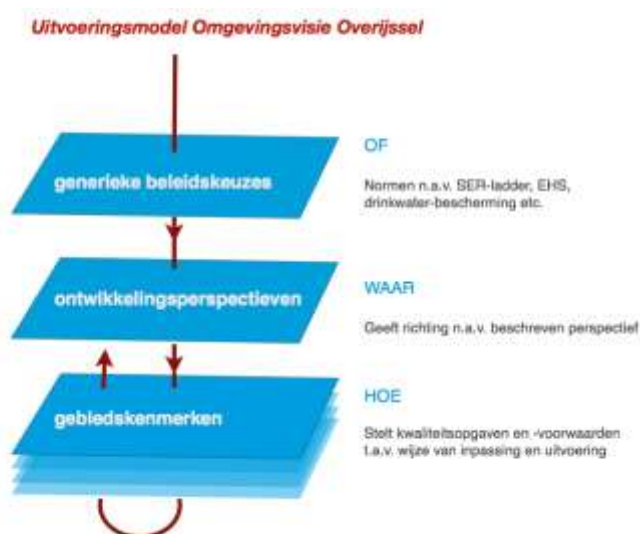
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Afbeelding 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Daarnaast is gebleken dat het plangebied is gelegen in intrekgebied ‘Hoge Hexel’ waardoor artikel 2.13.3 (Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden) ook van toepassing is. Hierna wordt op de artikelen nader ingegaan.

##### Artikel 2.1.3:

###### **SER-ladder voor de Stedelijke omgeving**

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

##### Artikel 2.2.2:

###### **Nieuwe woningbouwlocaties**

1. *Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

##### Artikel 2.13.3:

###### **Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden**

*In de Omgevingsverordening Overijssel zijn ook bepalingen opgenomen ter bescherming van de waterwingebieden in Overijssel. Voor zover in dit kader van belang is in artikel 2.13.3. bepaald dat bestemmingsplannen voorzien in een dubbelbestemming voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.*

### *Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”*

#### **SER-ladder voor de Stedelijke omgeving**

De woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder en aan de ladder voor duurzame verstedelijking zoals behandeld in paragraaf 4.1.2. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag” is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het project in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **Nieuwe woningbouwlocaties**

Ten tijde van het opstellen van de woonvisie waren de Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening nog niet in werking getreden. De woonvisie is wel beoordeeld door de provincie tegen de achtergrond van zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn bij de ontwikkeling van de woonvisie, conform het provinciaal beleid zoals opgenomen in de verordening, de omliggende gemeenten en provincie betrokken. Over het woningbouwprogramma is intensief overleg gevoerd met de provincie Overijssel en mede op basis hiervan is het woningbouwprogramma uitgevoerd.

Aangezien bij de uitwerking van de woonvisie nadrukkelijk rekening is gehouden met de provinciale randvoorwaarden is de woonvisie het ontwikkelingskader voor woningbouw en bestemmingsplannen die voorzien in woningbouw in de gemeente Twenterand. In dat opzicht is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden**

Gelet op de Omgevingsverordening dient het initiatief te voldoen aan de definitie van nieuwe niet-risicovolle functies en dient onderbouwd te worden of wordt voldaan aan het stand-stillprincipe via de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming. Bij niet-risicovolle functies en bij het stand-stillprincipe gaat het respectievelijk om:

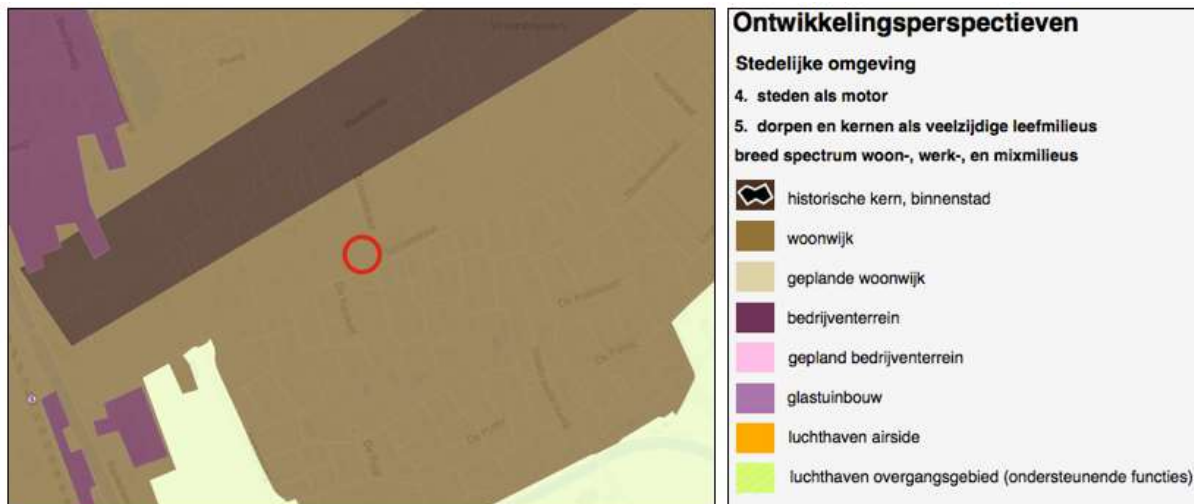
- Niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies (functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning) en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- Stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

In voorliggend geval gaat het om de realisatie van één woning binnen de bebouwde kom van Vriezenveen. Een woning is niet aan te merken als een functie die mogelijk een risico vormt voor de grondwaterbescherming. Gesteld wordt dat het initiatief niet strijdig is met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van grondwaterbeschermingsgebied (intrekgebied ‘Hoge Hexel’).

Voor het overige zijn er in het kader van de “generieke beleidskeuzes” geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

#### **4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven**

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus-Woonwijk’. Eén en ander wordt ook weergegeven in afbeelding 4.3 waarin een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart is opgenomen.



Afbeelding 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### **‘Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Woonwijk’**

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In deze gebieden is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

#### *Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”*

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘woonwijk’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In dit geval wordt er een vrijstaande woning gerealiseerd. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Vriezenveen. Van ruimtebeslag op de groene omgeving is dan ook geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woonwijk’ zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

#### **4.2.4.3 Gebiedskenmerken**

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisuurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn.

### **1. De “Stedelijke laag”**

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Woonwijken 1955-nu’.

#### *‘Woonwijken 1955 – nu’*

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

### *Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'*

Met het realiseren van de nieuwe woning is rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouw mogelijkheden wordt er aangesloten bij het geldende bestemmingsplan. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving zodat de woning en het ondergeschikte gebouw qua bouw massa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied met een woning is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

## **2. De "Lust en Leisurelaag"**

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

### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

### **4.3.1 Structuurvisie Twenterand**

#### *4.3.1.1 Algemeen*

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

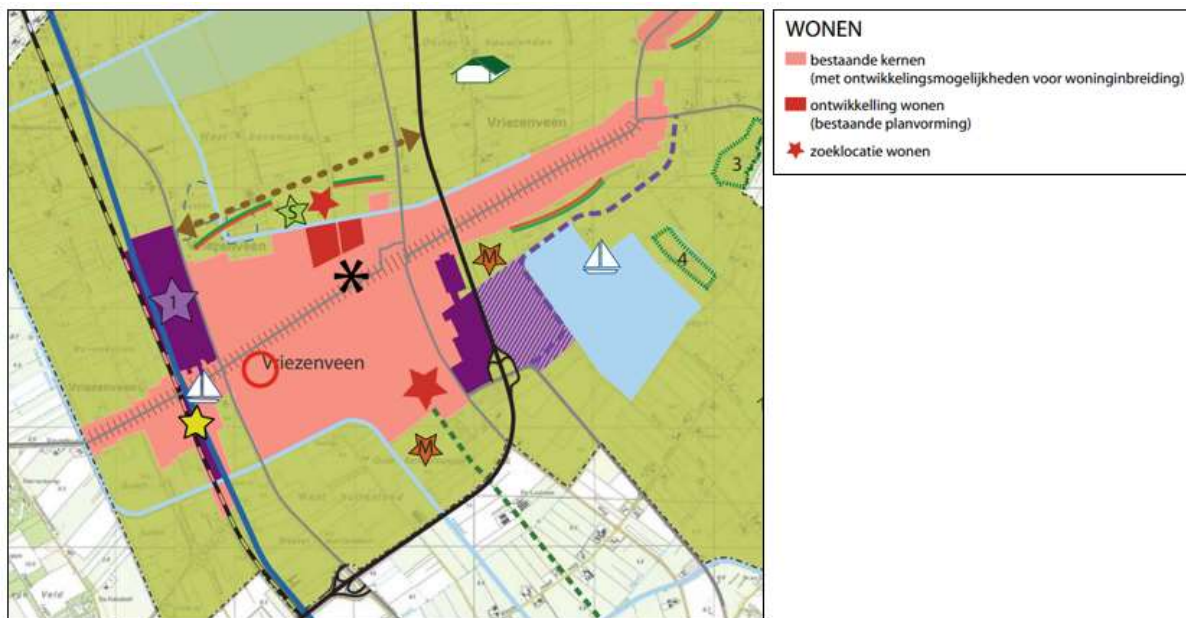
#### *4.3.1.2 Visie op Twenterand*

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

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

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

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 4.4 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

#### 4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie Twenterand”

Zoals aangegeven in afbeelding 4.4 is het plangebied gelegen in een gebied aangemerkt als ‘Bestaande kernen’ (met ontwikkelingsmogelijkheden voor woninginbreiding). De voorgenomen ontwikkeling, het realiseren van één vrijstaande woning in het bebouwingslint aan de Schoolstraat ong., sluit goed aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie. Kortheidshalve wordt naar paragraaf 4.3.3 waarin de beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken” wordt behandeld.

### 4.3.2 Woonbeleid ‘Visie op Wonen 2015-2025’

#### 4.3.2.1 Inleiding

De raad van de gemeente Twenterand heeft in 2003 de “Woonvisie 2003-2007” vastgesteld. Mede op grond van die visie heeft de gemeente richting kunnen geven aan het woonbeleid in brede zin en hierover recent prestatieafspraken gemaakt met de Woningstichting Vriezenveen/Westerhaar en Vestion Wonen.

Door een veranderende woningmarkt heeft de gemeente en andere partijen met de “Woonvisie 2009+” daarop ingespeeld. Hierin zijn door de provincie en gemeente prestatieafspraken gemaakt tot 1 januari 2015. De ‘Visie op Wonen 2015-2025’ is op 2 februari 2016 vastgesteld. Deze visie treedt in de plaats van de ‘Woonvisie 2009+’. De eerder opgestelde uitgangspuntennotitie ‘Visie op Wonen 2015-2025 Twenterand’ vormde de opstap naar de visie.

#### 4.3.2.2 Programma per kern en uitgangspunten woningbouwprogramma Vriezenveen

##### Programma per kern

Onderstaande tabel laat de programmering van de 774 woningen in Twenterand zien zoals die verdeeld is over de kernen in de periode 2015-2025. De verdeling van het programma over de kernen is evenredig aan het aantal inwoners per kern. Daarmee wordt ervoor gekozen om alle kernen procentueel in gelijke mate te laten groeien.

| Woningbouwprogramma per kern     |           |           |                     |
|----------------------------------|-----------|-----------|---------------------|
|                                  | 2015-2020 | 2020-2025 | TOTAAL<br>2015-2025 |
| Den Ham                          | 81        | 48        | 129                 |
| Vriezenveen                      | 198       | 116       | 314                 |
| Vroomshoop                       | 139       | 81        | 220                 |
| Westerhaar-<br>Vriezenveensewijk | 70        | 41        | 111                 |
| Twenterand                       | 488       | 286       | 774                 |

##### Uitgangspunten woningbouwprogramma Vriezenveen:

- We zetten ons in Vriezenveen in voor woningbouw op inbreidingslocaties;
- Conform de Structuurvisie 2011 handhaven we Vriezenveen-Noord als zoekgebied voor wonen. Hierbij de mogelijkheid en/of onmogelijkheden van de ontwikkeling van Vriezenveen-Noord als woningbouwlocatie te onderzoeken, al dan niet in een andere omvang. Hiermee houden we de mogelijkheden voor een uitbreidinglocatie bij Vriezenveen open.
- Het bestemmingsplan Vriezenveen-lint wordt aangepast zodanig dat deze aansluit bij de plannen in de andere drie grotere kernen in Twenterand. Overcapaciteit wordt hiermee voorkomen.

#### 4.3.2.3 Bouwen op open groene plekken

De afgelopen zeven jaar heeft de gemeente beleid gevoerd dat het mogelijk maakt om te bouwen op open groene plekken. Bij het opstellen van deze Woonvisie is dit beleid geëvalueerd en opgenomen als bijlage. Uit de evaluatie zijn drie knelpunten naar voren gekomen op basis waarvan voorgesteld wordt om dit beleid in te trekken.

- Het beleid om te bouwen op open groene plekken past niet langer binnen gewenst woonbeleid: In het licht van de afnemende nieuwbouwvraag kunnen we de komende jaren minder ruimhartig omspringen met het toekennen van woningbouwmogelijkheden. Herontwikkeling op inbreidingslocaties krijgt dan ook prioriteit. De woningen, die op basis van het beleid “open groene plekken” zijn gebouwd leveren geen bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Evenmin leveren ze een bijdrage aan de opgave voor de herontwikkeling van inbreidingslocaties, immers het zijn locaties waarop nog niet eerder is gebouwd.
- Het beleid heeft inmiddels haar doelstellingen bereikt: Na de start was in 2009 en 2010 het aantal verzoeken het grootst (beide jaren 6 woningen) en vanaf 2012 is die duidelijk afgenomen en in 2014 is slechts één verzoek ingediend.
- Een bijkomend punt is dat het beleid voor de beperkte groep grondeigenaren tot een (groot) financieel voordeel heeft geleid, zonder dat daar een gewenst maatschappelijk effect tegenover stond.

Bij het vaststellen van de 'Visie op Wonen 2015-2025' is bij amendement besloten dat de beleidsnotitie 'Bouwen op open groene plekken' nog drie jaar van toepassing zal blijven. In de volgende subparagraaf wordt daarom de ontwikkeling getoetst aan de beleidsnotitie.

#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Woonbeleid 'Visie op wonen 2015-2025'

Demografische cijfers laten zien dat Vriezenveen ook de komende jaren in bevolkingsaantal nog zal groeien. Het is daarom van groot belang om zowel kwalitatief als kwantitatief over een passend woningaanbod voor de lokale behoefte te beschikken. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een enkele woning toegevoegd in het bestaande bebouwingslint van de Schoolstraat en wordt in (zeer) beperkte mate bijgedragen aan de behoefte naar nieuwe woningen. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid.

### 4.3.3 Beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken"

#### 4.3.3.1 Algemeen

De beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken" is bij besluit van 11 november 2008 door de raad van de gemeente Twenterand vastgesteld. De beleidsnota beschrijft het beleid inzake het bouwen van woningen op groene plekken. De strekking van het beleid is om sturend te kunnen reageren op regelmatig inkomende verzoeken om medewerking aan het bouwen van woningen op onbebouwde percelen.

Bij het vaststellen van de 'Visie op Wonen 2015-2025' is bij amendement besloten dat de beleidsnotitie 'Bouwen op open groene plekken' nog drie jaar van toepassing zal blijven.

#### 4.3.3.2 Open gebieden

Open groene plekken zijn uitsluitend gelegen binnen de bebouwde kom van de kernen binnen de gemeente Twenterand. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2005' is bepalend voor de begrenzing van de gebieden die tot de bebouwde kom gerekend moeten worden.

Een tweede stap in de gebiedsafbakening is het uitsluiten van de planmatig ontwikkelde woongebieden. Dit betreffen dus de woongebieden, die op grond van een bestemmingsplan of uitlegplan tot stand zijn gekomen. De in deze woongebieden aanwezige open groene plekken zijn doelbewust in het stedenbouwkundig concept van het betreffende woongebied opgenomen en vervullen in de woonomgevingen een duidelijke functie. Deze locaties komen in beginsel niet voor bebouwing in aanmerking.

Vervolgens is voor een open groene plek een nauwkeurige begripsomschrijving geformuleerd, te weten: *Een open groene plek is een fysiek onbebouwd terrein gelegen aan een openbare weg tussen bestaande bebouwing binnen de op historische grondslag gegroeide bebouwde kom, waarop uit stedenbouwkundig oogpunt gezien ten hoogste de bouw van 2 woningen toegestaan kan worden.*

Een open groene plek komt voor aanvullende woningbouw in aanmerking, mits voldaan kan worden aan bouwregels, zoals die in het ter plaatse geldende bestemmingsplan zijn vastgelegd. Geforceerde aanvullende woningbouw op te kleine percelen zal namelijk leiden tot een ongewenste inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit en direct verzet van belanghebbenden. Daarnaast mogen de uitkomsten van alle noodzakelijk uit te voeren onderzoeken geen belemmeringen opwerpen.

#### 4.3.3.3 Stappenplan toetsing

De beleidsnotitie bevat een concreet stappenplan voor de toetsing van aanvragen. Er zal sprake moeten zijn van een bevestigend antwoord op de volgende vragen:

#### **A: Overheidsbeleid**

Voldoet het verzoek aan het gemeentelijk beleid?

- Voldoet de betreffende open groene plek aan de geformuleerde definitie?
- Bevindt de open groene plek zich binnen de bebouwde kom en niet in een planmatig ontwikkeld woongebied?
- Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Woonvisie?
- Heeft belanghebbende een aantoonbare sociale dan wel economische binding aan de gemeente Twenterand?
- Is het maximaal toelaatbaar aantal van 8 woningen per jaar nog niet bereikt?

#### **B: Stedenbouwkundige criteria**

Voldoet het verzoek aan de stedenbouwkundige criteria?

- Kan op de betreffende open groene plek op grond van de bouwregels, zoals deze zijn opgenomen in het voor dat gebied geldende bestemmingsplan gebouwd worden?
- Maakt de open plek geen deel uit van de voor de betreffende kern kenmerkende ruimtelijke structuur zoals expliciet op kaartbeeld aangegeven in ruimtelijke plannen?
- Is de open groene plek gelegen aan een in de bijlage genoemde straat?

#### **C: Milieu-eisen**

Voldoet het verzoek aan de milieueisen?

- Wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder?
- Wordt voldaan aan milieuzonering, waarbij de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave april 2007) uitgangspunt is?
- Is door een verkennend bodemonderzoek aangetoond dat de locatie geschikt is voor woningbouw?
- Is uit oogpunt van externe veiligheid woningbouw op de betreffende locatie mogelijk?

#### **D: Planschaderisico**

Voldoet het verzoek aan de voorwaarden, die gesteld worden vanuit risicomanagement?

- Is de planschadeovereenkomst ondertekend op grond waarvan de gemeente gevrijwaard is van mogelijke financiële gevolgen van aanvullende woningbouw?
- Is door verzoeker de samenwerkingsovereenkomst met daarin opgenomen de te betalen exploitatiebijdrage ondertekend?

#### *4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken”*

Indien het voorliggende initiatief c.q. de locatie wordt getoetst aan de hiervoor uiteengezette criteria kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

#### **A: Overheidsbeleid**

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom in een niet planmatig ontwikkeld woongebied. De locatie voldoet feitelijk niet aan de definitie van een open plek, omdat geen sprake is van “tussen bestaande bebouwing”. Medewerking is gebaseerd op de gebiedsverruiming zoals die door de raad is bedoeld. Wel is er, gezien het feit dat initiatiefnemer nu in Vriezenveen woont, sprake van een sociale binding met de gemeente Twenterand. Ook wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Woonvisie. De aanvraag is ingediend op een tijdstip dat het maximaal toelaatbaar aantal van 8 woningen per jaar voor het jaar 2014 nog niet was bereikt.

#### **B: Stedenbouwkundige criteria**

Het plan voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige criteria. Er kan worden voldaan aan de bouwregels, zoals deze zijn opgenomen in het voor het bewuste gebied geldende bestemmingsplan. De locatie is voorts gelegen aan een weg die door de gemeenteraad voor deze ontwikkeling is aangegeven.

### **C: Milieueisen**

Zoals uit hoofdstuk 5 zal blijken, wordt voldaan de gestelde milieueisen.

### **D: Planschaderisico**

De initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst ondertekenen op grond waarvan de gemeente gevrijwaard is van mogelijke financiële gevolgen (planschade) van effectuering van dit plan. Ook is initiatiefnemer in beginsel bereid een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente te sluiten met daarin opgenomen de te betalen exploitatiebijdrage.

## **4.3.4 Welstandsnota 2012 (vastgesteld 2 oktober 2012)**

### **4.3.4.1 Algemeen**

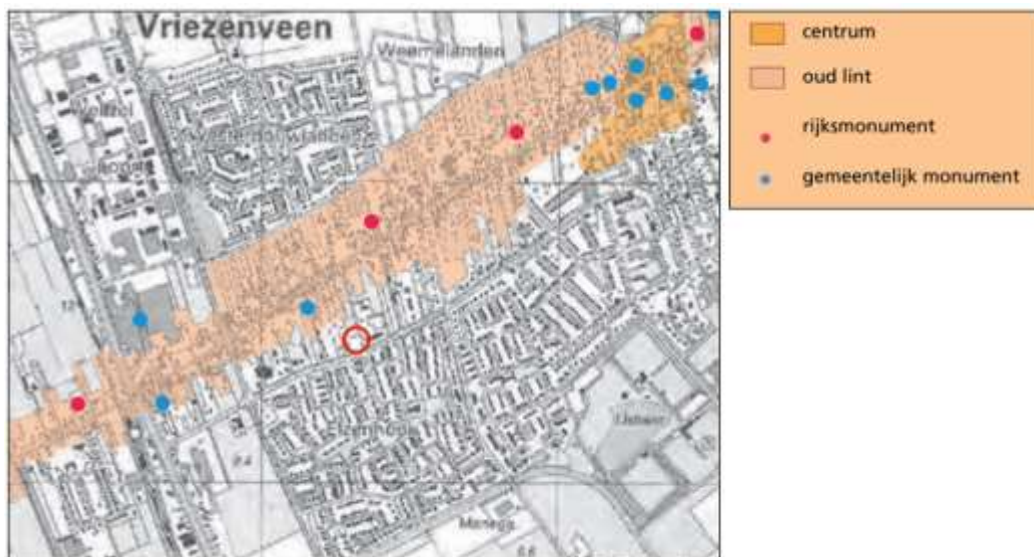
In de welstandsnota, vastgesteld op 2 oktober 2012, worden de criteria voor de welstandstoets geformuleerd en toegelicht. Deze criteria worden door de welstands- en monumentencommissie gehanteerd bij de beoordeling van de diverse bouwaanvragen. Het vastleggen van de criteria maakt het welstandsbeleid transparant en de toets eenduidig.

In voorliggend geval is hetgeen opgenomen ten aanzien van de kern Vriezenveen van belang.

### **4.3.4.2 Vriezenveen**

In Vriezenveen worden vanuit welstand twee gebieden onderscheiden. Dat zijn het historische lint en het dorpscentrum. Het oude lint omvat De Hammerweg, het Oosteinde en het Westeinde. Het centrumgebied wordt begrensd door de Weemestraat, Koningsweg, Bouwmeesterstraat, Almeloseweg, Platanenplein, Kerkstraat, Krijgerstraat, Schout Doddestraat, Manitobaplein en Jonkerlaan.

De overige delen van het dorp zijn welstandsarm. In afbeelding 4.5 zijn de twee gebieden, het oude lint en het centrumgebied, weergegeven.



Afbeelding 4.5 Welstandsgebieden Vriezenveen (Bron: Welstandsnota)

#### *4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie “Welstandsnota 2012”*

Het plangebied is niet gelegen in een historisch lint of centrumgebied. In dit geval is het plangebied gelegen in een welstandsarm gebied (zie afbeelding 4.5), inhoudende dat het welstandsregime niet van kracht is. Welstandsarm betekent echter niet dat alles toelaatbaar is, er is namelijk in het gemeentelijk welstandsbeleid een excessenregeling opgenomen. Inhoudende dat buitensporigheden in het uiterlijk en waarbij sprake is van afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied niet is toegestaan. Wanneer het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand heeft het college, op grond van artikel 13a van de Woningwet, de bevoegdheid een verplichting op te leggen om het uiterlijk zodanig aan te passen dat geen sprake meer is van een exces. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk welstandsbeleid.

#### **4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

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

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectenrapportage.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Buijvoets bouw- en geluidsadvies uit Oldenzaal heeft voor de voorgenomen ontwikkeling een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De conclusies van het akoestisch onderzoek worden hierna behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

De woning ligt in "stedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Verzetstraat. De Schoolstraat kent een maximum snelheid van 30 km/uur en heeft geen wettelijke geluidszone.

Gelet op de beperkte snelheid en geringe verkeersintensiteit (vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer) op de Schoolstraat is de geluidsbelasting ten gevolge van deze weg op de woning beperkt en is een goed woon- en leefklimaat te verwachten. Nader onderzoek naar de Schoolstraat is niet noodzakelijk.

De geluidbelasting ten gevolge van de Verzetstraat op de gevels van de nieuwe woning (45 en 47 dB) is lager dan de ambitie/voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Opgemerkt wordt dat het bouwvlak ten opzichte van hetgeen opgenomen in het akoestisch onderzoek in zuidelijke richting is verruimd met 3 meter. Deze beperkte verschuiving brengt met zich mee dat de geluidsbelasting met circa 0,3 dB zal toenemen. De voorkeursgrenswaarde wordt ter plaatse van de nieuwe woning niet overschreden.

Voor de woning is ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai sprake van een goede ruimtelijke ordening.

#### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorweg aanwezig is.

#### 5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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

Kruse Milieu uit Geesteren heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in de volgende subparagrafen opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

### 5.2.2 Onderzoeksresultaten

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium en nikkel (kenmerkend voor Vriezenveen).

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond.

In het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

### 5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er, ten aanzien van de bodemkwaliteit, geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 5.3.2 Onderzoekresultaten

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

### 5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is 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.

### 5.4.2 Onderzoeksresultaten

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart 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 onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

### 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als vertrekpunt genomen door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

#### 5.5.1.1 Gebiedstypen

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

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

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

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

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'gemengd gebied'. Dit vanwege het feit dat in de directe nabijheid meerdere functies voorkomen (ontsluitingsweg (Verzetstraat), basisschool, bedrijvigheid en een kantoor).

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

## 5.5.2 Onderzoeksresultaten

### 5.5.2.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.5.2.2 Externe werking

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

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

#### 5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woning hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe woning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

| Functie     | Categorie | Richtafstand<br>gemengd gebied | Daadwerkelijke afstand |
|-------------|-----------|--------------------------------|------------------------|
| Basisschool | max. 2    | 10 meter                       | 20 meter               |
| Kantoren    | max. 1    | 0 meter                        | 65 meter               |
| Bouwbedrijf | max. 3.1  | 30 meter                       | 85 meter               |

In voorliggend geval wordt aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de ruime afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

#### 5.5.3 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

### 5.6 Ecologie

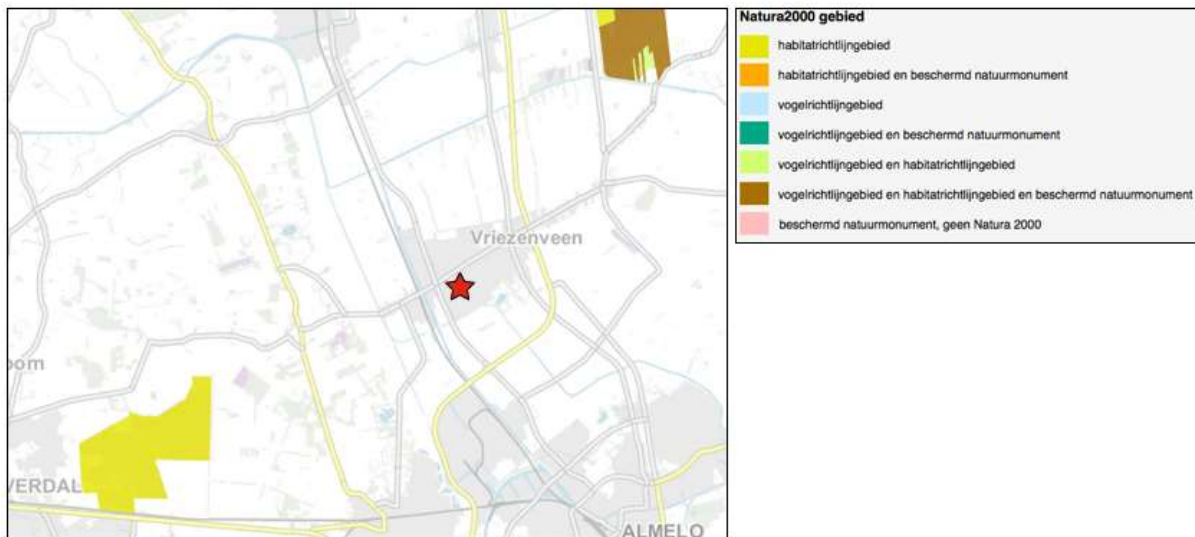
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

#### 5.6.1 Gebiedsbescherming

##### 5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden "Engbertsdijkerven" en "Wierdense Veld" zijn respectievelijk gelegen op een afstand van circa 5,3 en 5,4 kilometer. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven.



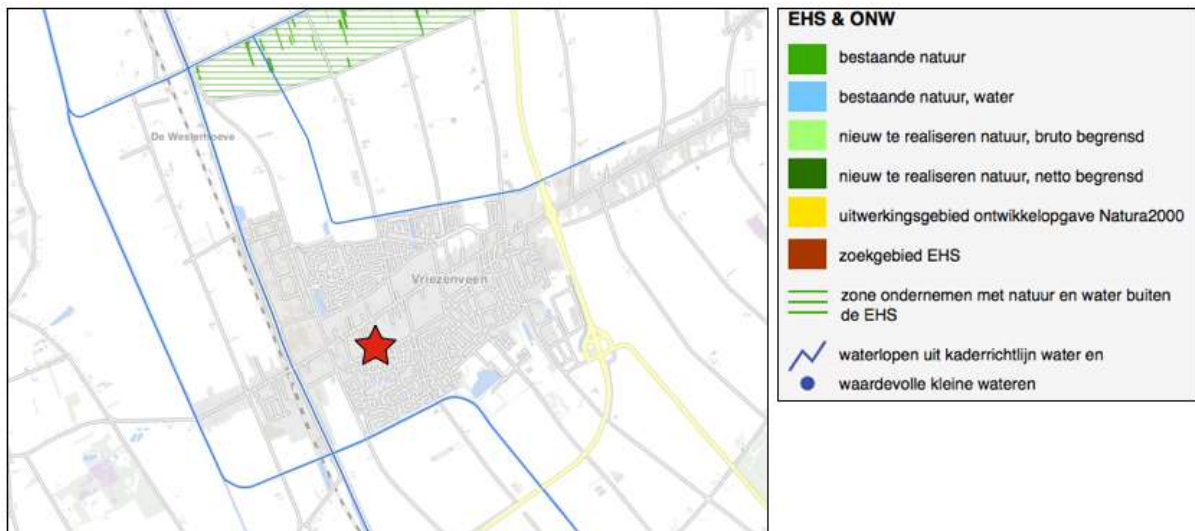
Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

#### 5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 2,4 kilometer afstand. Op kortere afstand zijn watergangen aanwezig die onderdeel uit maken van de Kaderrichtlijn water. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

### **5.6.2 Soortenbescherming**

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Het plangebied is onbebouwd en ingericht met groen. Het plangebied heeft echter gezien de binnenstedelijke locatie, het ontbreken van opstallen en wijze van inrichting een beperkte natuurwaarde. Aan de kap van de bomen wordt als voorwaarde gesteld dat dit buiten het broedvogelseizoen moet plaatsvinden. Daarnaast wordt rekening gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

### **5.6.3 Conclusie**

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

## **5.7 Archeologie & Cultuurhistorie**

### **5.7.1 Archeologie**

#### *5.7.1.1 Algemeen*

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### *5.7.1.2 Onderzoekresultaten*

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

Het plangebied is geheel gelegen binnen een gebied met een lage archeologische verwachting. Gebieden met een lage archeologisch verwachting zijn vrijgesteld van onderzoek mits de ontwikkelingslocatie geheel in een lage verwachtingszone is gelegen en er grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is.

Gezien het feit dat het plangebied volledig gelegen is in een gebied met een lage archeologische verwachting ligt en er geen waardevol archeologisch terrein aan de locatie grenst, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Mocht onverhoopt tijdens de graafwerkzaamheden toch vondsten worden aangetroffen dan moeten deze bij het bevoegd gezag worden gemeld.

## 5.7.2 Cultuurhistorie

### 5.7.2.1 Algemeen

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.

### 5.7.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijksmonumenten. De ontwikkeling heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarden van de bouwwerken. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

### 5.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht en er is geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage

### 5.8.1 Algemeen

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 (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden.  
Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

### 5.8.2 Situatie plangebied

#### 5.8.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 5,3 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

#### 5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in een directe eindbestemming 'Wonen' voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

#### 5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

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

#### 6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

## **6.2 Waterparagraaf**

### **6.2.1 Algemeen**

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

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

### **6.2.2 Watertoetsproces**

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. De standaardwaterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woning wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal ter plaatse worden geïnfiltreerd danwel worden afgevoerd naar de sloot gelegen aan de voorzijde van het erf. Wat betreft de ligging in intrekgebied 'Hoge Hexel' wordt verwezen naar 4.2.4.1. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)  
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 6)  
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)  
Het plangebied is gelegen in een intrekgebied zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel (subparagraaf 4.2.4.1). Dit betekent dat de gronden behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Overige regels (Artikel 9)  
In de overige regels zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuze nader onderbouwd. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan 'Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied'. Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd in de juridische regeling. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

### **“Tuin – Dorpserf” (Artikel 3)**

#### *Functie*

De voor 'Tuin - Dorpserf' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor tuinen en dorpserf, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en ontsluitingspaden. Ook zijn parkeervoorzieningen toegestaan.

#### *Bouwregels*

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt.

### **“Wonen” (Artikel 4)**

#### *Functie*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw begrepen alsmede voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

#### *Bouwregels*

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij geldt dat binnen bouwvlak slechts één hoofdgebouw mag worden gebouwd. Voor zowel hoofdgebouwen als ondergeschikte gebouwen zijn nadere eisen gesteld aan de nokrichting. De nokrichting van hoofdgebouwen en ondergeschikte gebouwen dient evenwijdig te lopen met de Schoolstraat. Hiertoe is er in 4.2.1 onder g en 4.2.2 onder k een bepaling opgenomen.

Op het begrip ondergeschikt gebouw zal nader worden ingegaan.

#### Ondergeschikt gebouw

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"*.

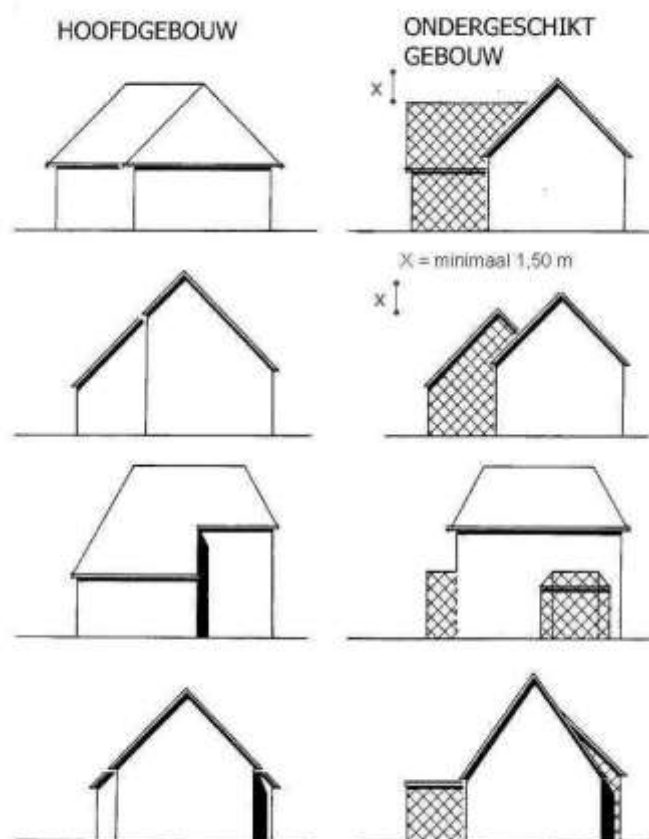
Dit begrip kan worden aangemerkt als een verzamelbegrip voor de voormalige begrippen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en erkers. Er wordt uitgegaan van een puur ruimtelijke benadering. Er wordt bewust niet geëist dat er ook sprake moet zijn van functionele ondergeschiktheid. Uitgangspunt is dat 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 hoofdgebouw en de ondergeschikte gebouwen. Deze maat sluit goed aan bij de vaste lijn die de bestuursrechter in het algemeen hanteert bij het onderscheid tussen hoofdgebouw en aanbouw/bijgebouw.

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

- 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;
- 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.
- 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 bouwvergunning te worden geweigerd.

Op onderstaande afbeelding 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.



## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de overeenkomst wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## **HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN**

### **9.1 Vooroverleg**

#### **9.1.1 Het Rijk**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### **9.1.2 Provincie Overijssel**

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/ bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw is, op basis van lid A onder 1 van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist indien deze plannen in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

Het voorliggende plan is in overeenstemming met de geldende afspraken tussen gemeente en provincie. Derhalve wordt het plan in het kader van vooroverleg niet voorgelegd aan de provincie Overijssel.

#### **9.1.3 Waterschap Vechtstromen**

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2.

### **9.2 Inspraak**

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 29 augustus 2014 gedurende vier weken voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen inspraakreacties ontvangen.

### **9.3 Zienswijzen**

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 2 december 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

**Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3      Standaard waterparagraaf**