

**Bestemmingsplan Vriezenveen**  
**lintbebouwing en centrumgebied,**  
**Ph Oosteinde 53 en 174-178**



**V A S T G E S T E L D**



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Vriezenveen  
lintbebouwing en centrumgebied,  
Ph Oosteinde 53 en 174-178**

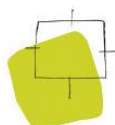
V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

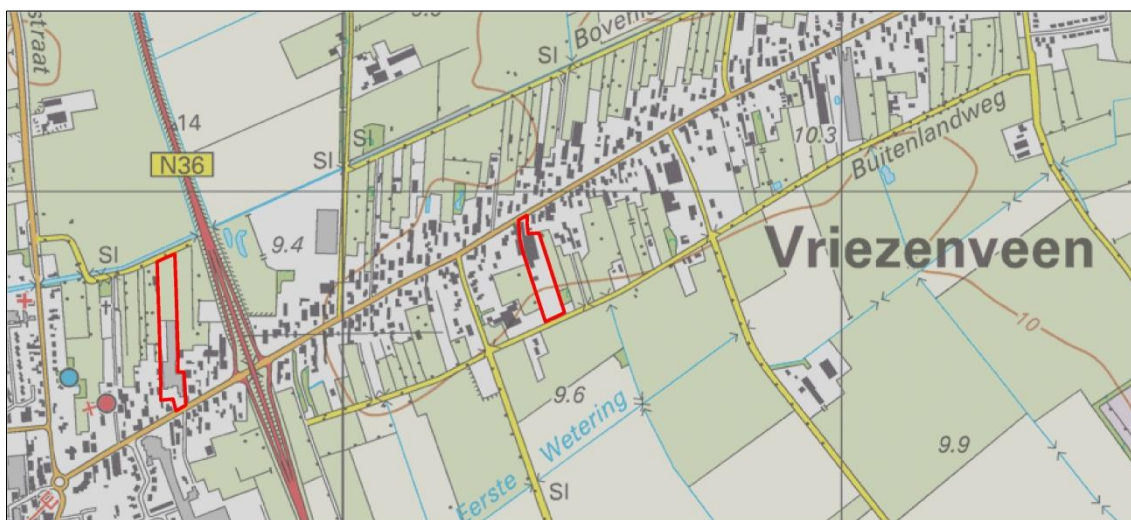
Toelichting en bijlagen  
Regels  
Verbeelding

8 september 2015  
Projectnummer 255.00.03.60.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



Gemeente Twenterand, bron: Topografische Dienst

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1	Aanleiding	9
1.2	Geldend bestemmingsplan	9
1.3	Leeswijzer	10
<b>2</b>	<b>Beleid</b>	<b>13</b>
2.1	Provinciaal beleid	13
2.2	Gemeentelijk beleid	14
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>17</b>
3.1	De te herontwikkelen locaties	17
3.2	De ruimtelijke karakteristiek	19
3.3	De ruimtelijke uitgangspunten	21
3.4	Ruimtelijke inrichting en welstandseisen	21
3.4.1	Indicatieve schetsen	21
3.4.2	De ruimtelijke inrichting	24
3.4.3	De welstandseisen	26
<b>4</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>29</b>
4.1	Geluid	29
4.2	Milieuzonering	34
4.3	Bodem	35
4.4	Water	37
4.5	Externe veiligheid	40
4.6	Lucht kwaliteit	44
4.7	Ecologie	44
4.8	Archeologie	46
4.9	Duurzaamheid	46
<b>5</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>49</b>
5.1	Opzet van de regels	49
5.2	Inleidende regels	49
5.3	Bestemmingsregels	49
5.4	Algemene regels	54
5.5	Overgangs- en slotregels	54
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>55</b>

# Inleiding



## 1.1

### **Aanleiding**

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen Oosteinde 53 en 174 tot en met 178 in Vriezenveen. Op deze percelen is een aantal nieuwbouwwontwikkelingen voorzien. De aanwezige bedrijfsbebouwing op de percelen is verwijderd, of wordt op afzienbare termijn verwijderd. De bedrijfsactiviteiten op deze percelen zijn al enige tijd geleden gestaakt. Deels zijn de nieuwbouwwontwikkelingen op basis van het vigerende bestemmingsplan realiseerbaar. Ten behoeve van een goede landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw is er echter voor gekozen een voor de percelen op maat gesneden partieel bestemmingsplan op te stellen. Hierin spelen de beeldkwaliteitscriteria een belangrijke rol.

Voor een overzicht van de locaties wordt verwezen naar de verbeelding, zo ook naar de overzichtskaart voorin de toelichting.

## 1.2

### **Geldend bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, herontwikkelingslocaties Oosteinde (vastgesteld 17 december 2013) is aan het bovengenoemde perceel Oosteinde 53 deels een woonbestemming en deels een gemengde bestemming met een wetgevingszone (wijzigingsbevoegdheid naar wonen) toegekend. Aan de straatzijde is eveneens de bestemming 'Tuin - Dorpserv' opgenomen en achterop het perceel is een agrarische bestemming gelegd. Binnen de woonbestemming en middels de wetgevingszone is de bouw van respectievelijk vier en twee woningen mogelijk.

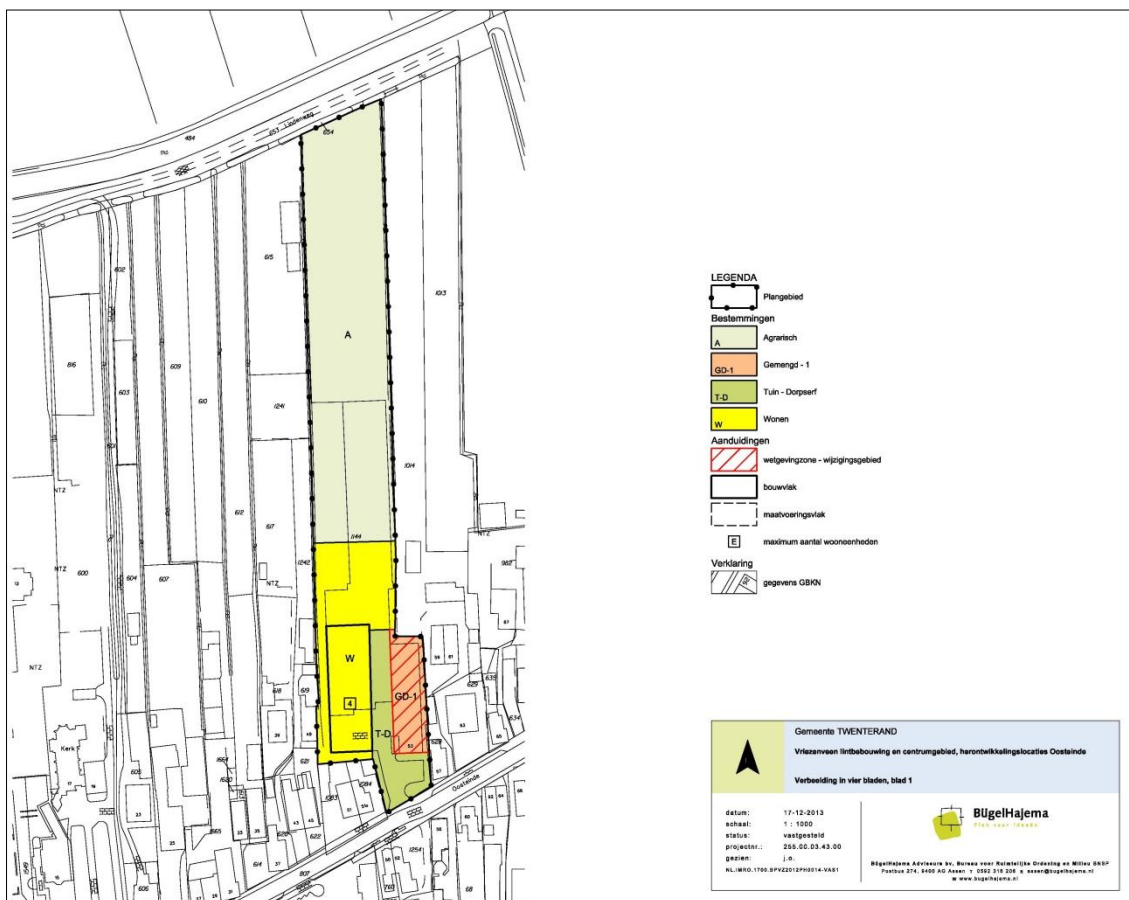
Aan het Oosteinde 174-178 is aan de noordzijde een woonbestemming en een bestemming 'Tuin - Dorpserv' toegekend, de zuidzijde heeft een agrarische bestemming. Binnen de woonbestemming is de realisatie van acht woningen mogelijk.

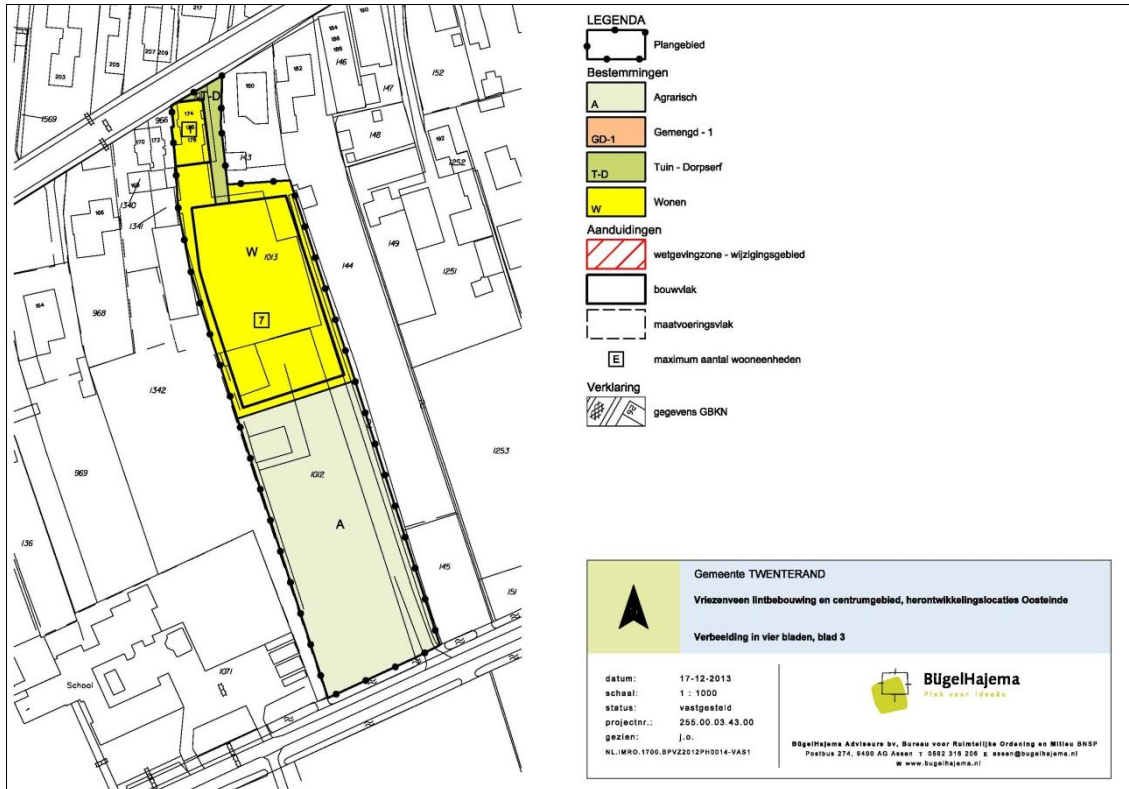
Tegen het vaststellingsbesluit van het bovengenoemde bestemmingsplan is eind 2014 door twee partijen beroep ingesteld, welke beide ongegrond zijn verklaard. Dit betrof onder meer de locatie Oosteinde 53. Het beroep had betrekking op het terugbrengen van het dorpsaanzicht en het behoud van het brinkeffect middels de realisatie van woningen. In onderhavig plan is met name het behoud en versterken van het karakteristieke dorpsaanzicht een belangrijk uitgangspunt.

### 1.3

## Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk gaat kort in op het relevante beleid. Hoofdstuk 3 vervolgt met respectievelijk de oorspronkelijke, huidige en nieuwe (gewenste) situatie. Ten behoeve van een goede inpassing van de nieuwbouw is een landschappelijke en cultuurhistorische analyse uitgevoerd. De uitkomsten van deze analyse vormen de basis voor de beeldkwaliteitseisen die eveneens in dit hoofdstuk aan de orde komen. In de laatste hoofdstukken komen de onderzoeksaspecten, de juridische vorm en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.





Kaarten vigerend bestemmingsplan



# Beleid 2

## 2.1

### Provinciaal beleid

Het relevante beleid is in het kader van het bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, herontwikkelingslocaties Oosteinde (17 december 2013) uitvoerig aan de orde geweest. De meest relevante zaken komen hieronder (nogmaals) beknopt aan de orde. Hierbij zij opgemerkt dat in dit plan geen ingrijpende koerswijziging ten opzichte van het bovengenoemde bestemmingsplan aan de orde is. Er wordt alleen een verbeterde landschappelijke en cultuurhistorische situering van nieuwe bebouwing voorgestaan. In dit kader komen dan ook met name het volkshuisvestingsbeleid, het welstandsbeleid en beeldkwaliteitsbeleid aan de orde. Allereerst is hieronder beknopt het relevante provinciaal beleid beschreven.

Op 1 juli 2009 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. De ambitie van de provincie op het vlak van de stedelijke omgeving (steden, dorpen en hoofdinfrastructuur) is het realiseren van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in een woonvraag. Ingezet wordt op differentiatie van woonmilieus die nu en in de toekomst voldoende ruimte bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Dit stelt een duidelijke opgave zowel aan nieuwbouw als aan herstructurering. Hiervoor zijn een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming onmisbaar. Een hulpmiddel voor het realiseren van nieuwbouw of herstructurering is de projectaanpak 'Streekeigen Huis en Erf' en het 'Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen in Overijssel' (2008, Het Oversticht). In het gemeentelijke beleid wordt hieromtrent nader ingegaan.

OMGEVINGSVISIE

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

Het onderhavige plan speelt in op dit beleid, zoals ook hieronder blijkt.

## 2.2

### **Gemeentelijk beleid**

#### **Woonvisie**

In 2009 is de Woonvisie 2009+ 'Prettig wonen in de rand van Twente', opgesteld en vastgesteld. De woonvisie is afgestemd met de provincie.

In de visie streeft de gemeente Twenterand een aantal 'woonambities' na:

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

De gemeente heeft in haar volkshuisvestingsbeleid een aantal doelgroepen onderscheiden. Dit zijn senioren, jongeren, hogere inkomensgroepen, gehandicapten, statushouders, asielzoekers en woonwagenbewoners. Voor de verschillende doelgroepen wordt passende huisvesting gezocht.

In Vriezenveen wordt ingezet op herstructurering op verscheidene locaties waarbij wordt ingespeeld op de veranderende woonwensen en de woonbehoefte van de groep senioren. Daarnaast speelt het thema wonen met zorg een belangrijke rol bij woningbouw in Vriezenveen.

Het onderhavige plan speelt in op dit beleid (onder meer omtrent kwaliteit en herstructurering).

#### **Welstand**

Bij raadsbesluit van 9 september 2014 is de Welstandsnota 2012 gewijzigd vastgesteld. De gewijzigde vaststelling houdt in dat het beeldkwaliteitsplan "Weemelanden" en de beeldkwaliteitsparagraaf "Weemelanden Noord-Oost" geen onderdeel meer zijn van het welstandsbeleid. De Welstandsnota 2012 is een op onderdelen geactualiseerde versie van de Welstandsnota uit 2004. Naast actualisering van enkele beleidsaspecten is in de Welstandsnota een excessenregeling opgenomen.

In de welstandsnota worden de criteria voor de welstandstoets geformuleerd en toegelicht. Hierbij is de gemeente opgedeeld in ruimtelijk-historisch overeenkomstige gebieden met elk eigen welstandscriteria.

Onderhavig plangebied maakt deel uit van het welstandsgebied Vriezenveen 'oude lint'. Het oude lint, in de volksmond aangeduid als Dorpsstraat, omvat De Hammerweg, het Oosteinde en het Westeinde.

Voor het oude lint gelden de navolgende welstandscriteria:

### welstandscriteria

- de bebouwing past qua situering, voorkomen en volume binnen het huidige historische lint
- continuïteit en routing van het van het lint vormen de leidraad
- de bebouwing kent een directe relatie met de straat o.a. geen blinde gevels
- de voorgevels hebben een rijkere detaillering
- de nokrichting van de bebouwing staat evenwijdig aan de verkaveling
- de panden hebben een zadeldak of eventueel mansarde kap
- de panden hebben gedekte kleuren
- lichtgekleurde windveren en staande ramen

Voor bebouwing die in de tweede en derde lijn worden gebouwd, zoals in onderhavige locaties de bedoeling is, is ook bovengenoemd welstandsregiem van toepassing. De bebouwing in de tweede en derde lijn kan echter niet aan alle bovengenoemde criteria worden getoetst. Zo kent de bebouwing in de tweede en derde lijn geen directe relatie met de straat en haar verschijningsvorm is vaak - ten opzichte van de bebouwing in de eerste lijn- soberder.

Daarom zijn er nieuwe, passende welstandseisen voor deze locaties opgesteld. (zie hiervoor 3.4.3 de welstandseisen )

### Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

Op 9 juli 2012 is door het College van burgemeester en wethouders de nota 'Ruimtelijk advies herinvulling lint Oosteinde' vastgesteld. Hierin is een beleid ontwikkeld ten aanzien van de wijze waarop met eventuele invullocaties aan het lint Oosteinde moet worden omgegaan. Niet alle uitgangspunten van deze nota zijn toepasbaar voor de planontwikkeling. Met name het uitgangspunt van de afnemende bouwvolumes in de tweede en derdelijns bebouwing is niet realistisch. Daarom zijn er nieuwe, realistische welstandseisen voor deze locaties opgesteld.

# Planbeschrijving 3

## 3.1

### De te herontwikkelen locaties

#### Oosteinde 53

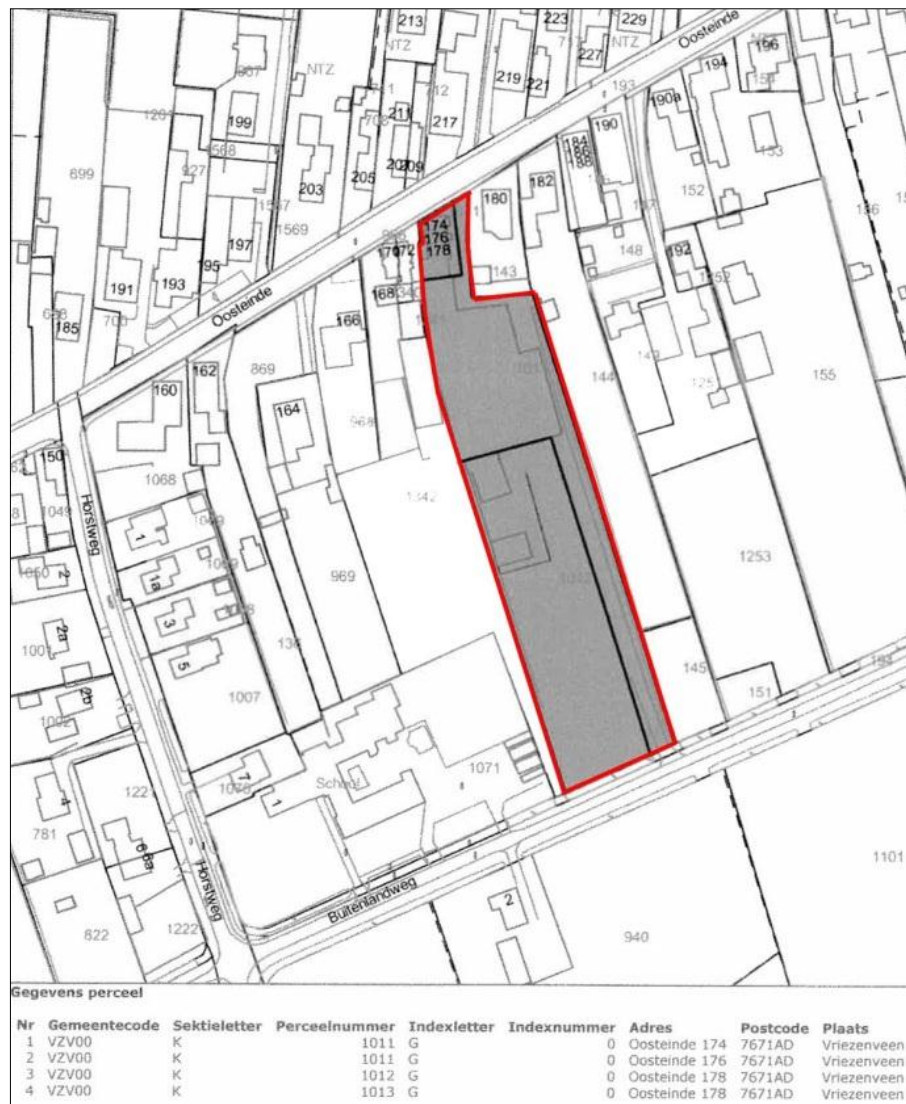


Figuur 1. Locatie Oosteinde 53

Op deze locatie was voorheen Poorthuis speciaaldruk gevestigd. In eerste instantie werd besloten een klein deel van de bedrijfsbebouwing te handhaven. In het vigerend plan is dit deel als wijzigingsgebied aangeduid. Gezien de geringe breedte van de locatie van het wijzigingsgebied en de geringe vraag naar

bedrijfsbebouwing wordt nu overgaan tot gehele sloop en herontwikkeling voor woningbouw van de locatie. Conform het vigerend plan mogen er maximaal zes woningen op de locatie gebouwd worden.

### Locatie Oosteinde 174-178



Figuur 2. Locatie Oosteinde 174-178

Deze locatie betreft het terrein van een voormalige bakkerij. Alle bedrijfsbebouwing is gesloopt met uitzondering van de oude bedrijfswoning en kantoor aan de weg. Deze blijft gehandhaafd en krijgt een woonbestemming voor maximaal 1 woning. Op het achter terrein mogen conform het vigerend bestemmingsplan maximaal 7 woningen gebouwd worden.



## 3.2

### De ruimtelijke karakteristiek

De bestaande ruimtelijke karakteristiek van het dorpslint is de leidraad voor de herontwikkeling van de oude bedrijfslocaties in het dorpslint aan het Oosteinde 53 en 174-178. Het is van belang deze karakteristiek, die in belangrijke mate de herkenbaarheid en identiteit van Vriezenveen bepaalt, zo goed mogelijk vast te leggen in de uitgangspunten van de herontwikkelingslocaties.

#### Het ontstaan van de ruimtelijke structuur

De ruimtelijke karakteristiek van het typische landschap van Vriezenveen vindt zijn oorsprong in de manier van ontginning en vervolgens in de wijze van inbreiding en vererving. Karakteristiek zijn de lange smalle kavels. Na het graven van de ontginningsloten op ca. 7 m onderlinge afstand werd de akker in de lengte ontgonnen tot de eindelijke lengte van circa 2,5 km rond 1900. Voor een vlotte waterafvoer van noord naar zuid werd de akker met bijbehorende bebouwing licht gedraaid ten opzichte van de weg. Dit is goed te zien op het kaartbeeld uit 1900.



Figuur 3. Vriezenveen rond 1900

Hierdoor ontstond het kenmerkende beeld van huizen die ietwat gedraaid - circa 60° - ten opzichte van de weg staan. De huizen staan zeer dicht op de weg met een klein, driehoekig voorerf. Het voorfront presenteert zich onder een kleine hoekverdraaiing aan de weg. Door inbreiding hebben de huidige kavels vaak een breedte tussen de 14 en 21 meter gekregen die aan de weg meestal volledig door vrijstaande bebouwing ingenomen is. Later toen inbreiding in de breedte niet meer mogelijk was, werden nieuwe boerderijen achter de bestaande boerderijen gebouwd. Deze bebouwing heeft dezelfde hoofdrichting - parallel aan de kavelopstrek - als de bebouwing aan de weg.

### **De bebouwing**

De hoofdgebouwen kenmerken zich door grote daken met steile dakhellingen en een lage gootlijn. De nok loopt evenwijdig met de verkaveling. De hoofdvorm is vaak rechthoekig en langwerpig met de lange zijde evenwijdig aan de kavelrichting. Veel voorgevelfronten aan de straat zijn 7 tot 12 m breed. Het zadeldak, maar ook de mansarde kap komt veel voor. De kap is dominant in het bebouwingsbeeld. De robuuste huizen die onder een hoekverdraaiing dicht op de straat staan domineren het straatbeeld. De hoofdgebouwen zijn grotendeels in een donkere roodbruine steen uitgevoerd. In sommige gevallen is de top van de kopgevel van hout. De daken bestaan uit pannen in een rode of antraciet kleur. De bijgebouwen, die in belangrijke mate het karakter mee bepalen, zijn dikwijls in hout uitgevoerd, vooral bij de van oudsher agrarische bebouwing. Als kleur van het hout overheersen donkergroen en zwartbruin.

### **De erven**

De erven worden gekenmerkt door hun grote diepte en geringe breedte. De bijgebouwen en schuren zijn achter het hoofdgebouw en achterop het erf gesitueerd. Dit heeft tot gevolg dat er een geleding van gebouwen vanaf de weg naar achteren is ontstaan. De hoofdgebouwen zijn meestal groter en uit steen opgetrokken terwijl de gebouwen daarachter veelal kleiner zijn en uit andere materialen zijn opgetrokken. De erven en de achterliggende bebouwing zijn bereikbaar via het zogenoemde oppad, die vaak langs de rand van het erf loopt. De randen van de erven, de erf grenzen zijn meestal begroeid met geriefhout zoals eiken en elzen. Deze erf grens beplanting zorgt voor de lineaire structuur en de groene geleding van de erven. Soms loopt deze erf beplanting nog door tot aan de voorzijde bij de weg. Er staan nog veel eiken op de oorspronkelijk 7m- verkaveling. Enkele erven hebben nog een brinkje waar van oudsher het vee verzamelde bij thuiskomst. In veel gevallen lopen de erven door tot aan de zogenaamde opvangwegen, die achter het plangebied langs lopen.

### 3.3

#### **De ruimtelijke uitgangspunten**

De hierboven beschreven ruimtelijke karakteristiek resulteert in de hieronder beschreven ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie naar woningbouw.

##### 1. De Vriezenveense inbreidingswijze

De inbreiding en herontwikkeling gebeuren zoals dat gebruikelijk is in Vriezenveen. De gebouwen worden achter elkaar op de smalle kavel geplaatst. Achter de voorste bebouwingslijn aan het Oosteinde komt een tweede en een derde bebouwingslijn, die bereikbaar is via smalle oppaden. Door deze plaatsing ontstaat er een informeel bebouwingsbeeld. Dit komt omdat de strikte scheiding tussen een openbare voorzijde en een privé achterzijde zoals gebruikelijk in de Nederlandse woningbouw hier niet is. De gronden achter de laatste bebouwingslijn, die ver doorlopen tot aan de opvangwegen behouden of krijgen de functie van een kleinschalig agrarisch weiland.

##### 2. Handhaven en versterken van de lineaire verkaveling

De percelen en kavels blijven smal en diep. De breedte van een perceel is maximaal 21 m en de bouwvlak diepte circa 100 m. De bestaande kavelrichting is de hoofdrichting voor de bebouwing, de oppaden en de beplanting. Alle gebouwen voegen zich naar deze lineaire structuur en zijn daarom langwerpig (smal en lang).

##### 3. De hoekverdraaiing aan het Oosteinde

De bestaande kenmerkende situering van de gebouwen aan het Oosteinde wordt gehandhaafd. De gebouwen staan dicht op de weg en staan met het front ( de voorgevel) onder een kleine hoekverdraaiing aan de weg.

##### 4. Bebouwingsbeeld en erfinrichting

Het nieuwe bebouwingsbeeld en erfinrichting ondersteunen de hierboven beschreven ruimtelijke uitgangspunten en het past bij het bestaande bebouwingsbeeld. Op basis van dit uitgangspunt zijn de bouwregels en de welstandseisen opgesteld.

### 3.4

#### **Ruimtelijke inrichting en welstandseisen**

##### 3.4.1

#### **Indicatieve schetsen**

Om een goed inzicht te krijgen in de ruimtelijke mogelijkheden bij de geformuleerde ruimtelijke uitgangspunten is voor beide locaties een indicatieve



schetsverkaveling gemaakt. Aan deze schetsen kunnen geen rechten worden ontleend.



Figuur 4. Indicatieve schetsverkaveling locatie Oosteinde 53



Figuur 5. Indicatieve schetsverkaveling locatie Oosteinde 174-178

Aan de hand van deze schetsen zijn de bouwregels, de inrichtingsregels en welstandseisen geformuleerd. Deze zijn op de navolgende schetsen schematisch aangegeven en verwerkt in de verbeelding en regels.





Figuur 6 en 7. De zones, het plangebied, het bouwvlak, de voorgevelzones en de bouwrichtingen voor de locatie Oosteinde 53 en 174-178

### 3.4.2

#### De ruimtelijke inrichting

##### De kavelvorm

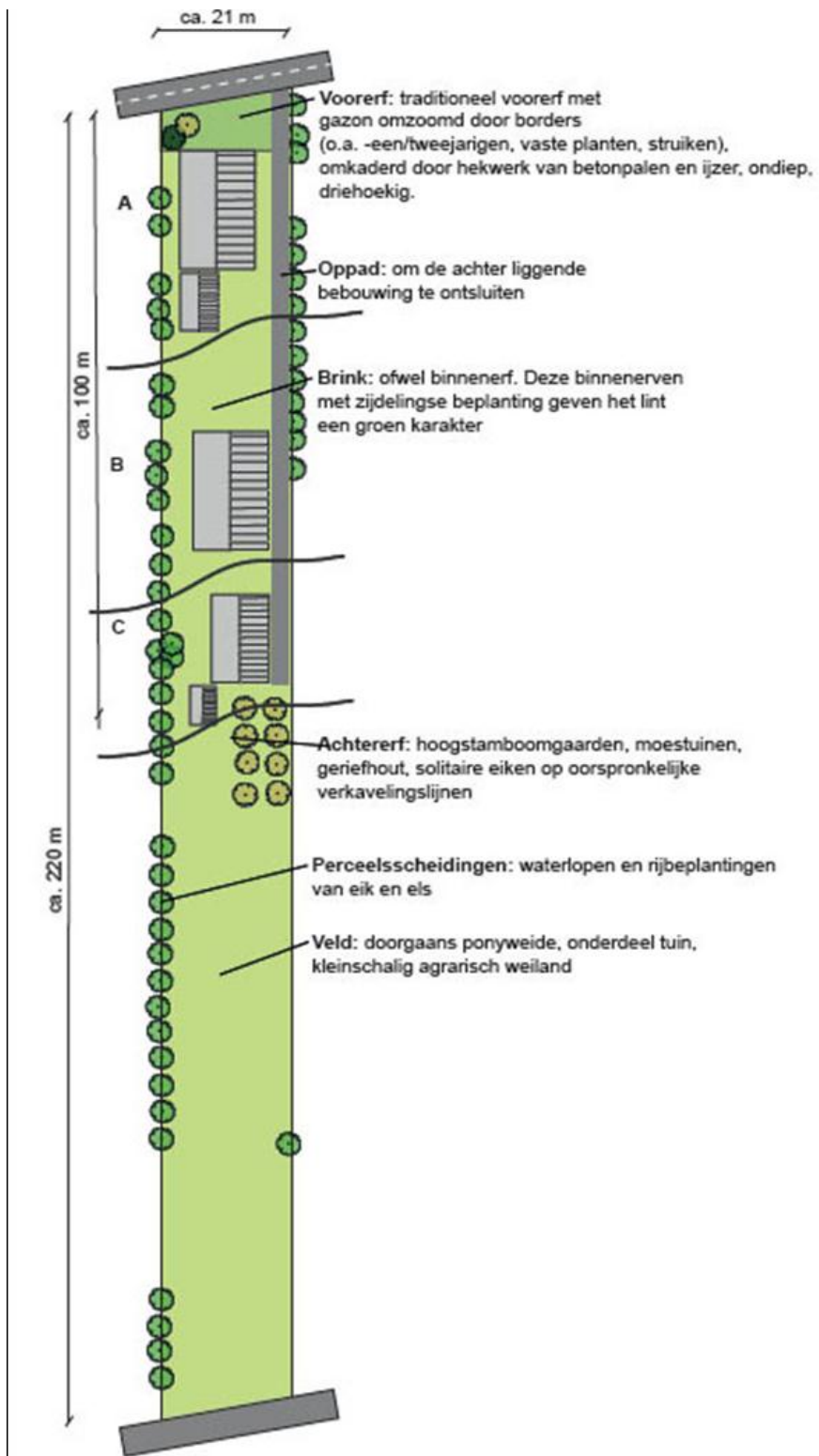
- Het nieuwe oppad ligt in het midden van de voormalige bedrijfskavel, zodat de nieuwe perceelbreedte niet groter wordt dan 21 m. De lengterichting van de nieuw uit te geven bouwpercelen is evenwijdig aan de oorspronkelijke kavelrichting ter plaatse. De nieuwe bouwpercelen zijn smal en lang.

##### De erfbeplanting

- langs de kavelgrenzen de opgaande beplanting van els en eik in stand houden en opnieuw inplanten;
- oude eiken die los op de erven staan (onderdeel oude verkavelingsstructuur) zo veel mogelijk handhaven;
- zone achter de bouwpercelen (circa 120 m vanaf het Oosteinde) inrichten als veld/weiland;
- voorerf voorzien van een bescheiden siertuin met een combinatie van sier en nut (gazon, moestuin, bloementuin, fruitgaard);
- afscheiding voortuin van de weg door houten en ijzeren hekken of groene hagen;

- achterliggende bebouwing via 'oppad' te ontsluiten; het oppad heeft het karakter van een oprit. Het is smal en met één klinkersoort bestraat;
- eventueel een weitte langs 'oppad' realiseren (brink).

Een en ander is samengevat in onderstaand inrichtingsschema.



### 3.4.3

#### **De welstandseisen**

De navolgende welstandseisen zijn voor bouwaanvragen het toetsingskader voor de welstand. Deze welstandseisen zijn in samenhang met de bouwregels uit dit bestemmingsplan opgesteld.

#### **De plaatsing op de kavel**

- Alle hoofdgebouwen zijn, vanaf het Oosteinde, achter elkaar geplaatst.
- De hoofdgebouwen op een bouwperceel met een aangegeven voorgevelzone worden met de voorgevel in deze aangegeven voorgevelzone en evenwijdig aan de voorste begrenzing van deze voorgevelzone - gezien vanaf het Oosteinde - geplaatst.
- De hoofdgebouwen aan het Oosteinde, in de eerste bebouwingslijn, zijn geplaatst in de bestaande voorgevellijn met de bestaande hoekverdraaiing.
- De nokrichting van alle gebouwen is evenwijdig aan de oorspronkelijke kavelrichting ter plaatse, met dien verstande dat de nokrichting van de gebouwen die geplaatst zijn in de voorgevellijn of in de voorgevelzone, loodrecht op de voorgevellijn of op de voorste begrenzing van de voorgevelzone staat.
- De hoofdgebouwen die met de voorgevel in de voorgevellijn of de voorgevelzone staan zijn georiënteerd op het Oosteinde.

#### **De bebouwingsvorm**

- Alle gebouwen zijn eenhoog en zijn afgedekt met een kap.
- De grondvorm is recht-of vierhoekig en langwerpig (smal en lang).
- De kap is beeld dominant, de kapvorm is een zadeldak of mansarde kap.
- De nokrichting van de kap is evenwijdig aan de oorspronkelijke kavelrichting en valt samen met de hoofdrichting van het gebouw.
- Aan het Oosteinde 174, past de bebouwing (bij een eventuele vervanging of uitbreiding) qua volume binnen het historische lint.
- Het aangebouwde ondergeschikte gebouw van de te bouwen woning direct achter het perceel Oosteinde 180 heeft een platte afdekking.

#### **Aanzicht en opmaak**

- Aan het Oosteinde (de eerste bebouwingslijn) past de bebouwing qua voorkomen en materiaalgebruik binnen het historische lint; de voorgevels hebben een rijke detaillering. Veel gevels hebben staande ramen en witte windveren.
- De gevels van de hoofdgebouwen in de tweede bebouwingslijn kennen geen onderscheid tussen de voorgevel aan het oppad (de langsgevel) en de zijgevel (de kopgevel). De kopgevel aan de Oosteinde zijde en de langsgevel aan het oppad worden gelijkwaardig vormgegeven. De kopgevel aan de Oosteinde zijde is geen (blinde) zijgevel.

- Alle gebouwen hebben een gedekte kleurstelling. Witte en in het oog springende kleuren op gevelvlakken zijn niet toegestaan.
- De gebouwen in de tweede en derde bebouwingslijn zijn opgetrokken in natuurlijke materialen ( metselwerk, hout, zink, staal, riet, glas et cetera). De kleurstelling kan overeenkomstig het natuurlijk uiterlijk van het materiaal zijn.

# Onderzoek

# 4

In het kader van het geldende bestemmingsplan (Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, herontwikkelingslocaties Oosteinde, vastgesteld d.d. 17 december 2013) zijn de benodigde verkennende onderzoeken verricht. Deze onderzoeken zijn (slechts) twee jaar oud en worden daarmee nog als actueel beschouwd. Korthedshalve worden ze hieronder toegelicht, waarbij in aantal gevallen nog een nadere verantwoording of uitwerking plaatsvindt.

## 4.1

### Geluid

De gemeente Twenterand kent een gebiedsgericht geluidsbeleid. Dit is verwoord in de nota's Gebiedsgericht geluidsbeleid en Hogere Grenswaarden. Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van kansen om voor de verschillende gebieden binnen de gemeente de geluidskwaliteit te verbeteren.

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

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

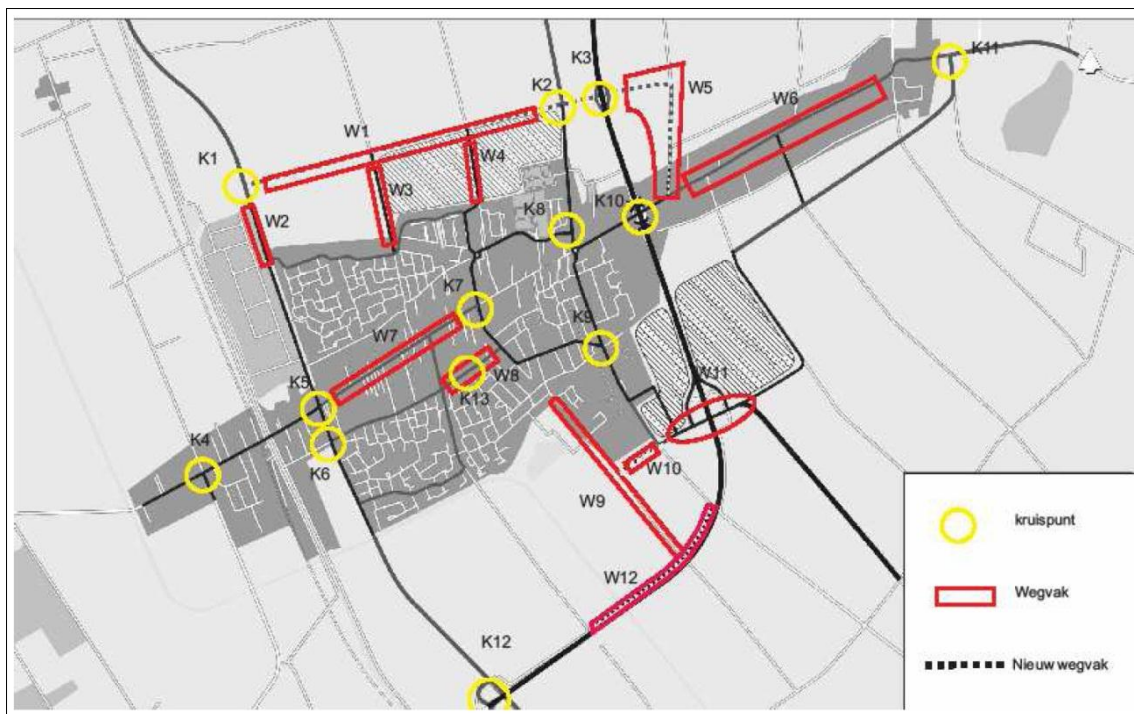
Daarnaast zijn in deze nota ook criteria opgenomen, afhankelijk van de hoogte van de te verlenen HGW, voor de indeling van de woning en de ligging van de buitenruimte.

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

GEBIEDSGERICHT  
GELUIDSBELEID

VERKEERSVISIE VRIEZEN-  
VEEN 2010

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



Maatregelenkaart (bron: Verkeersvisie Vriezenveen 2010)

Hierin is aangegeven onder nummer K3 Noordelijke Rondweg - Rijksweg 36 dat er voor 2015 nieuwe afritten zullen worden gerealiseerd. Onder nummer K10 Afrit Rijksweg - Oosteinde is aangegeven dat de afritten na 2015 worden verwijderd. Ook is voor het Oosteinde ten oosten van de N36 onder nummer W6 aangegeven dat het een shared-space-gebied, dat wil zeggen een 30 km-zone, waarbij de grootste kruispunten pleinen zullen worden en de asstreep zal worden verwijderd. Voor de locatie Oosteinde 174 is akoestisch onderzoek daarom niet nodig.

De Verkeersvisie is verankerd in de Structuurvisie Twenterand (vastgesteld 19 juli 2011). Hierin is het verplaatsen van de op- en afritten van het Oosteinde in noordelijke richting gekoppeld aan de aanleg van een noordelijke randweg. De aanleg van (een deel van) de noordelijke randweg en daarmee het verplaatsen van de op- en afritten binnen de planperiode, dus voor 2025, is



niet waarschijnlijk. De conclusie kan dan ook niet anders zijn dan dat voor het voorliggende bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de autonome ontwikkeling op het Oosteinde zonder het vervallen van de afritten.

Het gebied van het Oosteinde waar het perceel Oosteinde 53-55 binnenvalt, blijft daarom een 50 km-zone. Op de bijlage 4 van de Verkeersvisie wordt de berekende autonome verkeersintensiteit in 2020 weergegeven, namelijk 11.443 mvt/etmaal. Er is daarom wat betreft het verkeer op het Oosteinde een geluidberekening uitgevoerd.

Dit onderzoek (Onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van de locatie Oosteinde 53-55 aan het Oosteinde in Vriezenveen, Noordelijk Akoestisch Adviesburo,) is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

ONDERZOEK

Voor de locatie Oosteinde 53/55 is de invloed van de N36 eveneens van belang. De afstand van de N36 tot de grens van de locatie Oosteinde 53/55 bedraagt circa 150 m. Deze weg kent een geluidzone van 250 m, gerekend vanuit de as van de weg. Dit houdt in dat de het Oosteinde 53/55 binnen de zone van de N36 ligt en dat derhalve akoestisch onderzoek noodzakelijk is indien sprake is van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing.

ONDERZOEK RIJKSWEG N36

Op grond van de hoogteligging van de weg en de afscherpende werking van de tussenliggende bebouwing is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode II (SRMII). Voor de locatie Oosteinde 53/55 is de relevante geluidscontour ten gevolge van de N36 bepaald. De berekende geluidscontouren op delen van de locatie Oosteinde 53/55 markeren het aandachtsgebied, waar bij mogelijke toekomstige bestemmingswijzigingen aandacht aan geluid vanwege Rijksweg N36 moet worden besteed.

De geluidsbelastingen vanwege Rijksweg N36 overschrijden op een groot aantal toetsingspunten op de locatie Oosteinde 53/55 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde (63 dB) voor vervangende nieuwbouw wordt echter in geen geval overschreden (onder bepaalde voorwaarden). Wel moet worden beoordeeld of de beoogde gevelconstructies aanvaardbare binnengeluidsniveaus garanderen. Omdat de voorkeursgrenswaarde voor de locatie Oosteinde 53-55 wordt overschreden moet een hogere waarde worden vastgesteld.

RESULTATEN

Voor de locatie Oosteinde 53-55 te Vriezenveen is tevens een SRMII berekening uitgevoerd vanwege het wegverkeer op het Oosteinde. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

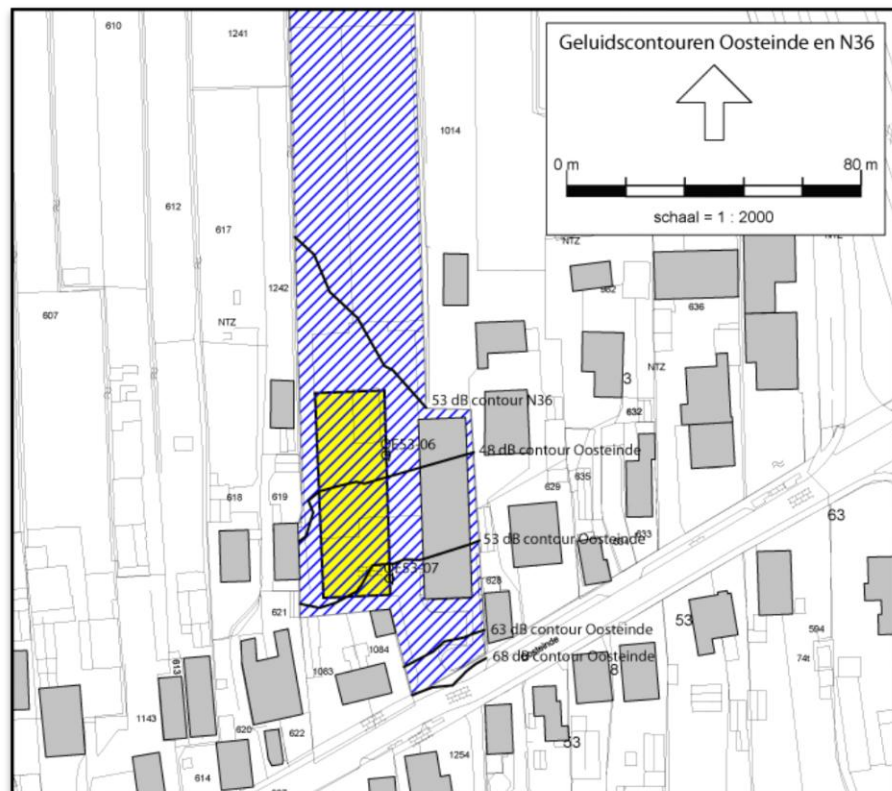
ONDERZOEK OOSTEINDE  
TER PLAATSE VAN  
OOSTEINDE 53-55

- etmaalintensiteit: 9.150 mvt/etmaal;
- uurintensiteit: aangehouden overeenkomstig een gemeentelijke hoofdweg; dag 6,65%, avond 3,42% en nacht 0,81%;
- voertuigverdeling:
  - dagperiode: lichte motorvoertuigen 81,1%, middelzware motorvoertuigen 9,4% en zware motorvoertuigen 9,5%;
  - avondperiode: lichte motorvoertuigen 91,1%, middelzware motorvoertuigen 4,7% en zware motorvoertuigen 4,2%;

nachtperiode: lichte motorvoertuigen 83,4%, middelzware motorvoertuigen 8,7% en zware motorvoertuigen 7,9%;

- snelheid: 50 km/uur;
- wegdek: klinkers in keepeerband (elementenverharding in keepeerband).

De rekenresultaten op de immissiepunten zijn weergegeven in de bijlage rekenresultaten. In deze bijlage is reeds rekening gehouden met de aftrek conform artikel 110g van de Wgh. De geluidsbelasting op punt OE53-01 bedraagt ten hoogste 69,0 dB waarmee de maximum bovengrens uit de Nota Gebiedsgericht geluidsbeleid wordt overschreden (63 dB). Op alle overige punten wordt wel voldaan aan de gestelde grenswaarde. De berekende 63 dB-contour is op een afstand van circa 18 m vanuit de as van het Oosteinde gelegen, de 53 dB-contour op circa 44 m en de 48 dB-contour op circa 69 m (zie onderstaande afbeelding).



#### RESULTATEN

- Op de meest relevante waarneempunten op deze locatie, zoals de beoogde voor- en zijgevel van de toekomstige woningen, is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.
- Omdat op een aantal waarneempunten de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is onderzoek nodig of er sprake is van cumulatie met het geluid van de N36.

Een aantal waarneempunten kent een te hoge geluidsbelasting vanwege de N36 en/of het Oosteinde. Deze waarneempunten dienen te worden “vertaald” in woningen, omdat een hogere waarde per adres kadastraal moet worden vastgelegd. Omdat de rangschikking van de woningen nog niet (exact) bekend is, wordt een hogere waarde op de volgende wijze vastgesteld.

HOGERE WAARDE

Het behoort tot de mogelijkheden dat woningen een hogere waarde dan 53 dB krijgen. Aan deze woning worden indelingseisen gesteld wat betreft de geluidsgevoelige ruimtes in de betreffende woning. Voor de woningen die buiten de 53 dB-geluidscontour liggen geldt dit niet. Voor deze woningen is een hogere waarde van 53 dB aangevraagd.

De procedure voor de hogere waarde loopt parallel aan die van het onderhavige bestemmingsplan.

Omdat een gedeelte van het plangebied een te hoge geluidsbelasting kent vanwege zowel het wegverkeer van het Oosteinde als het wegverkeer van de N36 dient ter bepaling van de toe te passen gevelisolatie het geluid te worden gecumuleerd. De wijze waarop dit gedaan dient te worden, is vastgelegd in Bijlage I, hoofdstuk 2 van het Besluit geluidhinder. Volgens het besluit moet de cumulatieve geluidsbelasting worden omgerekend naar de bronsoort (wegverkeer) waarvoor de wettelijke beoordeling plaatsvindt. De cumulatieve geluidsbelasting wordt berekend voor de bronsoort waarvoor de voorkeursgrenswaarde het meest wordt overschreden. Een op deze wijze gecumuleerde belasting kan worden vergeleken met de voor die bronsoort van toepassing zijnde normering om een indruk te krijgen van de aanvaardbaarheid van de totale geluidssituatie. De normen zijn echter gesteld voor toetsing van een bron afzonderlijk en daarom kan er slechts een vergelijking met de genoemde normering plaatsvinden. Letterlijke toepassing van de normen is daarbij niet aan de orde. Op grond van het Besluit geluidhinder dient het bevoegd gezag te beoordelen of het vaststellen van een hogere waarde in geval van cumulatie niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. Het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) kan in die gevallen besluiten de hogere waarde niet te verlenen of een lagere waarde, dan de gevraagde vast te stellen (en daarmee impliciet zwaardere maatregelen te verlangen). In onderstaande tabel is de geluidsbelasting zowel vanwege het wegverkeerslawaai afzonderlijk als vanwege de cumulatie van wegverkeerslawaai opgenomen, uitgerekend naar de bronsoort.

ONDERZOEK CUMULATIE

Cumulatie wegverkeerslawaai					
waarneempunt		geluidsbelastingN36 (aftrek 2 dB)	geluidsbelastingOosteinde (aftrek 5 dB)	cumulatief geluidsniveau <sup>1)</sup>	toename
02	2m	43.8	55.6	n.v.t.	n.v.t.
	5m	50.4	56.8	62.4	0.6
03	2m	45.3	44.2	n.v.t.	n.v.t.
	5m	49.4	46.9	n.v.t.	n.v.t.
04	2m	49.8	34.9	n.v.t.	n.v.t.
	5m	53.0	40.9	n.v.t.	n.v.t.
06	2m	48.1	44.8	n.v.t.	n.v.t.
	5m	50.7	47.0	n.v.t.	n.v.t.
07	2m	45.6	52.4	n.v.t.	n.v.t.
	5m	49.8	54.0	60.0	1.0 dB
<sup>1)</sup> exclusief aftrek o.g.v. artikel 110 g Wgh					

Het is aan het bevoegd gezag te beoordelen of de gecumuleerde waarde acceptabel is of niet. Burgemeester en wethouders kunnen nu besluiten de hogere waarde te verlenen of een lagere waarde dan de gevraagde vast te stellen (en daarmee impliciet zwaardere maatregelen te verlangen). De cumulatieve geluidbelasting (Wet geluidhinder artikel 110f) is echter niet meer dan 1,0 dB hoger dan de voor de meest maatgevende bron berekende geluidbelasting (waarneempunt OE53-07)). Naar het oordeel van het bevoegd gezag leidt de cumulatie daarom niet tot een onaanvaardbare geluidbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen (Wet geluidhinder artikel 110a, lid 6). Wel zijn geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende woningen nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde uit het Bouwbesluit. Daarbij dient te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting. Dit zal bij de beoordeling van het bouwplan worden getoetst.

TOETSING AAN GEBIEDS-  
GERICHT BELEID

Er zal in dat geval een motivatie ten behoeve van een hogere waarde moeten worden opgesteld. Voor deze motivatie zal worden uitgegaan van het gebiedsgericht geluidbeleid van de gemeente Twenterand.

## 4.2

### Milieu zoning

In het dorpslint komen verspreid liggende bedrijven voor, die plaatselijk voor problemen zorgen of die knel zitten vanwege milieuregels. Hiervoor wordt verwezen naar het Gebiedsontwikkelingsplan Zuidoost (bedrijven Oosteinde) en de Gebiedsuitwerking Engbertsdijkvenen (agrarische bedrijven in het lint). De betreffende planlocaties worden niet beïnvloed door bedrijven.

### 4.3

#### **Bodem**

Bodemvervuiling kan een rol spelen bij de totstandkoming van nieuwe ontwikkelingen. De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt, ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu.

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

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

In opdracht van Schoenmakers en Van der Valk Holding B.V. heeft Geofox lexmond bv, als onafhankelijk adviesbureau, in september 2008 een eindsituatieonderzoek uitgevoerd op de locatie Oosteinde 53/55 te Vriezenveen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn nog actueel.

Het eindsituatieonderzoek is uitgevoerd in het kader van de Wet milieubeheer. Het doel van het onderzoek was het verifiëren van het referentiekader (nulsituatie), om vast te stellen of de bodembedreigende activiteiten (drukkerij) die in het verleden op het perceel zijn uitgevoerd, hebben geleid tot verontreiniging van de bodem. Om dat vast te kunnen stellen, is op de plaatsen waar volgens de milieuvergunning verontreinigende stoffen zijn gebruikt, gevormd of opgeslagen, de concentratie van deze stoffen in de bodem vastgesteld. In het rapport zijn de volgende conclusies getrokken en is het volgende advies gegeven.

#### **Grond**

Tijdens het voorgaande onderzoek (Geofox, project 42210/TB/MvH d.d. januari 1995) zijn in de bovengrond ter plaatse van de afvalcontainer (0,5 m beneden maaiveld naast de asfaltverharding) licht verhoogde gehalten aan minerale oliecomponenten aangetoond. De analyseresultaten duiden op een zwaar minerale olieproduct. Zintuiglijk zijn geen minerale oliecomponenten waargenomen. Daarnaast zijn in de grond licht verhoogde gehalten aan cadmium en zink aangetroffen. Deze stoffen hebben mogelijk een natuurlijke oorsprong. De

ONDERZOEK LOCATIE  
OOSTENDE 53/55

overige stoffen die zijn geanalyseerd zijn niet in verhoogde gehalten aangetoond. Bij de doka en de fysische zuivering zijn geen verhoogde gehalten in de ondergrond aangetoond.

In de bovengrond zijn zintuiglijk geen bodemvreemde materialen waargenomen die kunnen duiden op een eventuele bodemverontreiniging.

Tijdens het eindsituatieonderzoek zijn zintuiglijk in de bodem geen bodemvreemde materialen waargenomen. Bij het chemisch onderzoek zijn in de grond geen van de geanalyseerde parameters in gehalten boven de desbetreffende streefwaarden aangetoond.

#### Grondwater

Tijdens het voorgaande onderzoek (1995) is in het grondwater ter plaatse van de doka en de fysische zuivering een verhoogd zinkgehalte aangetroffen.

Het verhoogde zinkgehalte heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong.

In het grondwater bij de oplosmiddelenopslag zijn licht verhoogde gehalten aan chroom en lood aangetoond. De overige geanalyseerde stoffen zijn niet in verhoogde gehalten aangetroffen.

Het eindsituatieonderzoek geeft aan dat de zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) van de grondwatermonsters niet afwijken van de gemiddelde waarden voor een soortgelijke bodem.

In het grondwater uit peilbuis 2 ter plaatse van de doka en de fysische zuivering zijn licht verhoogde gehalten aan barium, molybdeen en zink aangetoond.

In het grondwater uit peilbuis 5 ter plaatse van de opslag van oplosmiddelen zijn eveneens verhoogde gehalten aan barium, molybdeen en zink aangetoond.

#### Conclusie en aanbevelingen

De vergunningplichtige activiteiten hebben geen noemenswaardige additionele bodemverontreiniging veroorzaakt, sanering is niet noodzakelijk. Er zijn derhalve geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het beoogde gebruik van de grond.

Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de gemeente).

OOSTEINDE 174

Door Kruse Milieu BV is in juni 2009 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn nog actueel. In het rapport zijn de volgende conclusies getrokken en is het volgende advies gegeven.

In de plaatselijke boven- en ondergrond en in het grondwater zijn enkele (zeer) lichte tot matige verontreinigingen aangetoond. Aangezien tussenwaarden worden overschreden, is er reden om een nader onderzoek uit te voeren. Op basis van het historisch vooronderzoek kan worden gesteld dat de onderzoekslocatie plaatselijk asbestverdacht is. De puinverharding bevat asbest, Door de veldwerker zijn zintuiglijk asbestverdachte materialen waargenomen. De asbestconcentratie verblijft echter wel onder de interventiewaarde.

De voormalige tanklocatie (noordzijde) dient te worden aangemerkt als verdacht, aangezien een verontreiniging is vastgesteld. De voormalige tanklocatie die in het verlengde lag van het gebouw (zuidzijde) en de wasplaats zijn niet verontreinigd, dus kan worden beschouwd als een niet-verdachte locatie.

Bij toekomstige herontwikkeling komt mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de gemeente). Nadat de verontreinigingen worden gesaneerd, zijn er geen belemmeringen voor verdere herontwikkeling. De bodem wordt na sanering geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Op basis de uitkomsten van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek is in september 2009 nader onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op basis van de chemische analyses kan worden gesteld dat de bodem ter plekke van de voormalige ondergrondse dieseltank matig tot sterk verontreinigd is met minerale oliecomponenten. Omdat het omvangscriterium meer dan 25 m<sup>3</sup> bedraagt, is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. In het grondwater zijn geen sterk verhoogde gehalten gemeten.

#### Conclusie en aanbevelingen

De sterk verontreinigde grond dient onder milieukundige begeleiding te worden gesaneerd. Deze grond dient naar een erkend verwerker te worden afgevoerd. Voorafgaand aan de sanering dient een saneringsplan te worden opgemaakt, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag (provincie Overijssel). Het saneringsplan is indertijd goedgekeurd door de provincie, zo ook is de sanering uitgevoerd en afgerond.

Voor nadere informatie wordt naar de bijlage verwezen.

## 4.4

### **Water**

#### Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Vechtstromen.

Het beleid van het Waterschap Vechtstromen is vastgelegd in het geldend waterbeheerplan 2010-2015. Het waterbeheerplan wordt op afzienbare termijn vervangen door het nieuwe waterbeheerplan 2016-2021. Dit waterbeheerplan is een gezamenlijk plan van vier Waterschappen; Vechtstromen, Rijn en IJssel, Groot Salland en Reest en Wieden.

### **Europese Kaderrichtlijn Water**

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is onder meer verwoord in het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen). Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

### **Watersysteem**

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe 'eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren' is hierbij leidend. Het Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

### **Afvalwaterketen**

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



## **Watertoets**

In het kader van het voorliggende plan is de digitale watertoets doorlopen ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) (zie bijlage).

Met de realisatie van het onderhavige plan wordt de veerkracht van het watersysteem niet aangetast, maar eerder verbeterd. Immers, er worden grote oppervlakten bebouwing en verharding verwijderd terwijl het plan daarentegen niet voorziet in grote ruimtelijke ontwikkelingen.

Algemene conclusie is daarom dat de waterhuishoudkundige situatie niet aan verandering onderhevig is.

Het verharde oppervlak voor de locaties zal sterk afnemen. Voor wat betreft de riolering zal het vuilwater op het hoofdriool Oosteinde worden afgevoerd. De capaciteit is voldoende, vooral ook daar de afvoer als gevolg van de gewijzigde functies in het plangebied sterk zal afnemen.

Het schoonwater/regenwater zal worden geïnfiltreerd in de bodem ter plaatse of wordt geloosd op het open water op of aan de rand van de kavels.

In en langs de locaties liggen waterlopen, die worden beheerd door het Waterschap Vechtstromen.

Deze waterlopen zijn van essentieel belang voor het waterbeheer in en rond het plangebied en zijn in de legger van het waterschap opgenomen. Op de kernzone en de beschermingszones zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het waterschap van toepassing. Voor het uitvoeren van werken in de keurzones is een watergunning van het waterschap nodig. De beschermingszones van 5 m breed dienen onder andere toegankelijk te zijn voor (groot) onderhoud van de waterlopen.

Een deel van het plangebied Oosteinde 53/55 bestaat uit retentiecompensatiegebied, Hierop is de retentiecompensatieregeling van toepassing. Indien hier ontwikkelingen plaatsvinden, moet compensatie van het verlies aan bergingsvolume plaatsvinden. Het betreft 'water-op-het-maaiveld' in de volgende situaties:

- tussen eens per jaar en eens per tien jaar, waarbij het waterschap en initiatiefnemer zorgen voor compensatie bij verlies aan retentievolume;
- tussen eens per tien jaar en eens per honderd jaar, waarbij het waterschap zorgt voor compensatie van het verlies aan retentievolume.

## **Advies waterschap**

Voor beide locaties is een 'normale' procedure van toepassing. De waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap en de opmerkingen van het waterschap zijn in het plan verwerkt. De op deze locatie van toepassing zijnde uitgangspuntennotitie is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

## 4.5

### **Externe veiligheid**

#### **Algemeen**

Wat betreft de externe veiligheid is de aanwezigheid van inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Tevens valt het transport van gevaarlijke stoffen (in casu over de weg en door buizen) onder dit thema. Het onderzoek, zoals voor de bestemmingsplannen Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied en Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, herontwikkelingslocaties Oosteinde is uitgevoerd, is ook voor dit bestemmingsplan van toepassing.

#### **Gemeentelijk beleid**

In 2007 heeft de gemeente Twenterand een eigen externe veiligheidsbeleid vastgesteld. In dit beleid verwoordt de gemeente de problemen die zich momenteel voordoen met betrekking tot risicobronnen en hun omgeving en worden algemene uitgangspunten en gebiedsgerichte ambities gegeven.

Het betreft de volgende algemene uitgangspunten.

1. De gemeente richt zich op het vasthouden en bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijvigheid en het ontwikkelen van hoogwaardiger bedrijvigheid. Vroomshoop en Vriezenveen bieden ook vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid met bovenlokale behoefte. Den Ham en Westerhaar-Vriezenveensewijk bieden vestigingsmogelijkheden voor de eigen behoefte.
2. Voor de toepassing van dit externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente Twenterand drie gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerrein en landelijk gebied. Twee gebieden zijn echter wat betreft ambitie hetzelfde. In de uitwerking van de veiligheidsambitie worden dus ook twee gebieden onderscheiden: woongebieden en bedrijventerreinen/landelijk gebied.
3. In woongebieden staat de veiligheid voorop. In woongebieden worden dan ook geen nieuwe risicobronnen toegelaten.
4. Op het bedrijventerrein en in het landelijke gebied accepteert de gemeente een enigszins minder streng veiligheidsregime en is de komst van inrichtingen met enige risicobelasting op de omgeving onder voorwaarden mogelijk.
5. Waar zich externe veiligheidsknelpunten (kunnen) voordoen, besteedt de gemeente veel aandacht aan bronmaatregelen om het risico te verkleinen. Pas daarna komen effectmaatregelen aan de orde.
6. Bij het beoordelen van risicosituaties worden aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken. Hierbij wordt zorgvuldig rekening gehouden met het advies van de regionale brandweer in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Met betrekking tot de gebiedsgerichte ambities heeft de gemeente ten aanzien van woongebieden de volgende punten verwoord:

- in woongebieden worden geen risicobronnen geïntroduceerd;
- kwetsbare objecten mogen in nieuwe situaties niet binnen de  $10^{-6}$ -contour van een risicobron liggen (wettelijk voorgeschreven). Aanvullend hierop mogen ook beperkt kwetsbare objecten zich in nieuwe situaties niet binnen de  $10^{-6}$ -contour van een risicobron bevinden;
- de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in nieuwe situaties als grenswaarde beschouwd;
- toename van het groepsrisico door risicobronnen is niet toegestaan;
- toename van groepsrisico door een structurele toename van het aantal personen in het invloedsgebied is onder voorwaarden wel toegestaan.

### **Inrichtingen**

Op het gebied van externe veiligheid van inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004, gewijzigd 2009) richtinggevend. Dit besluit geeft grenswaarden en richtwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

Deze waarden worden uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels. Voor kwetsbare objecten geeft het besluit grenswaarden terwijl voor beperkt kwetsbare objecten richtwaarden worden gegeven. In beide gevallen is deze waarde bepaald op  $10^{-6}$  (één ongeval met dodelijke afloop binnen 1.000.000 jaar). Voor kwetsbare objecten dient strikt aan deze waarde te worden voldaan terwijl voor beperkt kwetsbare objecten zoveel mogelijk aan deze waarde moet worden voldaan (kan, mits goed gemotiveerd, van worden afgeweken).

Ook kent het Besluit externe veiligheid inrichtingen het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting en van één ongeval in die inrichting, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts oriënterende waarden. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden.

## Onderzoek

Op de navolgende kaart (risicokaart provincie Overijssel) is te zien waar in Vriezenveen risicovolle en risicogevoelige objecten voorkomen.

In het plangebied lag aan Oosteinde 53/55 een inrichting waar gevaarlijke stoffen waren opgeslagen. Dit bedrijf (drukkerij) is inmiddels verplaatst en is daarom niet meer relevant voor dit bestemmingsplan.



Risicokaart Overijssel

Andere risicovolle inrichtingen zijn niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied. Wel ligt aan de zuidkant een gasreducerstation, maar risicoafstanden zijn hierbij niet aanwezig. Daarnaast ligt een lpg-tankstation aan de Nieuwe Daarlervenseweg in Vriezenveen op een dusdanig grote afstand van het plangebied dat de plaatsgebonden risicocontouren en het invloedsgebied van het groepsrisico (150 m vanuit vulpunt) niet over het plangebied vallen.

Op basis van voorgaande is de conclusie dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de externe veiligheid van inrichtingen.

### Vervoer van gevaarlijke stoffen

Naast inrichtingen speelt bij de bepalingen van de externe veiligheidssituatie ook het vervoer van gevaarlijke stoffen een belangrijke rol. Binnen dit onderwerp zijn drie categorieën te onderscheiden, te weten wegen, spoor en water. Deze categorieën zijn alle in de nabijheid van het plangebied aanwezig.

Zoals bij inrichtingen het Bevi voorwaarden stelt aan de omgang met externe veiligheid, zo zijn bij vervoer van gevaarlijke stoffen deze voorwaarden opge-

nomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev, met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

De wetgeving is van toepassing op de rijksinfrastructuur die onderdeel uitmaakt van de Basisnetten Weg, Water en Spoor. Hierbij wordt vastgehouden aan de volgende zaken:

- vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico;
- vaste invoergegevens voor de berekening van het groepsrisico;
- aanwijzing plasbrandaandachtsgebieden.

Het Besluit transportroutes externe veiligheid is óók van toepassing op wegen die door gemeenten en provincies zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Provinciale Staten kunnen bij verordening deze drie onderwerpen vaststellen.

#### Onderzoek

De kern Vriezenveen wordt doorkruist door de N36. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Conform het Basisnet gevaarlijke stoffen heeft deze weg geen plaatsgebonden risicocontour en/of plasbrandaandachtsgebied. Wel dient bij nieuwe ontwikkelingen binnen 200 m van de weg het groepsrisico te worden beschouwd. Gezien de beperkte ruimtelijke ingreep is deze beschouwing niet urgent.

Overige wegen waarover een dusdanig groot aantal transporten van gevaarlijke stoffen plaatsvindt dat de omgeving wordt belemmerd, zijn niet aanwezig in en nabij het plangebied.

#### Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmerende strook van 5 m (bij buisleidingen met een druk tot 40 Bar bedraagt deze afstand 4 m), de plaatsgebonden risicocontour ( $10^{-6}$ ) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

#### Onderzoek

De risicokaart geeft ook de ligging van de aardgastransportleidingen weer.

In de omgeving van het plangebied ligt een aardgastransportleiding van de Gasunie. Het betreft leiding N-527-40-KR aansluitend aan de weg N36. Deze leiding heeft een diameter van 8 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. De nieuwe leiding is recentelijk verlegd richting de N36 aan de westzijde. Voor deze nieuwe leiding is recentelijk een QRA opgesteld. Zoals hierboven gesteld is vanwege de beperkte ruimtelijke ingreep een toetsing aan de QRA niet urgent.

## 4.6

### Lucht kwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

#### Onderzoek

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 14 woningen mogelijk op de locatie waar tot voor kort bedrijven waren gevestigd. Het aantal verkeersbewegingen zal (significant) afnemen omdat de indertijd aanwezige bedrijven ten opzichte van te realiseren woonbebouwing relatief veel verkeersbewegingen hadden. Er treden geen negatieve gevolgen op ten aanzien van het onderwerp luchtkwaliteit.

## 4.7

### Ecologie

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

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

In het kader van het geldende bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, herontwikkelingslocaties Oosteinde (vastgesteld 17 december 2013) is onderzoek verricht naar een viertal locaties in Vriezenveen, waaronder onderhavig plangebied. De conclusies van dit onderzoek komen hieronder aan de orde, zo ook het rapport is als bijlage toegevoegd. Op basis van de bekende gegevens en het veldbezoek zijn de mogelijke effecten als gevolg van de toekomstige ontwikkelingen bepaald. Daarnaast zijn (de effecten van) deze ontwikkelingen beoordeeld in het kader van de natuurwetgeving.

## **Conclusies en consequenties**

### **Beschermde gebieden**

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ruime afstand van het plangebied. Ongeveer 2 km ten noordoosten van het plangebied ligt het gebied Engbertsdijksvenen, welke onder zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn valt. Het gebied Het Veenschap en de Oude Hoevenwegsvenen liggen ongeveer 1,5 km ten noorden van het plangebied en zijn onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Deze beschermde gebieden zijn van het plangebied gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

### **Beschermde soorten**

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels (zie voorwaarden paragraaf 4.4 van het rapport) worden, behalve voor vleermuizen en huismus, geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Voor aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

### **Vleermuizen**

Op de locaties Oosteinde 174 en oosteinde 53/55 kunnen verblijfplaatsen in te slopen bebouwing op voorhand niet worden uitgesloten. Hiertoe is een eerste vleermuizeninventarisatie gedaan.

### **Huisumus**

In het plangebied zijn enkele nestplaatsen van huismus vastgesteld (zie ook paragraaf 4.4 van het rapport). Om een goed beeld te krijgen van het totaal aantal broedparen op de locaties Oosteinde 174 en Oosteinde 53/55 zal een veldbezoek in het voorjaar, tijdens het broedseizoen van huismus, moeten worden afgelegd.

#### Uitvoerbaarheid

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden een belemmering kunnen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Dat geldt met name voor de locatie Oosteinde 53/55, de bebouwing van Oosteinde 174 is reeds gesaneerd.

### 4.8

#### **Archeologie**

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

Eén locatie (Oosteinde 53/55) is wat betreft het deel dat ligt aan het Oosteinde aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Hierbij geldt dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 100 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

##### **Locatie 53/55**

Ervan uitgaande dat de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, en ter plaatse van de huidige bebouwing nieuwbouw wordt gepleegd, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het achterste deel van deze locatie is aangeduid als een gebied met een lage verwachting. Hier is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk omdat dit deel van de planlocatie geheel in een lage verwachtingszone ligt en grenst aan terrein waar geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is.

##### **Locatie 174**

Deze locatie ligt geheel in een gebied met een lage verwachtingszone. Ook grenst de locatie niet aan een waardevol archeologisch terrein. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

### 4.9

#### **Duurzaamheid**

Artikel 3.1.6 Bro schrijft voor dat voor bestemmingsplannen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt toegepast. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De ladder voor duurzame verstedelijking betekent dat allereerst de regionale behoefte aangetoond dient te worden. Vervolgens is de tweede trede aan de orde: kan deze vraag in bestaand stedelijk gebied worden opgevangen.



Daarbij is het eveneens van belang of de afspraken in de woonvisie in regionaal verband zijn afgestemd. Ook is het van belang of er aan de woonvisie een actueel marktonderzoek ten grondslag ligt.

In het kader van de woonvisie zoals beschreven in het gemeentelijk beleid is er onderzoek naar de woningbehoefte verricht. Overigens komt de woningbehoefte ook pregnant naar voren vanwege de verzoeken naar nieuwbouw op deze locatie. Dit blijkt uit de al op het gemeentehuis ingediende voorlopige (bouw)plannen. Tot slot betreft het hier bouwlocaties in het dorpslint die in het recente verleden gebruikt werden door bedrijven. Deze bedrijven zijn uit het lint verplaatst naar meer passende locaties. Er is derhalve sprake van stedelijk gebied.

# Juridische vormgeving

# 5

## 5.1

### **Opzet van de regels**

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

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

## 5.2

### **Inleidende regels**

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

De gemeente heeft een standaardbegrippenlijst waarvan alleen in uitzonderingsgevallen mag worden afgeweken. Deze zijn aangepast conform de eisen van de SVBP 2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

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

## 5.3

### **Bestemmingsregels**

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

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

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

### **Standaardindeling bestemmingsregels**

#### **Bestemmingsnaam**

- Bestemmingsomschrijving

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

- Bouwregels

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

In de regels is wat betreft de bestemming 'Wonen' onderscheid gemaakt in de bouwregels voor hoofdgebouwen en ondergeschikte gebouwen. Op het begrip ondergeschikt gebouw zal nader worden ingegaan.

Het begrip 'ondergeschikt gebouw' is omschreven als:

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

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

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

- Het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied.
- Om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw.

- Het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid naar de burger en bevordert de rechtszekerheid.
- Hoogbouwoningen en laagbouwoningen worden met deze systematiek op een gelijke wijze behandeld.
- Een percentage van de bouwhoogte of kaphoogte is niet toepasbaar bij alle woningtypen (denk aan een laagbouwoning met een flauwe dakhelling).
- Door de gekozen maat is er een duidelijk visueel onderscheid tussen de hoofdbouw en de ondergeschikte gebouwen. Deze maat sluit goed aan bij de vaste lijn die de bestuursrechter in het algemeen hanteert bij het onderscheid tussen hoofdbouw en aanbouw/bijgebouw.

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

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

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

de praktijk. Met deze regeling is een evenwicht gevonden tussen rechtszekerheid en ontwikkeling.

- Nadere eisen

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

- Afwijken van de bouwregels

Hier wordt aangegeven of en in hoeverre kan worden afgeweken van de bouwregels. De voorwaarden waaronder toepassing van de afwijkingsregel wordt overwogen, dienen objectief te zijn begrensd.

De toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is geen automatisme. Elk verzoek zal aan de criteria worden getoetst, hetgeen niet per definitie tot verlening van de afwijking zal leiden. Verzoeken zullen dus niet vanzelfsprekend positief worden beoordeeld.

- Specifieke gebruiksregels

De algemene gebruiksbepalingen behoeven niet langer in bestemmingsplannen te worden opgenomen, omdat dit in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is geregeld.

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

## **Toelichting bestemmingen**

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

### **Agrarisch**

De gronden achter de laatste bebouwingslijn hebben de functie van kleinschalig agrarisch weiland en zijn bestemd als 'Agrarisch'. Er mogen hier alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, zoals perceelafscheidingsmuren.

### **Tuin - Dorpserf**

De open groene gebieden tussen de woningen en de straat zijn kenmerkend voor het lint van Vriezenveen. Om de openheid en het groene karakter van

deze percelen zoveel mogelijk te handhaven zijn deze bestemd als 'Tuin - Dorpserv'. In de bouwregels is bepaald dat hier geen bebouwing mag worden opgericht, met uitzondering van erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## Wonen

De bestemming 'Wonen' bestaat uit twee woningbouwlocaties. De beide bestemmingsvlakken zijn voorzien van een bouwvlak. Het aantal te bouwen woningen is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Op de locatie Oosteinde 53 mogen in totaal 6 nieuwe woningen worden gebouwd. Op de locatie Oosteinde 174 tot 178 is sprake van één bestaande woning. Daarnaast mogen er 7 nieuwe woningen worden gebouwd.

De woningen worden, vanaf het Oosteinde gezien, achter elkaar geplaatst. Met name de situering van de voorste woningen in de tweede bebouwingslijn (zone B) is van belang voor het karakteristieke bebouwingsbeeld van Vriezenveen. Daarom dient de voorgevel van deze woningen in de voorgevelzone te worden geplaatst. Deze zone is aangeduid met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone'. Om de kenmerkende situering van de bestaande woning Oosteinde 174 te handhaven dient de voorgevel in de voorgevellijn te worden geplaatst. Deze voorgevellijn is aangeduid als 'gevellijn'.

Het oppad, dat de woningen in de tweede en derde bebouwingslijn ontsluit, is aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - indicatie oppad'.

In de bestemming wonen is bij recht het gebruik van de woning voor een aan huis verbonden beroep toegestaan tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw. Voor het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden beroep zijn de volgende punten van belang:

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

## 5.4

### **Algemene regels**

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

- Anti-dubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

- Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen.

- Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Omdat dit zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

- Overige regels

In de overige regels zijn de parkeerregels en de regels ten aanzien van laden en lossen opgenomen.

## 5.5

### **Overgangs- en slotregels**

- Overgangsrecht

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

- Slotregel

Hierin is de naamgeving van het bestemmingsplan opgenomen.

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



De provincie verleent op basis van het vigerende plan een financiële bijdrage in verband met de bedrijfsverplaatsing Vriezenveen-Zuid-Oost. Met betrekking tot de restpost (negatief sluitende exploitatie) wordt dekking middels bijdragen van derden gevonden. Voor de locaties zijn exploitatieopzetten gemaakt. Deze worden jaarlijks geactualiseerd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende geborgd.