



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 273

Mei 2016

Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN VRIEZENVEEN LINTBEBOUWING EN CENTRUMGEBIED PH WESTEINDE 273

Plannaam: Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 273
IMRO-idn: NL.IMRO.1700.201512BPVZPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	VRIEZENVEEN	8
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
5.1	GELUID	21
5.2	BODEMKWALITEIT	22
5.3	LUCHTKWALITEIT	22
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	23
5.5	MILIEUZONERING	25
5.6	ECOLOGIE	26
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	27
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	30
6.1	VIGEREND BELEID	30
6.2	WATERPARAGRAAF	30
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	32
7.1	INLEIDING	32
7.2	OPZET VAN DE REGELS	32
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	33
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSpraak	37
9.1	VOOROVERLEG	37
9.2	INSpraak	37
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		38
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	38
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT	38

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan het Westeinde 273 te Vriezenveen is een vrijstaande woning aanwezig. Initiatiefnemer heeft deze woning aangekocht en wil deze naar eigen wensen en eisen aanpassen. Daarvoor is de initiatiefnemer voornemens de keuken uit te breiden en een berging/garage aan te bouwen.

De gewenste uitbreiding is gesitueerd aan de zuidwestkant van de bestaande woning. Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn er uitbreidingsmogelijkheden aan de zuidzijde van de woning. Echter is dit gezien de ligging ten opzichte van de naastgelegen woning en de inrichting van de woning, in vele opzichten praktischer en logischer.

De gronden, waarop de gewenste uitbreiding is geprojecteerd, zijn bestemt als “Tuin – Dorpserv”. Op deze gronden is geen bebouwing toegestaan. De uitbreiding is daarmee buiten de huidige woonbestemming en het bouwvlak geprojecteerd. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied”. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het betreffende plangebied is gelegen aan het Westeinde 273 te Vriezenveen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie L, nummers 205 en 3561. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 273” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201512BPVZPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

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 Huidig bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het “Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied”. Dit bestemmingsplan is op 7 februari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen ‘Wonen - Karakteristiek’ en ‘Tuin - Dorpserv’ (gedeeltelijk met de functieaanduiding ‘pad’).

In afbeelding 1.2 is een uitsnede weergegeven van de verbeelding. De begrenzing van het plangebied is hierin globaal aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding “Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden met de bestemming ‘Wonen – Karakteristiek’, zijn bestemd voor het wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak, met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter. Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 5 meter. Daarnaast is op het bouwvlak tevens de aanduiding ‘karakteristiek’ gelegen. Ter plaatse van deze aanduiding dient de bestaande uitwendige hoofdvorm van de woning te worden gehandhaafd.

De gronden met de bestemming ‘Tuin – Dorpserv’ zijn bestemd voor tuinen, dorpserv, voetpaden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en ontsluitingspaden ter plaatse van de aanduiding ‘pad’. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van de bestaande gebouwen.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen uitbreiding is gesitueerd binnen de bestemming ‘Tuin – Dorpserv’ en buiten het bouwvlak van de bestemming ‘Wonen – Karakteristiek’ waarop ter plaatse van de bestaande woning tevens de aanduiding ‘karakteristiek’ is gelegen.

Binnen de bestemming ‘Tuin – Dorpserv’ is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Binnen de bestemming ‘Wonen – Karakteristiek’ mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ dient de bestaande uitwendige hoofdvorm van de woning te worden gehandhaafd.

Voorgenomen ontwikkeling is daarmee in strijd met artikel 20.2 sub a onder 1 en 7. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het plangebied.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

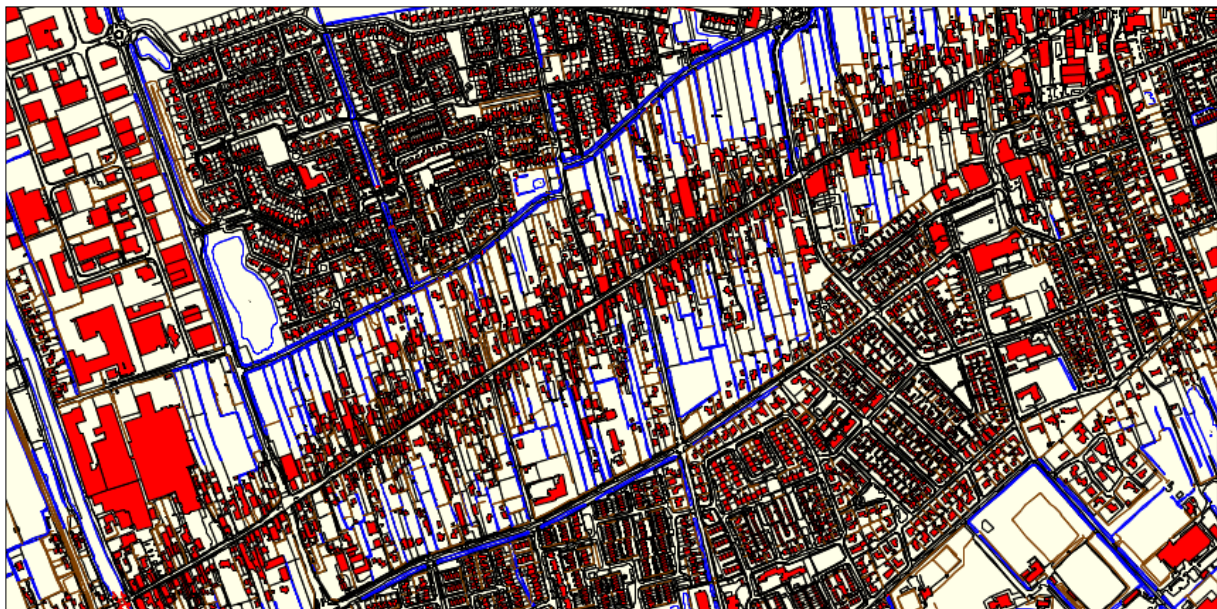
Hoofdstuk 9 gaat in op inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de historische ontwikkeling van Vriezenveen, de huidige ruimtelijk-functionele structuur van Vriezenveen als op de huidige situatie van het plangebied.

2.1 Vriezenveen

Vriezenveen betreft een typisch lintdorp. Belangrijk voor de ruimtelijke karakteristiek van het lint, is de geleding 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 (c.q. 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^e 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.

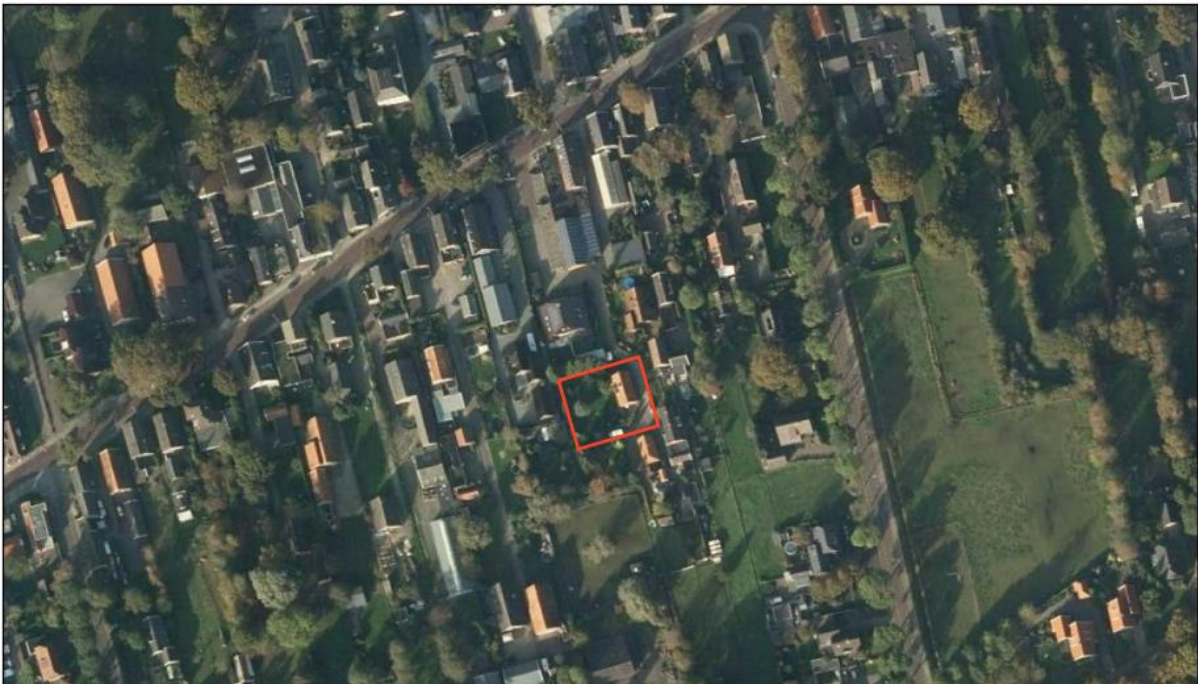
De nederzetting groeide; in het midden van de 15^e eeuw was het dorp al zo veranderd, dat de verschillende boerderijen niet meer zestien akker breed waren maar gereduceerd waren tot tien of zelfs acht akker breed. Vanwege ruimtegebrek zijn de percelen nadien verder versmald en zijn woningen uit pure noodzaak achter elkaar gebouwd. De luchtfoto in afbeelding 2.2 geeft een beeld van de huidige ruimtelijke structuur in Vriezenveen.



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

2.2 Het plangebied

Het plangebied aan het Westeinde maakt onderdeel uit van het typische en kenmerkende lint van Vriezenveen en vormt ruimtelijk gezien een van de woningen ter plaatse van de langgerekte 'brink', gezien vanaf het Westeinde. De woning in het plangebied is georiënteerd op het Westeinde. De luchtfoto in afbeelding 2.3 geeft een beeld van de opbouw van het lint ter plaatse van het plangebied en de ligging van de woning in dit lint.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

De bebouwing in het plangebied is de bestaande woning. Het plangebied wordt aan verschillende zijden omgeven door afwisselend woonpercelen en tuinen. Aan de oostzijde van de woning is verharding gelegen dat toegang verschaft tot de twee woningen die verder van het Westeinde zijn gelegen.

De huidige woning voldoet niet aan de eisen en wensen van de initiatiefnemer. De grond ten zuidwesten van de woning is ingericht als tuin en biedt voldoende ruimte om de gewenste uitbreiding te realiseren. Afbeelding 2.4 geeft de bestaande woning op het perceel weer. De meest rechtse foto betreft de achterzijde van de woning waar de uitbreiding zal worden gesitueerd.



Afbeelding 2.4 Bestaande woning op het perceel aan het Westeinde 273.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Inleiding

Zoals aangegeven voldoet de bestaande woning aan het Westeinde 273 in de huidige vorm niet aan de wensen en eisen van de initiatiefnemer. Om die reden is de initiatiefnemer voornemens de bestaande woning uit te breiden. Om de gewenste situering van de uitbreiding mogelijk te maken dient de woonbestemming uitgebreid te worden. Gebleken is dat deze uitbreiding ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Hieronder wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten.

3.1.2 Stedenbouwkundige beschrijving

De gewenste ontwikkeling betreft de uitbreiding van de bestaande woning. Het woonoppervlak van de vrijstaande woning is in de huidige situatie beperkt (66 m²). De uitbreiding voorziet in een vergroting van de keuken en een berging/garage. Ten opzichte van de huidige woning zal de uitbreiding aan de zuidwestkant van de woning plaatsvinden. In afbeelding 3.1 is de situering van de uitbouw en de ligging van de woning op het perceel weergegeven.

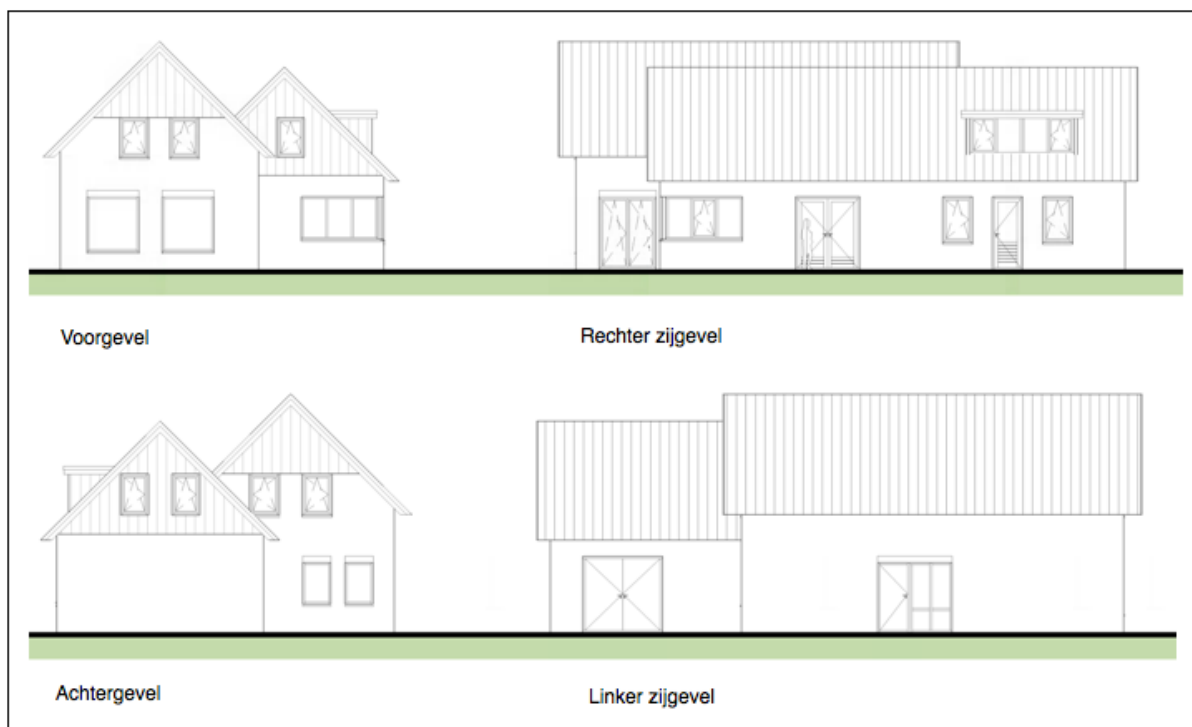


Afbeelding 3.1 Impressie indeling nieuwe situatie plangebied

Van belang bij ontwikkelingen in het lint van het Westeinde, is dat de bebouwing passend is in de lintbebouwing. De woning maakt onderdeel uit van de lintbebouwing, maar is door de ligging in de derde geleiding en de situering van de voorliggende bebouwing niet zichtbaar vanaf de dorpsstraat. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen om voor voorliggende ontwikkeling af te

wijken van het bestemmingsplan. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het aanzicht en de lintbebouwing aan het Westeinde.

Aan de zuidwestzijde van de bestaande woning is voldoende ruimte voor de gewenste uitbreiding. Daarbij is de uitbreiding aan deze zijde van de woning meest gewenst en logisch ten aanzien van de inrichting van de woning en het aansluiten op de bestaande bebouwing. De nokrichting van de uitbreiding is overeenkomstig de nokrichting van de bestaande woning. De bouwhoogte van de uitbreiding bedraagt circa 6,7 meter en de goothoogte circa 2,8 meter. De bouw- en goothoogte van de bestaande woning bedraagt respectievelijk 7,5 meter en 3,6 meter. Gelet op deze afmetingen wordt de uitbreiding aangemerkt als hoofdgebouw, in paragraaf 7.3 wordt dit nader toegelicht. Afbeelding 3.2 geeft een impressie van de gevelaanzichten van de woning met de gewenste uitbreiding.



Afbeelding 3.2 Impressies gevelaanzichten (bron: Paarhuis Bouw & Advies)

3.1.3 Indeling en uitstraling

De uitbreiding heeft een oppervlakte van 75 m² en biedt ruimte voor het vergroten van de keuken en een aangebouwde garage/berging. Afbeelding 3.3 geeft op een plattegrond de gewenste indeling van de woning weer in de nieuwe situatie na de uitbreiding. Een impressie van de nieuwe situatie en de verhouding tussen de bestaande woning en de nieuwe uitbreiding zijn weergegeven in afbeelding 3.4.



Afbeelding 3.3 Impressie indeling nieuwe situatie woning met uitbreiding (bron: Paarhuis Bouw & Advies)



Afbeelding 3.4 3D impressie nieuwe situatie (bron: Paarhuis Bouw & Advies)

3.3 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De ontwikkeling die voorzien is in dit plan, is echter niet van invloed op de bestaande verkeers- en parkeersituatie. Het plangebied blijft via de bestaande in- en uitrit ontsloten op het Westeinde en doordat er geen woningen of andere functies worden toegevoegd, blijft de bestaande verkeerssituatie onveranderd. Op eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in voldoende parkeerruimte.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

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 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.

4.1.2 Toetsing aan de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen en er is geen sprake van enige vorm van belemmeringen met betrekking tot de doelen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd. Duidelijk is wel dat met de introductie van de Ladder voor duurzame verstedelijking duurzaam ruimtegebruik wordt nagestreefd waarbij regionale afstemming plaatsvindt. Dit impliceert dat er sprake moet zijn van projecten van behoorlijke omvang. Dit blijkt ook uit jurisprudentie omtrent de toepassing van de ladder. Uit jurisprudentie blijkt dat één woning niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 14 januari 2014, 201308263/2/R4). Voorliggende ontwikkeling voorziet enkel in de uitbreiding van een bestaande woning, er is geen sprake van het toevoegen van een woning. Gelet op vorenstaande kan worden geconcludeerd dat in voorliggend geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is.

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en

evaluatie is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. 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.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

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

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Beoordeeld wordt of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. In het voorliggende plan zijn bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’, onder andere artikel 2.1.3 (SER-ladder), artikel 2.13.3 en artikel 2.13.5 (Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op de hiervoor genoemde artikelen wordt hierna nader ingegaan. Artikel 2.2 (Woningbouw) van de Omgevingsverordening Overijssel wordt buiten beschouwing. Deze is niet van belang, omdat het uitsluitend een uitbreiding van een bestaande woning betreft.

Artikel 2.1.3: SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten 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.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De locatie is gelegen in het “Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied”, een plan dat is opgesteld voor een deel van de bebouwde kom van Vriezenveen. De stedelijke functie (wonen) is al toegestaan doormiddel van een woon- en een tuinbestemming in het plangebied. Deze bestemmingen blijven behouden in het plangebied, echter wordt het bestemmingsvlak voor wonen uitgebreid ter hoogte van de uitbreiding van de woning. Het gedeelte waarop de uitbreiding plaatsvindt is reeds verhard en in gebruik als tuin bij de woning, er is dan ook geen sprake van ruimtebeslag op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Artikel 2.13.5: Niet-risicovolle functies in grote risicovolle functies in intrekgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.13.3 en 2.13.5 zijn hierna opgenomen:

- niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- harmoniërende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.
- grote en grootschalige risicovolle functies: functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit én als zodanig, ongewenst zijn in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.
- stand still-principe: 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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied is gelegen binnen een intrekgebied. Dit is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan “Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied, facetplan intrekgebied” middels de aanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’. Gronden met deze aanduiding zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. In de regels en op de verbeelding van dit plan is overeenkomstig de aanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’ opgenomen.

Voorliggend plan voorziet in het vergroten van de woonbestemming om de gewenste uitbreiding van de bestaande woning mogelijk te maken. De woonfunctie is niet aan te merken als risicovol voor grondwaterverontreiniging en hierdoor is deze functie op de planlocatie toelaatbaar. Samenvattend wordt

geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In voorliggende situatie zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief ‘Historische kern, binnenstad’. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.1 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Historische kern, binnenstad’

Binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Historische kern, binnenstad’ is er ruimte voor een multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur, OV etc.). Er wordt ingezet op versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Met voorliggend plan wordt een bestaande woning uitgebreid in het bebouwingslint aan het Westeinde. De uitbreiding sluit aan bij de bestaande woning en omgeving. De voorgenomen ontwikkeling zorgt niet voor een belemmering van andere functies in het multifunctionele milieu langs het Westeinde. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de daadwerkelijke kenmerken van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied en niet meer te herstellen zijn door de verstedelijking. Daarnaast wordt de ‘Lust- en leisurelaag’ buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied of de directe omgeving van toepassing zijn.

De ‘Stedelijke laag’

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Historische centra, binnensteden, landstadjes’. In afbeelding 4.2 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.2 Stedelijke laag: Historische centra, binnensteden, landstadjes (Bron: Provincie Overijssel)

‘Historische centra, binnensteden, landstadjes’

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. De ontwikkelingen in historische centra en binnensteden staan in het teken van een hoge dynamiek: functieveranderingen, verdichting en inbreiding. De ambitie is om vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld te creëren. Het eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Van belang bij ontwikkelingen in het lint van het Westeinde, is dat de bebouwing passend is in de lintbebouwing. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een bestaande woning die is gelegen achter de lintbebouwing aan het Westeinde en daardoor niet vanaf de weg te zien. De ontwikkeling betreft slechts een beperkte uitbreiding die niet zichtbaar is vanaf het Westeinde en geen belemmeringen met zich mee brengt ten aanzien van het doorzicht. Er is geen sprake van aantasting van de structuur van de lintbebouwing. Hierdoor blijft het eigen karakter van het bebouwingslint behouden. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met de uitgangspunten voor de ‘Stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Twenterand’

Onderhavig initiatief sluit aan bij de ‘Structuurvisie Twenterand’. Op een locatie in bestaand bebouwd gebied wordt een bestaande woning uitgebreid om aan de wensen van de bewoners te kunnen voldoen. Er is geen sprake van toevoeging van een nieuwe woning waardoor niet specifiek getoetst hoeft te worden aan de woningbouwprogrammering in de woonvisie.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggend bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met het voorgenoemde gemeentelijke beleid dat op dit bestemmingsplan van toepassing is.

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 en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan 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 Railverkeerslawaaï en industrielawaai

Railverkeerslawaaï kan in dit geval buiten beschouwing gelaten aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg op een afstand van ruim 1 kilometer is gelegen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezondeerde industrieterreinen aanwezig. Industrielawaai wordt derhalve ook buiten beschouwing gelaten.

5.1.2.2 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied). Volgende tabel geeft deze geluidszones weer:

Aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De uit te breiden woning ligt in 'binnenstedelijk' gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van het Westeinde. De woning is gelegen op een afstand van ruim 100 meter van het Westeinde en wordt afgeschermd door de lintbebouwing langs deze weg. Deze afstand wordt door de voorgenomen uitbreiding niet verkleind. Er is dan ook geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat ten opzichte van de huidige situatie.

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmeringen met zich meebrengt voor de uitvoering van het voorliggende 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 aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Rouwmaat uit Groenlo heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- in grondmengmonster MM1 een lichte verontreiniging met Lood is aangetoond;
- in grondmengmonster MM2 een lichte verontreiniging met Lood en Zink is aangetoond;
- het grondwatermonster 2 licht verontreinigd is met Barium.

Het is bekend dat in de grond en in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De hypothese ‘De gehele locatie is onverdacht’ dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan er geconcludeerd worden, dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 **Situatie plangebied**

In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen beschreven, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde voorbeelden van categorieën, kan worden aangenomen, temeer omdat er geen sprake is van een toevoeging van een woning of een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen, dat het project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat deze 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 voorgenomen ontwikkeling.

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 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer 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:

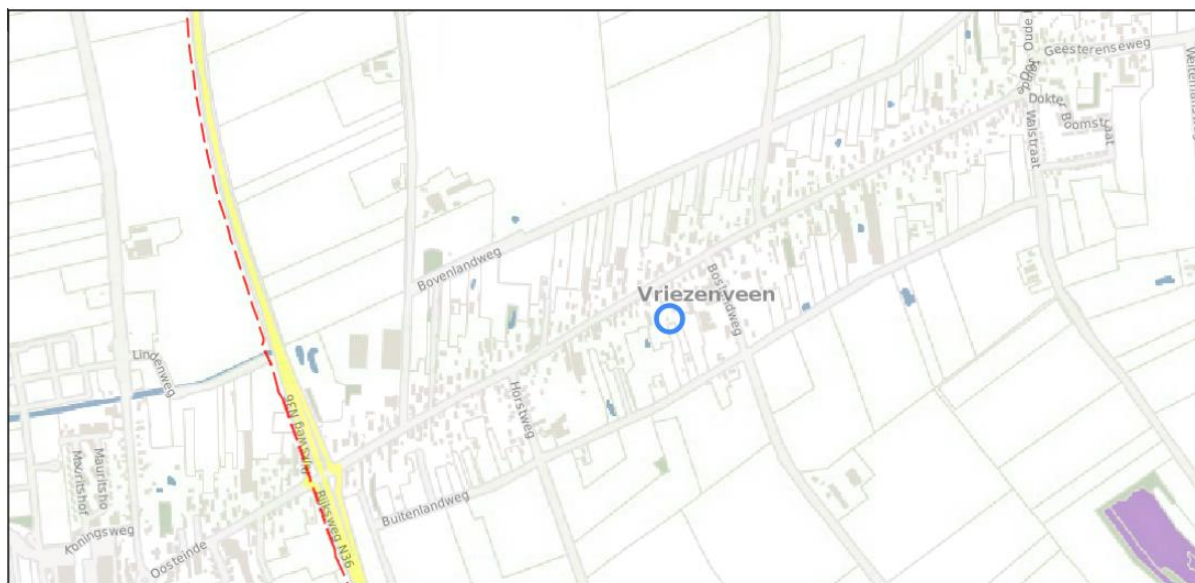
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 groepsrisico.

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart 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 afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. De dichtstbijzijnde buisleiding met gevaarlijke stoffen is gelegen op een afstand van circa 850 meter.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling 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. Uitgegaan wordt van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen 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.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied is gelegen in de historisch gegroeide lintbebouwing aan het Westeinde. Aan het Westeinde zijn in de bestaande situatie diverse functies aanwezig. Naast de woonbebouwing zijn verschillende bedrijven, van zowel kleine als grotere omvang, aanwezig. Echter is in de directe nabijheid voornamelijk woonbebouwing aanwezig. Daarom kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

5.5.3.3 Interne werking

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

Ten noorden van het plangebied is een perceel met de bestemming ‘Detailhandel’ aanwezig. Ter plaatse van de bestemming ‘Detailhandel’ is een supermarkt gevestigd. Dergelijke functies worden in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ geschaard onder ‘Supermarkten, warenhuizen’. Dergelijke inrichtingen vallen onder milieucategorie 1, waarvoor een grootste richtafstand van 10 meter geldt. De afstand tussen de bestemming ‘Detailhandel’ en de woning bedraagt circa 40 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.

Ten zuiden van het plangebied is een perceel met de bestemming ‘Bedrijf’ aanwezig met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – rijschool’. Een dergelijke categorie is niet specifiek opgenomen in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’. Ter vergelijking kan de activiteit het best worden geschaard onder de categorie ‘Onderwijs’. De inrichtingen in deze categorie vallen onder milieucategorie 2, waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter geldt. De afstand van de bestemming ‘Bedrijf’ tot aan (de geplande uitbreiding van) de woning bedraagt circa 75 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.

Gezien vorenstaande en de genoemde afstanden mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

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

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

Het plangebied bevindt zich op een afstand van ruim 5,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Wierdense Veld’. Gelet op de aard van voorgenomen activiteit en de afstand tot aan het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft 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 ruim 5,5 kilometer afstand. Gezien de afstand van het plangebied tot de EHS en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortenbescherming 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 er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

5.6.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend plan is er geen sprake van het verwijderen van opgaande beplanting. De gronden ter plaatse van de voorgenomen uitbreiding is reeds verhard en in gebruik als tuin bij de woning. Aangenomen wordt dan ook dat er geen sprake is van aantasting van bijzondere en/of beschermend flora & fauna.

5.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

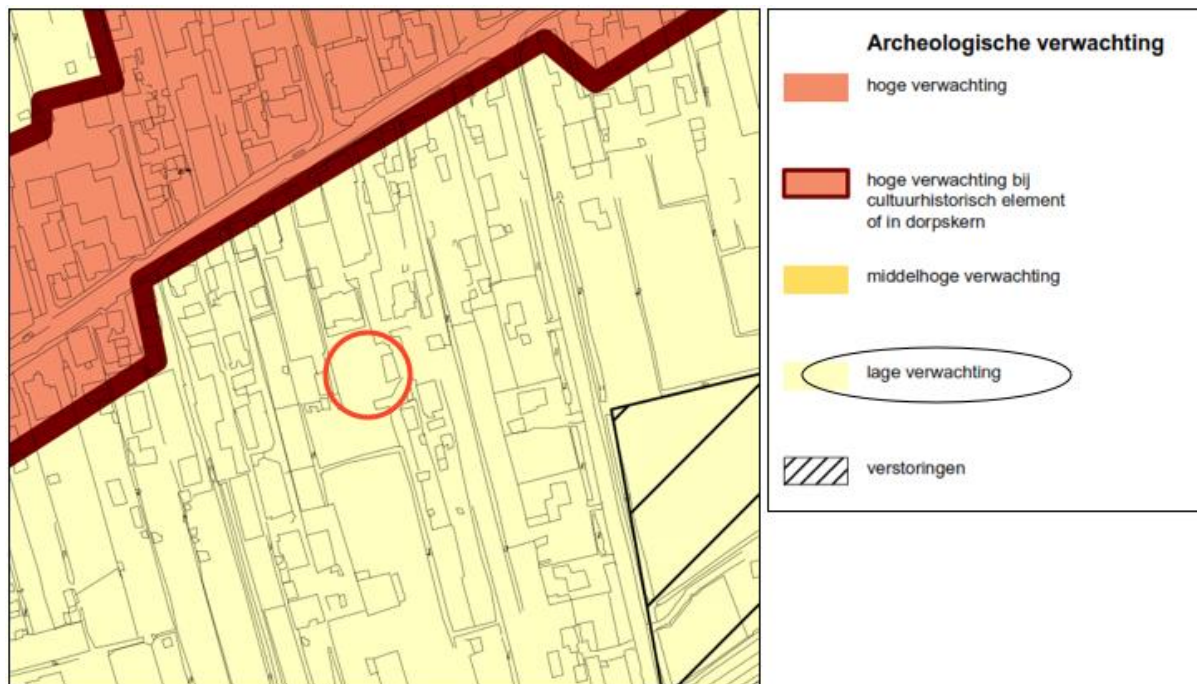
5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te

houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Als blijkt dat in het gebied 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 Situatie plangebied

De gemeente Twenterand beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het plangebied, is opgenomen in afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2 Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart geldt ter plaatse van het plangebied een 'lage verwachting'. In gebieden met een 'lage verwachting' is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk, mits: de gehele planlocatie in een lage verwachtingszone ligt en er geen waardevol archeologisch terrein aangrenzend aan de planlocatie aanwezig is. Gelet op vorenstaande is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische elementen.

Wel is er sprake van een bepaalde cultuurhistorische waarde, omdat ter plaatse van de bestaande woning de aanduiding ‘karakteristiek’ is opgenomen. Voorliggende ontwikkeling voorziet echter niet in sloop, enkel in de uitbreiding van de bestaande woning. Door de ligging van het plangebied achter de lintbebouwing aan het Westeinde is er geen sprake van een negatief effect door bijvoorbeeld vermindering van de zichtbaarheid van omliggende gebouwen. Van aantasting van de cultuurhistorische waarden is dan ook geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.7.3 **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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.

6.1.2 Beleid waterschap Vechtstromen

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

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheerplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de ‘korte procedure’ van toepassing is, omdat de bestemming en de grootte van het plan een geringe invloed hebben op de waterhuishouding. De standaard waterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hieronder wordt het een en ander nader uitgewerkt. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.2.3.1 Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

6.2.3.2 Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel. Het hemel- en afvalwater wordt via dit stelsel afgevoerd. Er wordt geen woning toegevoegd, het planvoornemen zal geen toename qua hoeveelheden afvalwater met zich meebrengen. Het bestaande rioleringssysteem is hierop afgestemd.

6.2.3.3 Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

6.2.3.4 Intrekgebied grondwaterwinning

Het plan ligt in een intrekgebied voor de winning van grondstof voor de drinkwaterbereiding. De provincie is bevoegd gezag voor de bescherming van het winnen van grondstof voor de drinkwaterbereiding. Daarvoor kunnen eisen gesteld worden aan ontwikkelingen binnen het intrekgebied. Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de beoogde functie is er geen sprake van aantasting van de grondwaterkwaliteit. Verwezen wordt naar paragraaf 4.2.4.1.

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

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;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.1 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 op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemmingen ‘Wonen - Karakteristiek’ en ‘Tuin - Dorpserv’ die voorkomen in het plangebied. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- III. Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- IV. Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- V. Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (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 worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (artikel 7)*
Dit artikel omvat enkele specifieke regels in verband met de ligging van het plangebied binnen aanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’.
- *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.

7.2.4 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 slotregel 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. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

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 keuzes nader onderbouwd.

‘Tuin - Dorpserf’ (Artikel 3)*Functie*

De bestemming ‘Tuin - Dorpserf’ is toegekend aan de gronden rond de woning, met uitzondering van een gedeelte ten zuiden van de woning. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor tuinen en dorps erf, voetpaden en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en ontsluitingspaden ter plaatse van de aanduiding ‘pad’.

Bouwregels

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen mogen binnen deze bestemming tot een maximale bouwhoogte van 2 meter worden opgericht.

‘Wonen - Karakteristiek’ (Artikel 4)*Functie*

De woning in het plangebied is bestemd als ‘Wonen - Karakteristiek’. Ter plaatse van het bouwvlak is één woning toegestaan. Binnen de bestemming ‘Wonen - Karakteristiek’ zijn aan-huis-gebonden-beroepen toegestaan. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is aansluiting gezocht bij de plansystematiek die wordt gehanteerd bij plannen binnen de bebouwde kommen van de gemeente Twenterand. 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.

Bouwregels

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op het begrip ondergeschikt gebouw zal hierna worden ingegaan. Hieronder wordt een aantal bouwregels van hoofdgebouwen, ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde beschreven. De voorgenomen uitbreiding zal worden aangemerkt als hoofdgebouw. In stedenbouwkundig opzicht, qua omvang en situering, is deze uitbreiding niet ‘ondergeschikt’. Het onderdeel van het gebouw is circa 0,8 meter lager dan de bestaande woning.

De omvang van het bouwperceel (bestemmingsvlak ‘Wonen - Karakteristiek’) bedraagt 250 m². Bij een perceelsgrootte van 200 m² tot 500 m² mag het maximaal bebouwd oppervlak 120 m² bedragen, vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat. 40% van 50 m² bedraagt 20 m² waarmee het maximaal bebouwd oppervlakte (hoofdgebouw en ondergeschikte gebouwen) maximaal 140 m² mag bedragen.

Vanwege de situering van de woning op het perceel zijn de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. Voor zowel hoofdgebouwen als ondergeschikte gebouwen is daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te kunnen wijken van de bouwregels ten aanzien van het maximale toegestane bebouwingspercentage en -oppervlak. Tevens voorziet voorliggend plan in een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de aanduiding ‘karakteristiek’ om af te wijken van het handhaven van de bestaande uitwendige hoofdvorm van de woning. De bestaande situatie vertoont reeds een ander beeld dan de bouwtekening uit 1983.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag respectievelijk maximaal 3,5 en 9 meter bedragen. De dakhelling mag minimaal 40 graden en maximaal 60 graden bedragen.

De goot- en bouwhoogte van ondergeschikte gebouwen mag respectievelijk maximaal 3 en 5 meter bedragen. De dakhelling mag minimaal 40 en maximaal 60 graden bedragen.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2,5 meter.

Ondergeschikt gebouw

Het begrip ‘ondergeschikt gebouw’ is omschreven als: *‘een gebouw of een onderdeel van een gebouw behorend bij een woning, 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:

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 bouwvergunning 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.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Daarnaast wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten 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 EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en begin dit jaar een nieuwe zogenoemde ‘*Uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke plannen*’ opgesteld. Deze vervangt de eerder opgestelde vooroverleglijst uit 2011. In deze nieuwe lijst zijn recente ontwikkelingen en jurisprudentie inzake woningbouwplannen in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking aanleiding geweest om deze plannen weer voor vooroverleg aan te bieden.

Voorliggend plan betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij enkel sprake is van een uitbreiding van de bestaande woning en geen extra woning wordt toegevoegd. Zoals in paragraaf 4.1.2 aangegeven is in dit geval de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Gezien vorenstaande wordt vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Op basis van deze toets is de ‘korte procedure’ van toepassing. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Vanwege de uiterst geringe ingreep wordt in voorliggende situatie afgezien van de inspraakprocedure.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoetsresultaat