



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan Uitbreiding De Pollen Fase 3

16 december 2014

Vastgesteld



BESTEMMINGSPLAN

UITBREIDING DE POLLEN FASE 3

Plan: Uitbreiding De Pollen Fase 3
IMRO-idn: NL.IMRO.BPKK2011MP0008-vas1
Status: Vastgesteld
Plantype: Bestemmingsplan



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	LANDSCAPPELIJKE ASPECTEN	8
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 4	MILIEU-ASPECTEN	24
4.1	GELUID	24
4.2	BODEMKWALITEIT	24
4.3	LUCHTKWALITEIT	25
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	26
4.5	MILIEUZONERING	28
4.6	GEUR	29
4.7	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	30
HOOFDSTUK 5	FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER	31
5.1	FLORA & FAUNA	31
5.2	ARCHEOLOGIE	33
5.3	WATERPARAGRAAF	34
HOOFDSTUK 6	PLANBESCHRIJVING	37
6.1	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	37
6.2	ARCHITECTUURBEELD	39
6.3	INRICHTING OPENBARE RUIMTE	40
6.4	VERKEER EN PARKEREN	40
6.5	FASERING	41
6.6	CONCLUSIE	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
7.1	INLEIDING	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	43
7.4	HANDHAVING	46
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
HOOFDSTUK 9	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
9.1	VOOROVERLEG	49

9.2 INSpraak..... 49

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 51

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK..... 52
BIJLAGE 2 BODEMONDERZOEK 53
BIJLAGE 3 QUICKSCAN FLORA & FAUNA..... 54
BIJLAGE 4 INFILTRATIEADVIES 55
BIJLAGE 5 UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP 56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bouwbedrijf Karsten B.V. is voornemens om een locatie aansluitend aan de kern De Pollen te ontwikkelen als woningbouwlocatie. Concreet bestaat het voornemen uit de realisatie van 26 nieuwe woningen ten behoeve van de lokale woningbehoefte in De Pollen. De nieuwe woningbouw bestaat uit rijenwoningen, halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen.

De ontwikkeling van deze locatie is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied grenst direct aan de bestaande bebouwing van de kern De Pollen. Het plangebied is circa 1,3 hectare groot en kadastraal bekend als Gemeente Vriezenveen, sectie I, nummer 389 (gedeeltelijk) en 458. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied grenzend aan de kern De Pollen aangegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Uitbreiding De Pollen Fase 3" bestaat uit de volgende stukken:

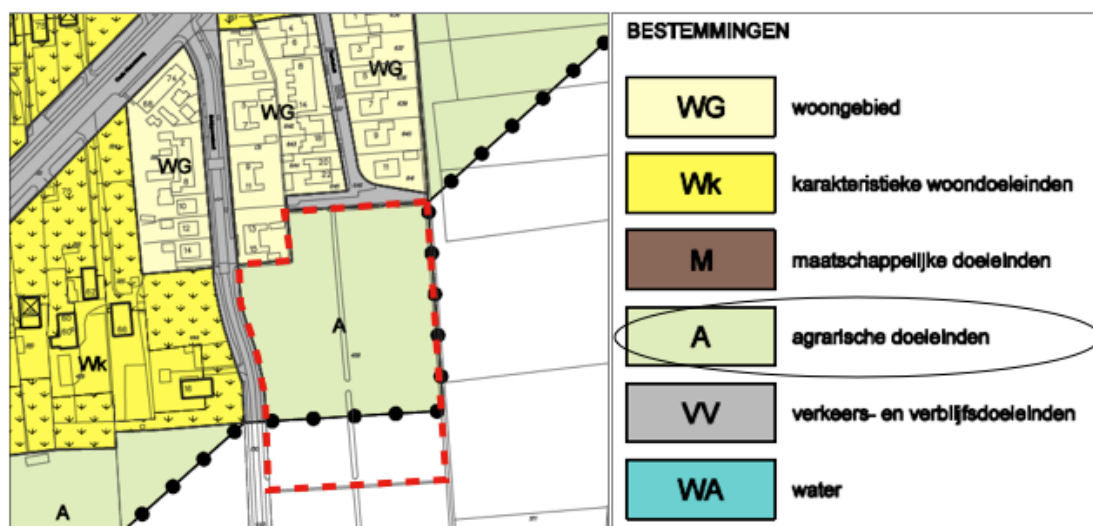
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPKK2011MP0008-vas1) en een renvoi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regiem

Het plangebied is deels gelegen binnen het bestemmingsplan “Kleine Kernen, De Pollen” en deels binnen het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005”. Het bestemmingsplan “Kleine Kernen, De Pollen” is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Twenterand van 11 september 2007, nummer 07.035.0027 en gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Overijssel van 11 december 2007. De onthouding van de goedkeuring had geen betrekking op de gronden in het plangebied.

Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005” is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 november 2006 en door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 25 juni 2007. Figuur 1.2 bevat een uitsnede van het bestemmingsplan “Kleine Kernen, De Pollen” met daarin weergegeven het plangebied.



Figuur 1.2

Uitsnede bestemmingsplan “Kleine Kernen, De Pollen” (Bron: Gemeente Twenterand)

Op basis van het bestemmingsplan “Kleine Kernen, De Pollen” hebben de gronden in het plangebied de bestemming “Agrarische doeleinden”. Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005” hebben de gronden in het plangebied de bestemming “Agrarisch gebied”.

Gronden met dergelijke bestemmingen zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De uitbreiding van de kern De Pollen met woningbouw is niet in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplannen waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de landschappelijke aspecten van het buitengebied van de gemeente Twenterand en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Twenterand beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie en de watertoets.

Hoofdstuk 6 bevat de planbeschrijving.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de huidige landschappelijke aspecten van het plangebied en haar omgeving als op de huidige situatie van het plangebied.

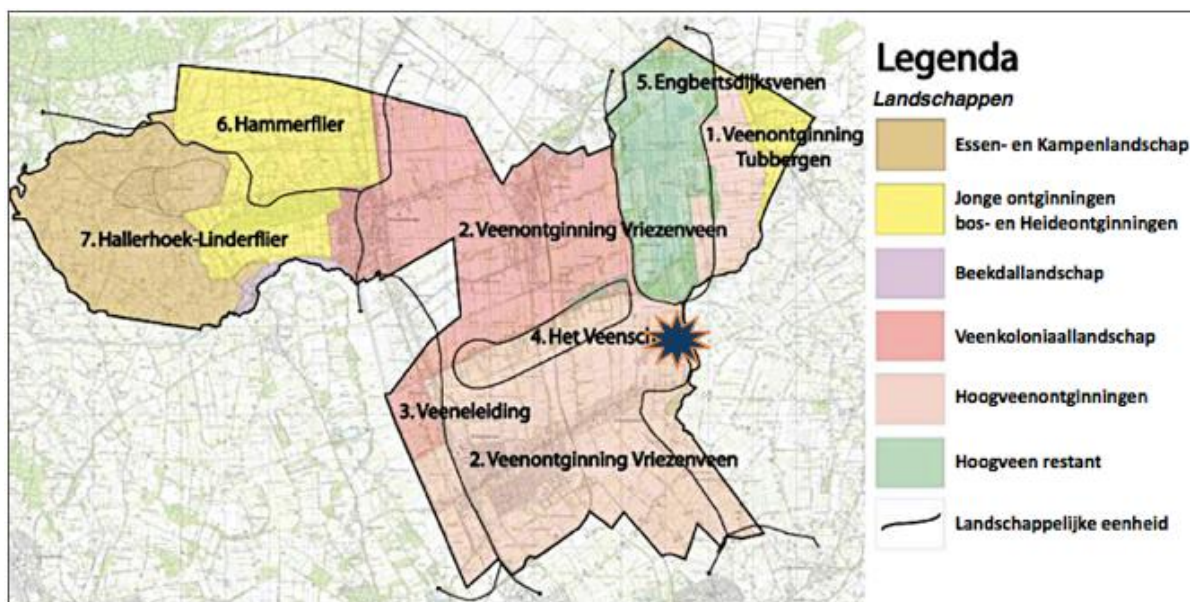
2.1 Landschappelijke aspecten

2.1.1 Buitengebied gemeente Twenterand

Het buitengebied van de gemeente Twenterand wordt gevormd door het gebied buiten de kernen Den Ham, Vroomshoop, Westerhaar-Vriezenveensewijk en Vriezenveen. De agrarische functie, bos en natuur nemen circa 85% van het grondgebruik voor hun rekening tegenover 9% bebouwing.

Het buitengebied kenmerkt zich door het open landschap, maar ook door natuurgebieden, zandgronden en ecologische verbindingzones. Een voorbeeld van een natuurgebied in Twenterand is de Engbertsdijksvenen. Het is een omvangrijk, nat gebied van ruim 850 hectare en is een Europees erkend “wetland”.

De gemeente Twenterand kent een grote diversiteit aan fysisch- geografische landschapseenheden. Zowel het veenkoloniaal landschap, het essen- en kampenlandschap, het beekdallandschap, hoogveenontginningen en -restanten en jonge ontginningen zijn vertegenwoordigd.



Figuur 2.1 Landschappelijke eenheden met landschapstypen Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

2.1.2 Deelgebied veenontginning Vriezenveen

Het plangebied is gelegen in het deelgebied “Veenontginningen Vriezenveen”. De veenontginningen van Vriezenveen bestaan uit veenkoloniaal landschap in het noorden en hoogveenontginningen in het zuiden. Daartussen ligt het kleinschalige, waardevolle en oude ontginningslint van Vriezenveen, met een zeer karakteristieke kavelrichting ten opzichte van de weg. Deze karakteristieke kavelrichting is ook deels terug te vinden in de kern De Pollen. Het veenkoloniaal landschap is rationeler, grootschaliger dan de hoogveenontginningen. Karakteristiek voor de veenontginningen in het algemeen zijn de openheid en de rationele ontginningsstructuur.

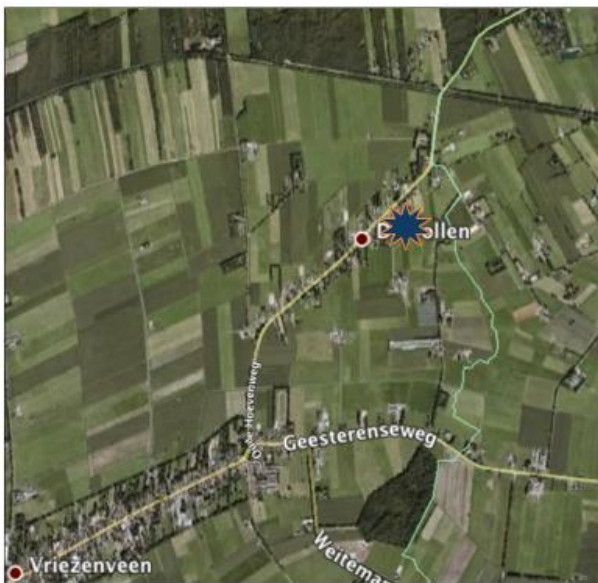
Het compacte lintdorp De Pollen is in 19^e eeuw ontstaan op een uitloper van een zandrug, langs de doorgaande weg van Vriezenveen naar Bruinehaar. Vanaf de Oude Hoevenweg werd het veengebied in cultuur gebracht. In De Pollen kan het achterliggende agrarische gebied vanaf het lint maar op enkele plaatsen gezien worden, hiermee verschilt dit lint sterk van de andere bebouwingslinten in Twenterand waar over de erven

ruime doorzichten zijn naar het achterliggende landschap. Het lint van De Pollen is minder intensief bebouwd dan het bebouwingslint in bijvoorbeeld Vriezenveen.

2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Twenterand, aan de zuidzijde van de kleine kern De Pollen. Hier is sprake van een compacte buurt die na 1960 stapsgewijs is gegroeid rondom twee dwarsstraten, de Schippersstraat en de Turfschuit. Aan de zuidkant van de huidige buurt, in het verlengde van de twee straten, is de nieuwe uitbreiding gepland. Deze uitbreiding is gestoeld op een structuurvisie die voorzagt in een gefaseerde planmatige ontwikkeling ten oosten van de Schippersstraat.

De ligging aangrenzend aan buurtschap De Pollen en de overgang naar het buitengebied maken van de locatie een aantrekkelijke woningbouwlocatie. Ter verduidelijking is de locatie in beeld gebracht op onderstaande luchtfoto's.



Figuur 2.1 Het plangebied in de kern De Pollen (Bron: Google Earth)



Figuur 2.2 Het plangebied langs de Schipperstraat en de Turfschuit (Bron: Bing Maps)

HOOFDSTUK 3 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. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 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.

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

3.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Deze woningbouw is noodzakelijk om te kunnen voorzien in de lokale woningbehoefte van de bevolking. Inbreiding is redelijkerwijs niet mogelijk waardoor gekozen is voor een uitbreidingslocatie direct grenzend aan bestaand bebouwd gebied. Met het project zijn geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel.

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

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.*

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

3.2.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

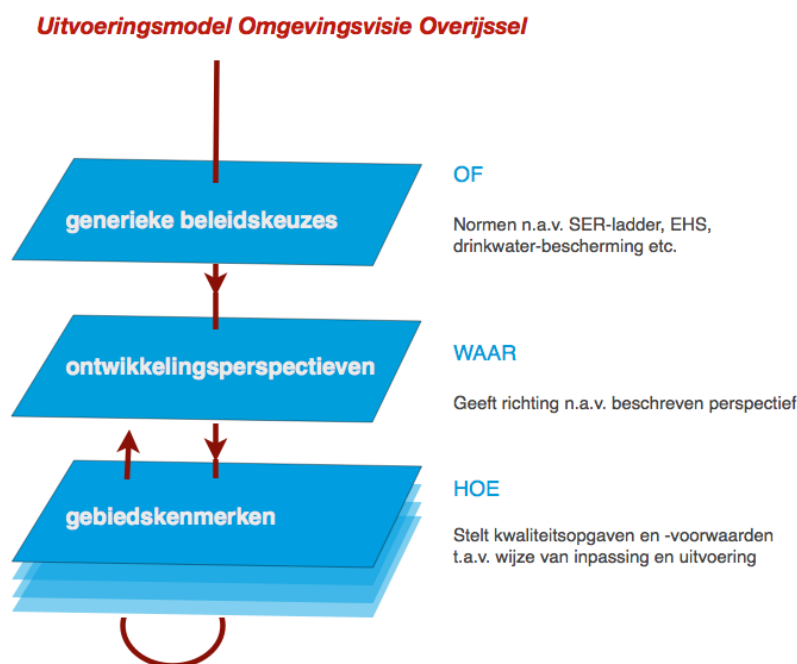
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.2.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

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

Figuur 3.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.3 Toetsing van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief, de uitbreiding van de kern De Pollen met 26 woningen, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn een aantal beleidskeuzes van belang. In het voorliggende geval zijn artikel 2.2.1. onder f, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5 en 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hieronder zal per artikel worden ingegaan op de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

Artikel 2.1.1 onder f:

Op grond van Artikel 2.1.1. onder f van de Omgevingsverordening Overijssel wordt onder “bestaand bebouwd gebied” verstaan: “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 als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO”.

Artikel 2.1.3:

Artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel luidt als volgt:

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

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

Artikel 2.1.4:

Artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel luidt als volgt:

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

- *dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Artikel 2.1.5:

Daarnaast is artikel 2.1.5. van de Omgevingsverordening Overijssel van toepassing. Dit artikel stelt – samengevat- dat nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen mogelijk kunnen worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomische en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 2.2.2:

Artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel luidt als volgt:

2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

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

Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

Algemeen

In het voorliggende geval is er sprake van een uitbreiding van De Pollen met 26 nieuwe woningen. De Pollen is een kleine kern in de gemeente Twenterand. In deze kern is nauwelijks sprake van doorstroming op de woningmarkt en is een groot woningtekort waardoor met name jongeren wegtrekken naar de grotere kernen in Twenterand of de stad Almelo.

Voor een goed woon- en leefklimaat is voldoende woningaanbod en een gezonde bevolkingsopbouw van groot belang. Zoals reeds gesteld is er door het gebrek aan doorstroming in de woningmarkt en het tekort aan woningen sprake van een negatief migratiesaldo. Door het gebrek aan woningen krijgen met name jongeren geen kans om zich te vestigen in de kern waar zij opgegroeid zijn en waar zij mee verbonden zijn. Veelal zijn zij genoodzaakt om zich elders te vestigen in een kern of stad waar zij geen binding mee hebben. Het mag duidelijk zijn dat een en ander niet ten goede komt aan een goed woon- en leefklimaat en een gezonde bevolkingsopbouw in de kern De Pollen. In het voorliggende geval is er dan ook zeer zeker sprake van een maatschappelijk belang. Om een goed woon- en leefklimaat en een gezonde bevolkingsopbouw te kunnen garanderen is uitbreiding van de kern De Pollen vanuit sociaal-economisch en maatschappelijk oogpunt noodzakelijk.

Bestaan bebouwd gebied

Een beperkt deel van de woninguitbreiding van de kern De Pollen valt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005”. Echter, zoals uit paragraaf 1.4 blijkt, bevinden de gronden binnen het plangebied zich grotendeels binnen het bestemmingsplan “Kleine Kernen, De Pollen”. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling van de gebieden die worden gerekend tot de bebouwde kom van De Pollen. Weliswaar hebben de gronden binnen het plangebied op basis van het bestemmingsplan “Kleine Kernen, De Pollen” de bestemming “agrarische doeleinden”, op basis van artikel 2.1.1 onder f van de Omgevingsverordening Overijssel blijkt dat de gronden behoren tot het stedelijk gebied van De Pollen. De functie “wonen” wordt gerekend tot een stedelijke functie als bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel. In verband daarmee is er geen strijd met het begrip “bestaand bebouwd gebied” als bedoeld in Artikel 2.1.1 onder f van de Omgevingsverordening Overijssel.

Overigens zijn binnen het bestaand bebouwd gebied van De Pollen redelijkerwijs geen mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering of transformatie. Inbreiding is niet mogelijk omdat de bestaande bebouwing in De Pollen bestaat uit bebouwing langs de Oude Hoevenweg en een kleine uitbreiding langs de Schippersstraat en de Turfschuit. Binnen de begrensde kern zijn geen open gebieden van voldoende omvang aanwezig waar inbreiding kan plaatsvinden. Herstructurering of transformatie binnen de kern is geen optie aangezien binnen het bestaand bebouwd gebied geen locaties aanwezig zijn die niet gebruikt worden ten behoeve van de functie “wonen.”

Woonvisie gemeente Twenterand

De gemeente Twenterand heeft, zoals ook blijkt uit subparagraaf 3.3.1, een woonvisie opgesteld. De “Woonvisie 2009+” heeft een looptijd van 5 tot 10 jaar. Conform provinciaal beleid heeft de gemeente Twenterand deze woonvisie voorgelegd aan de omliggende gemeenten, waarmee Twenterand een woningmarktrelatie heeft. De “Woonvisie 2009+” is voorgelegd aan de gemeenten Almelo, Hardenberg, Hellendoorn, Tubbergen en Wierden.

Daarnaast is over het woningbouwprogramma overleg gevoerd met de provincie Overijssel. Op basis van de prestatieafspraken met de provincie Overijssel is een woningbouwprogramma uitgevoerd.

Aangezien bij de uitwerking van de Woonvisie 2009+ nadrukkelijk rekening is gehouden met de eisen uit de Omgevingsverordening Overijssel die door de provincie zijn gesteld, is de Woonvisie 2009+ het ontwikkelingskader voor woningbouw en bestemmingsplannen welke voorzien in woningbouw. In verband

hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

De uitgifte van de woningbouwkavels zal over langere tijd verspreid worden zodat nu en in de toekomst tegemoet gekomen kan worden aan de lokale woningbehoefte. Voor wat betreft de uit te geven woningbouwkavels zijn sluitende afspraken gemaakt tussen de gemeente Twenterand en de planontwikkelaar.

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan gemotiveerd worden dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje ‘ontwikkelingsperspectieven’ uitgebreid op dit aspect ingegaan. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het vermelde ontwikkelingsperspectief zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling verzet.

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

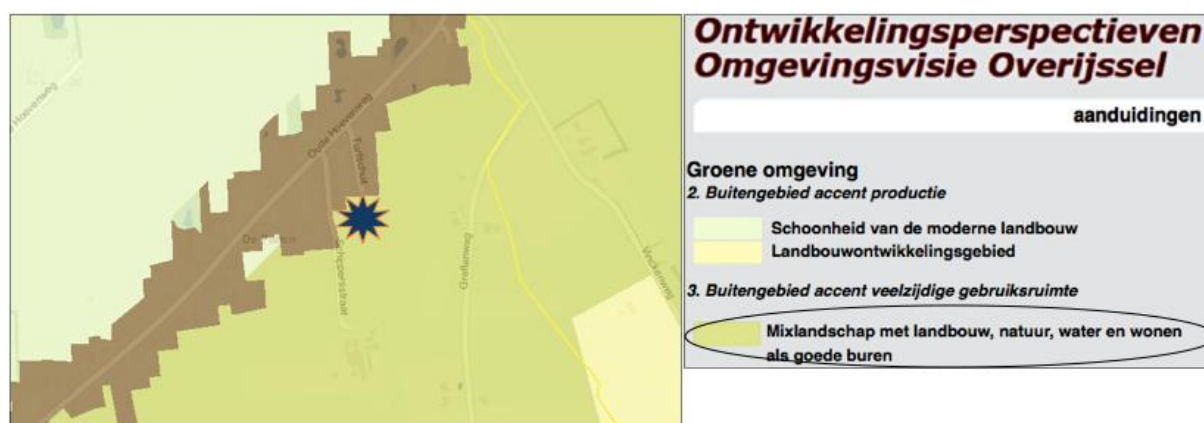
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

In figuur 3.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



Figuur 3.2 Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte” met de nadere aanduiding “mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens”.

“Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte”

Gebieden, aangewezen als “Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte” zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Zoals reeds gebleken bij de verantwoording van de generieke beleidskeuzes is het vanuit sociaal-economisch en maatschappelijk oogpunt noodzakelijk om De Pollen uit te breiden. Om de uitbreiding van De Pollen op een goede en verantwoorde wijze plaats te laten vinden is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan wordt zowel rekening gehouden met de uitstraling van de woningen in de wijk als met de uitstraling van de wijk naar het landelijk gebied. Door de randen van de uitbreidingslocatie adequate en groen vorm te geven wordt een harmonieuze overgang gecreëerd waarbij de groene rand van de wijk de overgang vormt naar het achterliggende landelijk gebied.

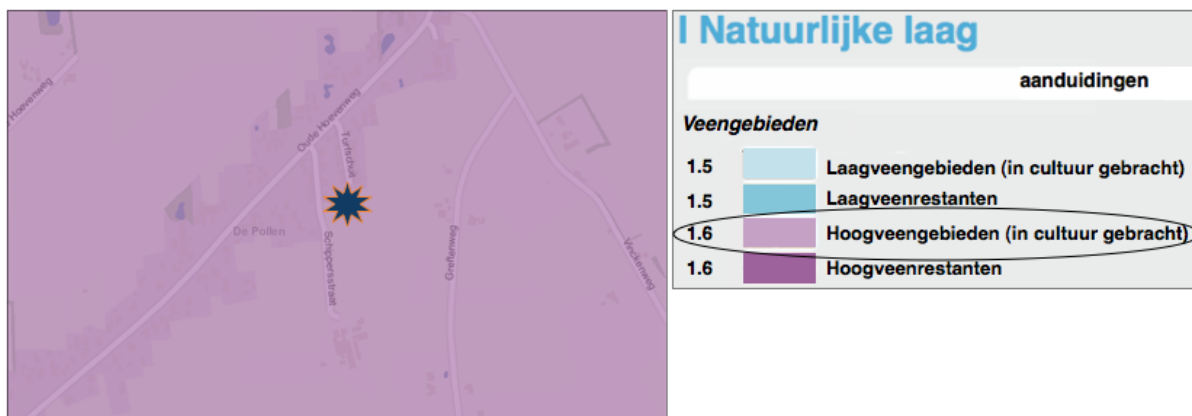
3.2.3.3 Gebiedskenmerken

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.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart “de natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)”. In figuur 3.3. is dat aangegeven.



Figuur 3.3 De natuurlijke laag: Hoogveengebieden (in cultuur gebracht) (Bron: Provincie Overijssel)

“Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)”

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een

hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van “levend hoogveen” (veenaangroei).

De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden laatstgenoemde gebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

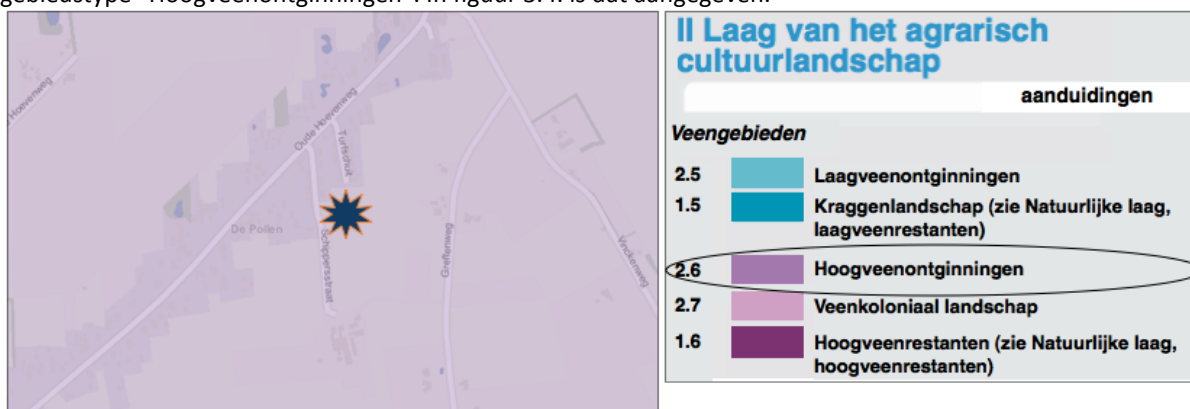
Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Van het van oorsprong aanwezige hoogveen is ter plaatse van het plangebied geen spoor meer te bekennen. De gronden in het plangebied worden momenteel intensief agrarisch gebruikt. Het omringende landschap heeft wel de kenmerken van in cultuur gebrachte hoogveengebieden. De uitbreiding van De Pollen zal ook plaatsvinden langs een voor dit ontginningslandschap kenmerkend verkavelingslint. Overigens worden geen extra investeringen gedaan in deze “Natuurlijke laag”. Dit omdat met deze uitbreiding van De Pollen sprake is van zwaarwegende sociaal-economische en maatschappelijke belangen. Eén en ander is in voorliggend bestemmingsplan reeds nader toegelicht. Wel wordt rekening gehouden met de overgang van de nieuwe wijk naar het landelijk gebied door extra aandacht te besteden aan de randen van het plangebied. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar hoofdstuk 6 van deze toelichting.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Hoogveenontginningen”. In figuur 3.4. is dat aangegeven.



Figuur 3.4 De laag van het agrarisch cultuurlandschap: Hoogveenontginningen (Bron: Provincie Overijssel)

“Hoogveenontginningen”

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal (boekweit brand cultuur). Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. En daarmee onderdeel geworden van het veenkoloniaal landschap.

Andere delen zijn door landinrichtingswerken minder herkenbaar geworden. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstreckende verkavelingen, een min of meer

grillig patroon van wegen en paden en de vele elzensingels. Reliëfrijk, vanwege het niet vergraven van delen, waar de veenpakketten dun waren. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu, waar op kleinschalige en behoedzame wijze aan voortgebouwd kan worden. Met dubbele lintstructuren voor bijvoorbeeld langzaam verkeer kunnen deze linten nog aan woon- en recreatieve kwaliteiten winnen.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In het voorliggende geval betreft het een noodzakelijke uitbreiding van de woonkern De Pollen. Op behoedzame wijze wordt de bestaande kern uitgebreid om zodoende te kunnen voorzien in voldoende woningaanbod. De gronden waar de uitbreiding op plaatsvindt is momenteel intensief agrarisch. De uitbreiding wordt vormgegeven langs het ontginningslint waarbij direct wordt aangesloten op de bestaande woningen langs de Schipperstraat en de Turfschuit. De randen van de nieuwe wijk worden groen vormgegeven door middel van hagen. Deze hagen accentueren ook weer het ontginningslint. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar hoofdstuk 6 van deze toelichting.

3. De “Stedelijke laag”

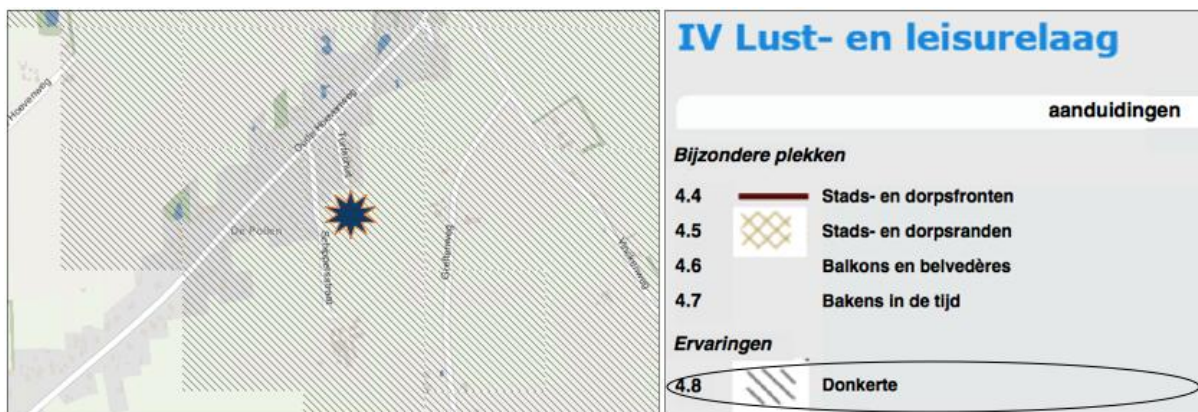
De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart ‘de stedelijke laag’ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

4. De “Lust- en Leisurelaag”

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust- & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “lust- en leisurelaag” aangeduid met “donkerte” In figuur 3.5. is dat aangegeven.



Figuur 3.5 Lust- en Leisurelaag: Donkerte (Bron: Provincie Overijssel)

“Donkerte”

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een

indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan het de "Lust- en leisurelaag"

Het betreft de vanuit sociaal-economisch en maatschappelijk oogpunt noodzakelijk uitbreiding van de kern De Pollen. De uitbreiding van De Pollen is noodzakelijk voor een goed woon- en leefklimaat in De Pollen. Een en ander is ook al verwoord in 3.2.3.1.1. De Pollen valt binnen een gebied waarin de waarde "donkerte" van belang is. Dit geldt tevens voor een deel van de bestaande woningen in de kern De Pollen. In hoeverre hier sprake is van "donkerte" valt derhalve te betwijfelen.

3.2.4 Conclusie toetsing aan de Omgevingsvisie Overijssel

Benadrukt wordt dat in het voorliggende geval sprake is van een groot maatschappelijk belang. De Pollen kent een negatief migratiesaldo en door het gebrek aan nieuwe woningen is er geen sprake meer van enige vorm van doorstroming op de woningmarkt in De Pollen. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende project voldoet aan de provinciale uitgangspunten en in overeenstemming is met de provinciale generieke beleidskeuzes. Geconcludeerd wordt dan ook dat de in voorliggend bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de "Woonvisie 2009+" en de "Structuurvisie Twenterand" de belangrijkste plannen.

3.3.1 Woonvisie 2009+

3.3.1.1 Inleiding

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

Zowel de gemeente als de woningcorporaties hebben de laatste tijd ondervonden dat de woningmarkt in Twenterand verandert. Zo hebben sommige kernen te maken met een stagnatie van de verkoop van bestaande woningen en ook sommige nieuwbouwcomplexen verkopen minder snel dan gedacht. Naast de conjunctuurgevoeligheid, spelen hier kwalitatieve fricties tussen woonwensen en werkelijkheid een rol.

Op langere termijn speelt de demografische verandering en moet rekening worden gehouden met een afnemende bevolkingsgroei. De gemeente wil op deze veranderende markt inspelen met de nieuwe woonvisie 2009+, waarmee tevens een belangrijke stap wordt gezet op weg naar 'uitvoering' van beleid.

3.3.1.2 Het perspectief van Twenterand

De afgelopen jaren laat de gemeente Twenterand een lichte toename van het inwonersaantal zien; van 33.325 inwoners in 2001 naar 33.600 inwoners in 2009. Hoewel er op basis van de natuurlijke groei sprake is van een

jaarlijkse toename van zo'n 180 mensen, is deze groei deels teniet gedaan door het aantal vertrekkers dat met name in 2005 (-245) en 2007 (-203) fors was.

Als gekeken wordt naar de vertrekkers in leeftijdsklassen zijn het met name jongeren die Twenterand verlaten, hoofdzakelijk in verband met studie of voorzieningen elders. De laatste jaren trekken opvallend veel mensen in de fase van gezinsvorming (25-49 jaar) weg. Terwijl het aantal 65-plussers gemeente Twenterand juist (weer) opzoekt.

Voor een deel is dit vertrek toe te schrijven aan autonome factoren, zoals het vertrek van jongeren naar de grotere (studenten)steden. Anderzijds zijn er in Twenterand in de afgelopen jaren onvoldoende woningen gebouwd om te voorzien in de eigen woningbehoefte, en is er sprake geweest van een aanzienlijk vertrek naar Almelo en Enschede.

Kwantitatieve opgave

De kwantitatieve opgave tot 2020 is bouwen voor de eigen behoefte op basis van migratiesaldo 0. Bij deze opgave heeft onder andere het negatieve migratiesaldo van de gemeente Twenterand een rol gespeeld. Door onvoldoende woningbouw aanbod heeft een deel van de starters en ook van de doorstromers noodgedwongen hun woonwens buiten de gemeente moeten vervullen. Dit is een ongewenste situatie. Het is ongewenst dat jongeren de gemeente verlaten, omdat er onvoldoende huisvestingsmogelijkheden zijn. De gemeente wil dit noodgedwongen vertrek, dat zich in het verleden heeft voorgedaan, in de toekomst voorkomen. Het vasthouden van jongeren is belangrijk voor de opbouw van de lokale gemeenschap, het actief blijven van het verenigingsleven, het behoud van voorzieningen, etc.

Kwalitatieve opgave

In het rapport "Woningmarktanalyse TWO 2006: kernen in beeld" zijn de woonwensen van de verschillende doelgroepen in beeld gebracht, alsmede het vrijkomende aanbod. In landelijke gemeenten ligt over het algemeen een grotere behoefte aan koopwoningen dan in stedelijke gemeenten. Dit blijkt ook uit het woningmarktonderzoek 2006: bijna driekwart van de starters richt zich op de koopsector, waarvan de helft een voorkeur heeft voor een woning tussen €150.000 en € 225.000, en een kwart zelfs hoger dan € 225.000. In de afgelopen tijd is de situatie echter sterk veranderd. Toetreding van starters tot de koopmarkt is moeilijker geworden. Daarnaast stopt de doorstroming op de woningmarkt door de afwachtende houding van verhuisgeneigde doorstromers die zich oriënteren op het duurdere segment koopwoningen. Dit is te zien aan het aantal woningen boven de € 300.000 dat langdurig in de gemeente Twenterand te koop staat. Tijdens het Woonforum is op basis van de expertise van de marktpartijen nagegaan, welke effecten deze veranderingen zouden moeten hebben op de gewenste samenstelling van de nieuwbouw (zie onderstaande schema).

		TWO 2006	Woonforum 2008
Huur	< € 540	15%	20%
	€ 540 - € 630	10%	10%
	> € 630	10%	10%
	Subtotaal huur %	35%	40%
Koop	< € 225.000	15%	20%
	€ 225.000 - €300.000	20%	25%
	> € 300.000	30%	15%
	Subtotaal koop %	65%	60%

3.3.1.3 De woonambities van de gemeente Twenterand

De visie op het wonen van de gemeente Twenterand bestaat uit vier hoofdlijnen. Het zijn de thema's waar de gemeente zich de komende jaren sterk voor wil maken. Deze 'rode draad' van de woonvisie omvat het volgende:

1. Gefaseerd bouwen voor de eigen behoefte.
2. Bouwen voor starters en senioren, doorstroming bevorderen.

3. Kwaliteit van wonen.
4. Gemeente en haar partners maken afspraken over investeren in het wonen.

3.3.1.4 Opgave

De opgaven op de woningmarkt in Twenterand zijn groot. De belangrijkste opgave is het kunnen voldoen aan de woonwensen van de huishoudens die in Twenterand willen (blijven) wonen. De grootste problemen liggen onder meer bij huishoudens die een kwalitatieve verbetering van hun woonsituatie willen (doorstromen naar koop en aantrekkelijke, duurdere koopwoningen) en bij de starters die nu nog moeilijk aan bod komen. Oplossingen moeten worden daarom gezocht in het bevorderen van de doorstroming door middel van het uitbreiden van de woningvoorraad en het transformeren van minder gewilde naar gewilde woningtypen.

3.3.1.5 Bouwprogramma

De gemeente streeft ernaar een aantrekkelijke woongemeente te zijn voor alle doelgroepen die om economische of maatschappelijke redenen aan de gemeente zijn gebonden. Het nieuwbouwbeleid is erop gericht strategische aanvullingen op de woningmarkt te doen.

In het bouwprogramma voor de periode 2008-2015 wordt rekening gehouden met het realiseren van circa 950 woningen waaronder ruim 100 woningen als vervanging van te slopen woningen. Netto komt dit neer op een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 850 woningen, hetgeen aansluit op de gemeentelijke taakstelling om te voorzien in de eigen woningbehoefte (gemiddeld circa 100 woningen per jaar).

Een punt van aandacht is de fasering door de jaren heen. De gemeente vindt het belangrijk om een evenwichtig programma te realiseren, dat geen te grote fluctuaties kent. Een evenwichtige woningmarkt is in het belang van alle partijen. Waar mogelijk zal de gemeente zodanig sturen, dat er sprake is van een evenwichtig productieniveau door de jaren heen. Voor de periode 2016-2019 is een plancapaciteit beschikbaar van ruim 400 woningen.

3.3.1.6 Conclusie

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de "Woonvisie 2009+" en de daarin verwoorde uitgangspunten. De uitbreiding van de kern De Pollen is bedoeld om tegemoet te komen aan de lokale woningbehoefte in De Pollen. Dit betreft zowel de vraag naar starterswoningen als de vraag naar duurdere vrijstaande woningen ten behoeve van een kwalitatieve verbetering van de woonsituatie. De uitgifte van de woningen wordt verspreid over een aantal jaren waarbij rekening wordt gehouden met de door de gemeente toegekende plancapaciteit.

3.3.2 Structuurvisie Twenterand

3.3.2.1 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.

3.3.2.2 Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. Geconcludeerd is dat er nog behoefte is aan beperkte extra woningbouw en bedrijventerreinen. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreid, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van

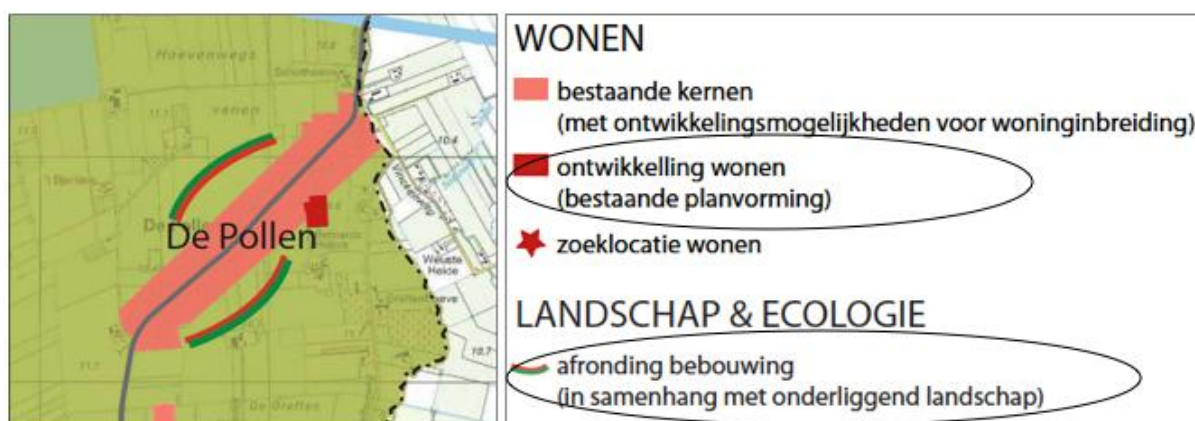
zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd. Hoog gewaardeerde groene plekken worden niet opgeofferd voor de gevraagde behoefte. De groene plekken in de kernen die voor bebouwing in aanmerking komen zijn opgenomen in de beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken". Vermeden moet ook worden dat ongebreideld wordt voortgeborduurd op de in gang gezette woonbuurten. Afronding met respect voor het aangrenzend landschap zal prioriteit zijn. Wel dient nagegaan te worden of bepaalde functies en gebouwen die mogelijk zijn afgeschreven, verouderd of niet meer functioneel zijn, ruimte bieden voor noodzakelijke woningbouw.

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

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

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

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



Figuur 3.6 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: Gemeente Twenterand)

Met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in de kern De Pollen zijn, zoals ook blijkt uit de structuurvisieplankaart met name de aspecten wonen en stedenbouw, water, landschap en ecologie van belang.

3.3.2.3 Wonen

In de Woonvisie 2009+ en de Toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. Recente prognoses zoals PRIMOS 2009 en Pearl laten zien dat de bevolkingsomvang vanaf 2011 niet meer zal groeien, maar langzaam gaat krimpen. Het aantal (eenpersoons)huishoudens zal door vergrijzing en andere oorzaken wel blijven toenemen en hierdoor ook de vraag naar woningen. Op grond van dit uitgangspunt en de verwachtingen wordt een toename van de woningvoorraad met 1272 woningen voorzien tussen 2010 en 2030.

Voor de periode tot 2015 zijn met de provincie afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen. Er zullen maximaal 512 woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Met de provincie is afgesproken dat louter gebouwd wordt voor de lokale woonbehoefte van ingezetenen of economisch gebonden of wanneer er meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen (negatief migratieoverschot).

Vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is in de woningbouwafspraken vastgelegd dat maximaal 25% in uitbreidingslocaties zal komen, dat betekent dat 75% op inbreidingslocaties gerealiseerd zal worden.

Zoals ook blijkt uit de uitsnede in figuur 3.6 en uit de samenvatting van de projecten (bijlage 4 van de structuurvisie) maakt de uitbreiding van De Pollen, waar voorliggend bestemmingsplan in voorziet, deel uit van de uitbreiding van het woningaanbod waarin onder de “Structuurvisie Twenterand” in voorziet.

3.3.2.4 Stedenbouw, water, landschap en ecologie

Aan de bebouwingvormen en structuren kunnen de karakteristiek en identiteit van de verschillende kernen worden afgelezen. Deze zijn voornamelijk verbonden met het onderliggende landschap hetgeen nog het best tot uiting komt aan de randen. Ingezet zal worden op onder andere het behoud, herstel en accentueren van bestaande randen waardoor bebouwing op een harmonieuze wijze overgaat in het aangrenzende landschap.

3.3.2.5 Conclusie

De uitbreiding van De Pollen maakt reeds onderdeel uit van de structuurvisie en past binnen de visie van de gemeente Twenterand op het gebied van wonen. De randen van het plangebied worden op een verantwoorde wijze landschappelijk vorm gegeven door de aanleg van een groene bossingel. Deze singel zal tevens planologisch worden vastgelegd in dit plan. Door het afronden van de woningbouwontwikkeling met een groene rand ontstaat een groene overgang naar het buitengebied terwijl anderzijds de bossingel het zicht op de achterzijde van de woningen onttrekt aan het landschap.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de uitbreiding van De Pollen met woningbouw goed past binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de “Woonvisie 2009+” en de “Structuurvisie Twenterand”.

HOOFDSTUK 4 MILIEU-ASPECTEN

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 en milieuzonering.

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of vaststelling van een Wro-procedure een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Buijvoets Bouw- en geluidsadviesing uit Oldenzaal. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

4.1.2 Akoestisch onderzoek

De geplande woningen liggen in "binnenstedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de :

- Oude Hoevenweg : afstand gevel-weg \geq 125 m
- Schippersstraat en de Turfschuit : afstand gevel-weg \geq 10 m

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

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens in de toekomstige situatie over 10 jaar (2020). De weg- en verkeersgegevens zijn afkomstig van de gemeente Twenterand. Voor de Oude Hoevenweg zijn tellingen uit 2006 verhoogd met 20%. Voor de verlengde Schippersstraat en de Turfschuit ter hoogte van het bouwplan is uitgegaan van de ongunstige situatie met een elementenverharding (klinkers) en een intensiteit van 100 motorvoertuigen per etmaal.

4.1.3 Conclusie

Gebleken is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor alle wegen ruimschoots wordt overschreden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 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 een bodemonderzoek te worden verricht.

Door Mos Grondmechanica is door middel van een verkennend bodemonderzoek de bodem in het plangebied onderzocht op een terreindeel ter grootte van 1,3 hectare. Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekshypothese "onverdachte locatie" gesteld met als strategie "ONV-GR", gebaseerd op een oppervlakte van 1,3 hectare. Het veldwerk is uitgevoerd conform BRL SIKB 2000 Op 6 september 2010. Het grondwater is conform de NEN 5740 minimaal een week later bemonsterd, op 14 september 2010.

4.2.2 Conclusie

De onderzoekshypothese "onverdachte locatie" dient in principe te worden herzien. De aangetoonde concentratie barium in het grondwater overschrijdt echter niet het criterium voor nader onderzoek uit de Wet Bodembescherming.

Op basis van het vooronderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn er met de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen te verwachten bij de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

4.2.3 Aanbevelingen

Indien bij de werkzaamheden op de locatie grond vrijkomt, mag deze binnen de locatie vrij worden toegepast. Van de grond die afgevoerd wordt van de locatie kan worden gesteld dat binnen het gemeentelijk beleid is toegestaan de grond toe te passen in gebieden waar de ontvangende grond binnen alle categorieën valt.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd, kan de grond overeenkomstig de bodemfunctie van de *indicatieve* Bbk-toetsing aan een erkende grondbank worden aangeboden. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat grondacceptant of gemeente aanvullende eisen kunnen stellen met betrekking tot de fysieke kwaliteit van de grond of een keuring op een hoger niveau (AP04-keuring). Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het complete onderzoek dat is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet heeft het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden.

Met de "Wet luchtkwaliteit" en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de "Wet luchtkwaliteit" bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 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.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor wat betreft de functie "wonen" zijn locaties die niet meer dan respectievelijk 1500 (één ontsluitingsweg) of 3000 nieuwe woningen (twee ontsluitingswegen) omvatten aangemerkt als gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het onderhavige project is, gelet op de omvang

ervan, aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging”. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

In het externe veiligheidsplan 'Twenterand 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.

4.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

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

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

4.4.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De

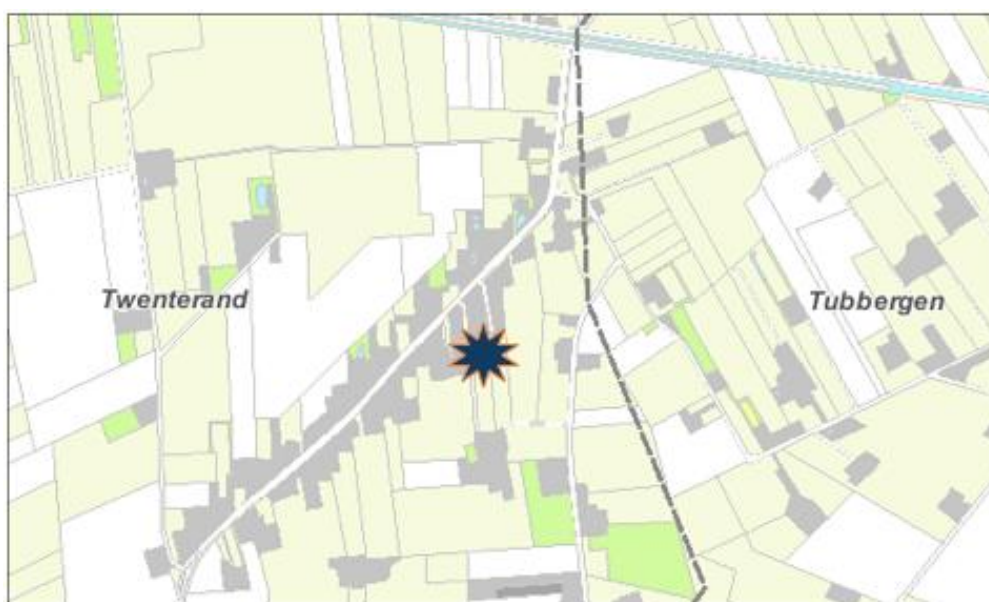
grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

4.4.4 Groepsrisico

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

4.4.5 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 4.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook 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.

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in voorliggend bestemmingsplan besloten nieuwbouwoontwikkeling in De Pollen geldt het omgevingstype rustige woonwijk.

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

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

4.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de uitbreiding van De Pollen met 26 nieuwe burgerwoningen. Burgerwoningen zijn milieugevoelige objecten.

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

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht.

4.6.2 Besluit landbouw

Voor inrichtingen met vee die onder het Besluit Landbouw vallen gelden vast aan te houden afstanden. Bedrijven tot 200 koeien, 50 dieren of 50 mestvarkenseenheden vallen onder de werkingssfeer van het Besluit Landbouw en zijn daarmee meldingsplichtig. Hier wordt niet gerekend met odeurbelastingen. Alle overige bedrijven hebben een vergunningsplicht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

4.6.3 Onderzoeksresultaten geur

In het voorliggende geval is er sprake van woningbouw welke onderdeel gaat uitmaken van de bebouwde kom van de kern De Pollen. De dichtstbijzijnde veehouderij, welke onder het Besluit Landbouw valt, ligt op ruim 150 meter van het plangebied.

Inrichtingen waarbij wel met odeurbelasting wordt gerekend betreffen:

- Schipperstraat 18-20;
- Schipperstraat 22;

De afstand tussen het nieuwe woongebied en deze inrichtingen is dusdanig groot dat de geurbelasting op de nieuwe woningen onder de wettelijke geurnorm van 14 odour units per kubieke meter lucht blijft. Overigens is de inrichting aan de Schipperstraat qua gebruik niet meer intensief. Omdat het planologisch gezien wel mogelijk is om hier een intensieve veehouderij te ontwikkelen is hier wel rekening mee gehouden.

Geconcludeerd wordt dat de Wet geurhinder en veehouderij en het Besluit Landbouw geen belemmeringen opleveren voor de in dit plan besloten woningbouwontwikkeling.

4.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.7.1 Kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

4.7.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het toevoegen van maximaal 26 woningen wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken.

De onderzoekslocatie ligt op circa 800 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Engbertsdijksvenen". Binnen een straal van ruim 8 kilometer bevinden zich verder geen Natura 2000-gebieden. Engbertsdijksvenen is aangewezen als Habitatrictlijn- en Vogelrichtlijngebied. Ten behoeve van deze ontwikkeling is onderzocht of er effecten zijn op dit Natura 2000 gebied. Uit het flora & fauna onderzoek blijkt dat, als gevolg van deze ontwikkeling, de voor dit gebied aangewezen habitattypen en (vogel)soorten niet zijn aangetroffen binnen het plangebied en deze worden ook niet verwacht. De afstand, de barrière werking van wegen, agrarische percelen en woningen en de aard van de activiteit maakt dat er geen negatieve gevolgen te verwachten zijn op dit speciale beschermingsgebied als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van deze ontwikkeling in De Pollen in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.7.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. waardoor de ontwikkeling van maximaal 26 woningen in het betreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

HOOFDSTUK 5 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER

5.1 Flora & fauna

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.

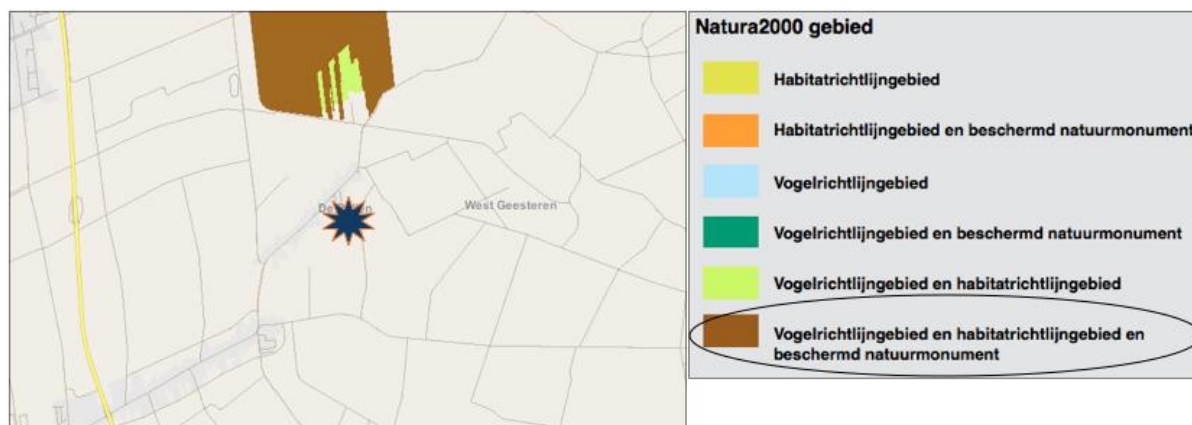
Hamabest Milieu – Adviesbureau uit Deventer heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd met betrekking tot de in voorliggend bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. De resultaten van deze quickscan flora en fauna zijn in deze paragraaf opgenomen.

5.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

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

Het plangebied is gelegen nabij (circa 800 meter) een Natura 2000-gebied. Dit voormalige Beschermde Natuurmonument is komen te vervallen als gevolg van een aanwijzing als Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebied onder de Natuurbeschermingswet 1998 en staat bekend bij het Ministerie van LNV als Engbertsdijksvenen (gebiedsnummer 40). De ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied is weergegeven in figuur 5.1.



Figuur 5.1 Ligging plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied "Engbertsdijksvenen" (Bron: Provincie Overijssel)

De Engbertsdijksvenen is tevens aangemerkt als wetland en EHS. De voor dit gebied aangewezen habitattypen en (vogel)soorten zijn niet aangetroffen binnen het plangebied en deze worden ook niet verwacht. De afstand, de barrièrewerking van wegen, agrarische percelen en woningen en de aard van de activiteit maakt dat er geen negatieve gevolgen te verwachten zijn op dit speciale beschermingsgebied als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

5.1.2 Flora & fauna

5.1.2.1 Flora

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde vaatplanten waargenomen en deze worden ook niet verwacht. De omstandigheden in het plangebied zijn niet bijzonder geschikt voor de meestal veeleisende strikt beschermde soorten. Deze doelsoort zal daarom ook geen negatief effect ondervinden in het kader van de voorgenomen activiteiten.

5.1.2.2 Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen binnen het plangebied en deze zijn ook niet te verwachten. In het broedseizoen zullen broedvogels voorkomen binnen het plangebied en in de omgeving. Het weiland kan behoren tot het foeragegebied van de boerenzwaluw en andere erf- en broedvogels maar is beperkt in areaal, zodat eventueel verlies probleemloos kan worden opgevangen door omliggende percelen.

De Flora- en faunawet hanteert voor het broedseizoen geen standaardperiode, van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Als richtdatum kan echter 15 maart tot 15 juli worden aangehouden. Indien broedgevallen aanwezig zijn op het weiland dienen de werkzaamheden gestaakt te worden tot de jonge vogels zijn uitgevlogen.

5.1.2.3 Zoogdieren

Er zijn geen verblijfplaatsen van (strikt) beschermde zoogdieren waargenomen of te verwachten. Eventueel verlies aan foerageergebied kan zonder problemen worden opgevangen door omliggend areaal. Voor algemene soorten als konijnen, mollen en muizen geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

5.1.2.4 Amfibieën, reptielen en vissen

Er zijn geen strikt beschermde soorten aangetroffen in het plangebied en deze worden ook niet verwacht. Algemene soorten, zoals de gewone pad, de bruine kikker en de bastaard kikker, kunnen voorkomen en overwinteren in de sloot. Voor bovengenoemde algemenere soorten geldt een algemene vrijstelling als het gaat om ruimtelijke ingrepen.

5.1.3 Conclusie

5.1.3.1 Algemeen

Op basis van de quickscan flora en fauna is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingrepen in het plangebied procedurele gevolgen zijn in de zin van een ontheffingaanvraag ex. artikel 75 vierde lid, onderdeel C, Flora- en faunawet.

Er zijn geen strikt beschermde plant- en diersoorten aangetroffen binnen het plangebied en deze worden ook niet verwacht. Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn voor het plangebied.

5.1.3.2 Overig

Ten aanzien van de ingrepen is nog een algemeen geldende voorwaarde vanuit de Flora- en faunawet van toepassing:

Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden

met aanwezige planten en dieren. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

Maatregelen om de verstering tot een minimum te beperken, kunnen zijn:

- het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
- het starten van rooi- en grondwerkzaamheden buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Met name amfibieën en kleinere zoogdieren zijn hierbij gebaat.

5.1.4 Advies

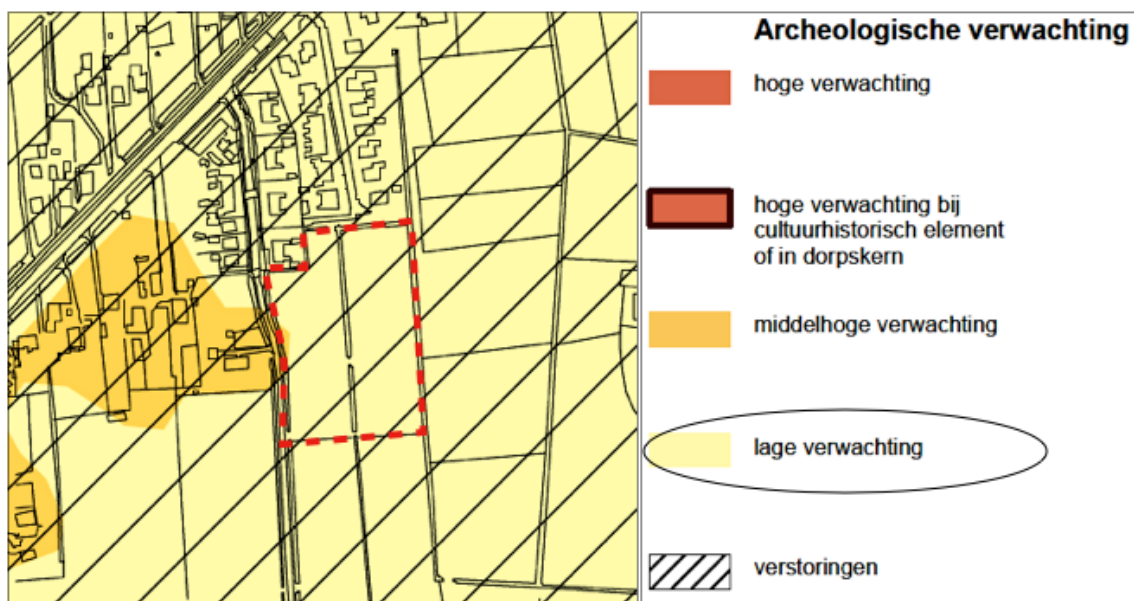
Bij de toekomstige inrichting van het plangebied kan rekening worden gehouden met het stimuleren van natuurwaarden. Bij nieuwe beplanting (heggen, heesters en bomen) is het gebruik van inlandse, bloem- en vruchtdragende soorten aan te bevelen. Gebruik van inlandse soorten is vooral voor insecten en daarmee voor vleermuizen, maar ook voor vogels geschikt. Het is raadzaam om de vegetatie binnen het plangebied kort te houden, zodat er geen broedgelegenheid voor vogels kan ontstaan.

5.2 Archeologie

5.2.1 Algemeen

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

Bureau Baac heeft voor het grondgebied van de gemeente Twenterand een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Het plangebied is getoetst aan archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in figuur 5.2.



Figuur 5.2 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

5.2.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Voor het plangebied geldt een lage verwachting voor archeologische bodemvondsten. In verband daarmee is een inventariserend archeologisch veldonderzoek niet noodzakelijk. Derhalve vorm de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) geen beletsel voor woningbouw op de bewuste locatie.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Vigerend beleid

5.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

Het rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

5.3.1.2 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.

5.3.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen (ontstaan uit een fusie tussen de waterschappen Velt en Vecht en Regge en Dinkel), 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.

Het plan gaat over het waterbeheer en het omvat alle watertaken van het waterschap: 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.

5.3.2 Wateradvies

5.3.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e 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 waterkwaliteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.3.2.2 Infiltratieadvies

Mos Grondmechanica heeft een infiltratieadvies opgesteld voor de in voorliggend bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Dit infiltratieadvies is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. De conclusie voortkomend uit dit onderzoek wordt hieronder behandeld.

Conclusie infiltratieadvies

De haalbaarheid van een infiltratiesysteem is onder ander afhankelijk van het niveau van het toekomstig maaiveld. Alleen als het huidige maaiveld (aanzienlijk) wordt opgehoogd tot tenminste NAP + 10,9 m (ophoging 0,3 à 0,6 m) is een infiltratievoorziening in principe mogelijk op locaties waar geen verkeersbelasting voorkomt.

De bovenstaande conclusie is gebaseerd op een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van NAP + 10,1 m. Voor de zekerheid omtrent de GHG wordt geadviseerd om de grondwaterstand vaker te meten (peilen van peilbuizen).

Daarnaast is een infiltratiesysteem alleen mogelijk als een goed hydraulisch contact wordt gerealiseerd tussen het infiltratiesysteem en de ondergrond. Dit betekent dat de veenlaag die in de boringen 1 en 2 is aangetroffen ter plaatse van een infiltratievoorziening moet worden verwijderd. Een infiltratievoorziening is dus alleen mogelijk als relatief veel grondwerk wordt uitgevoerd.

Mits aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, behoort een infiltratiesysteem op de projectlocatie tot de mogelijkheden.

5.3.2.3 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel (thans als gevolg van een fusie 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 zogenaamde “normale procedure” van toepassing is. Dit betekent dat het bestemmingsplan in het kader van vooroverleg voorgelegd moet worden aan het waterschap. De bij deze “normale procedure” behorende uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

HOOFDSTUK 6 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan. Voor de inrichting van het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op een en ander zal in dit hoofdstuk nader worden ingegaan.

6.1 Stedenbouwkundige opzet

6.1.1 Interne kwaliteit

De nieuwe uitbreiding kent een heldere en samenhangende opzet. Het stedenbouwkundig plan is vormgegeven als een kleine buurt, georganiseerd rondom een straat. Deze straat is het verlengde van de Turfschuit. Een tweetal dwarsverbindingen zorgen voor de verweving met de Schippersstraat. Hoewel dit schijnbaar afwijkt van de uitgangspunten van de in ontwikkeling zijnde structuurvisie wordt hiermee de opzet van de bestaande bebouwing langs Schippersstraat en Turfschuit gevolgd en afgerond.

Door de langsrichting van de Turfschuit te accentueren wordt de interne continuïteit beeldend gemaakt. Door de bebouwing van rijen- en halfvrijstaande woningen met de kaprichting evenwijdig aan de straat wordt het accent gelegd. De Vrijstaande woningen hebben daarentegen een nokrichting dwars op de straatrichting. Hiermee wordt de relatie met het landschap gelegd. De voorgestelde wisseling van vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen is indicatief.



Figuur 6.1 *Indicatieve stedenbouwkundige opzet*

Ook de Schipperstraat wordt benadrukt als straatbeeld. Het profiel van de bestaande Schippersstraat wordt voortgezet. Door de nieuwe elementen van rijenbebouwing en halfvrijstaande woningen met een nokrichting

evenwijdig aan de straat wordt het continue beeld van een straat versterkt. Er is voor gekozen om met de rijenwoning de planrichting te volgen en niet de kleine hoekverdraaiing van de Schipperstraat om zodoende de hoofdrichting van het onderliggende landschap te versterken.

Op de grens van oud en nieuw langs de Turfschuit is ruimte geschapen voor een informele speelplek voor de buurt. Deze plek vormt de schakel tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe uitbreiding. Door een informele groeninrichting met speelruimte ontstaat een herkenbare plek met verblijfskwaliteit.

De laatste woning aan de schipperstraat zal door hoogte (2 lagen met kap) en oriëntatie (overhoeks) zowel een accent vormen bij de toegang van de nieuwe uitbreiding als de overgang van dorp naar weidelandschap benadrukken.



Figuur 6.2 De interne structuur georganiseerd: nokrichting

6.1.2 Planranden en overgang naar het landschap

Aan de buitenzijde is sprake van een overgang naar het omliggende veenweidelandschap. Doordat er in dit landschap sprake is van een grote maat en een beperkt aantal elementen (samenhangende boerderijen, erven, weiden en sloten) waarin landschappelijk elementen (boomsingels, hagen en solitaire bomen) een grote rol spelen verdient de overgang tussen de nieuwe uitbreiding en het omliggende landschap veel aandacht. In deze overgang moet voorkomen worden dat er een 'rommelige' situatie ontstaat, waarin veel afwisseling is. Om de gewenste continuïteit na te streven krijgen de planranden grenzend aan het veenweidelandschap vorm en samenhang door één grootschalig landschappelijk element.

Een doorlopende bossingel zal structuur geven aan de planrand en zal de gewenste samenhang afdwingen. De bossingel wordt opgebouwd met behulp van streekeigen bomen en struiken, zoals de (zomer-)eik, ruwe berk, boswilg en es. Als struikvormende beplanting wordt gedacht aan meidoorn, lijsterbes, hazelaar, honds-roos, hulst, vuilboom en Gelderse roos. Het groenelement zal manifest zichtbaar zijn vanuit het landschap.



Figuur 6.3 De landschappelijke planrand in de vorm van een bossingel

6.2 Architectuurbeeld

6.2.1 Algemeen

In het architectonisch beeld van de wijk wordt gestreefd naar een moderne vertaling van klassieke (jaren '30) woningen. Hiermee wordt aansluiting gezocht met de architectuur van de aangrenzende delen van De Pollen maar wordt ook een eigentijdse sfeer nagestreefd. De stedenbouwkundige aspecten van beeldkwaliteit, te weten typologie, positionering en kapvorm, worden in de materialisatie en detaillering verder vertaald. In nu volgende beschrijving van de beeldkwaliteit per type wordt hier nader op in gegaan.

6.2.2 Rijenwoningen

De rijenwoning kenmerkt zich door een mix van klassieke elementen (erkers, horizontale belijning) en modern stijlgebruik, door o.a. scherpe hoeken. Door een geknikte kap worden de woningen optisch verkleind. Horizontale belijning (houtwerk, boeiboorden) benadrukt de langsrichting. Hoeken worden benadrukt door bijzondere oplossingen.

Qua kleur en materialisatie is het uitgangspunt metselwerk, met baksteen met gedekte tinten. Voor het dak gaat de voorkeur uit naar een matte donkere dakpan. Aansluitend zijn de, vooral horizontale, accenten van kozijn en houtwerk geschilderd in de kleur wit.

6.2.3 Half vrijstaande woningen

De halfvrijstaande woning is direct gerelateerd aan de rijenwoning, met als kenmerken een mix van klassieke elementen (erkers, horizontale belijning) en modern stijlgebruik, door o.a. scherpe hoeken. Door een geknikte kap worden de woningen optisch verkleind. Horizontale belijning (houtwerk, boeiboorden) benadrukt de langsrichting. Hoeken worden benadrukt door bijzondere oplossingen.

Qua kleur en materialisatie is het uitgangspunt metselwerk, met baksteen met gedekte tinten. Voor het dak gaat de voorkeur uit naar een matte donkere dakpan. Aansluitend zijn de, vooral horizontale, accenten van kozijn en houtwerk geschilderd in de kleur wit.

6.2.4 Vrijstaande woningen

De vrijstaande woningen in het plan krijgen een minder strikt beeldkader. Dit omdat er geen sprake zal zijn van seriematige woningbouw. Wel krijgen ze een klassiek beeldthema, namelijk de tuinderswoning uit de jaren '30. In deze stijl zien we de klassieke elementen van erkers en horizontale belijning terug.

Bijzondere accenten worden gemaakt met erkers en overhoekse oplossingen (onder andere voor de hoekwoning met accent nabij de Schippersstraat).

Qua kleur en materialisatie is het uitgangspunt metselwerk, met baksteen met gedekte tinten. Voor het dak gaat de voorkeur uit naar een matte donkere dakpan. Aansluitend zijn de, vooral horizontale, accenten van kozijn en houtwerk geschilderd in de kleur wit.

6.3 Inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte krijgt een informele inrichting. Hierdoor wordt het ongedwongen karakter van de ruimte benadrukt en wordt door de inrichting weinig geregeld. Dit leidt tot een ruimte met een duidelijk verblijfskarakter. De materialisatie is van matte terrakleurige klinkers met aan weerszijden goten in straatwerk. Door middel van beplantingsvlakken worden de ruimte ingedeeld.

Door de aanwezigheid van enkele speelelementen en een zitgelegenheid wordt dit een centrale plaats voor spel en ontmoeten.

6.4 Verkeer en parkeren

6.4.1 Verkeer

De nieuwe woningen worden ontsloten op een nieuwe nog aan te leggen buurtontsluitingsweg. Deze buurtontsluitingsweg wordt ontsloten via de Schippersstraat en de Turfschuit. Met het inrichten van het plangebied zal rekening gehouden worden met een overzichtelijke ontsluiting op deze wegen zodat geen verkeersgevaarlijke situaties ontstaan. Gezien de functie van zowel de Schippersstraat als de Turfschuit en de beperkte verkeersintensiteit op deze wegen levert de aansluiting van deze wijk op deze wegen vanuit verkeerskundig oogpunt geen overwegende bezwaren op.

6.4.2 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen zal deels plaatsvinden op eigen perceel en deels worden parkeerplaatsen aangelegd in de wijk. In de wijk worden zowel rijenwoningen, halfvrijstaande- en vrijstaande woningen gebouwd.

Binnen het plangebied worden voornamelijk woningen in het midden- en het goedkopere segment gebouwd. Uit de motie "Uitgangspunten notitie parkeerbeleid in woongebieden" van de gemeente Twenterand blijkt dat voor gebieden aangemerkt als "weinig stedelijk – rest bebouwde kom" (waartoe ook deze uitbreiding van De Pollen gerekend wordt) uitgegaan wordt van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Door het aannemen van deze motie is het aantal parkeerplaatsen voor vrijstaande- twee-onder-een kap- en rijenwoningen gelijk getrokken.

De percelen voor de vrijstaande- en de halfvrijstaande woningen bieden ruimte voldoende voor de realisatie van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet eveneens in de realisatie van een aantal rijenwoningen. In een aantal gevallen bieden de percelen van deze woningen ruimte voor de aanleg van een parkeerplaats. Daarnaast worden er in de wijk een aantal parkeerplaatsen aangelegd ten

behoefte van deze woningen. Deze parkeerplaatsen kunnen tevens als achtervang dienen ten behoeve van de vrijstaande- en halfvrijstaande woningen.

Resumerend wordt gesteld dat met het inrichten van de wijk voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd waarmee voldaan wordt aan de parkeernormen van de gemeente Twenterand.

6.5 Fasering

De laatste woning aan de Turfschuit is gebouwd in 1998. Sindsdien zijn er geen nieuwe ontwikkelingen in gang gezet wat er tot toe heeft geleid dat mensen – min of meer noodgedwongen- zijn vertrokken. Veel van deze mensen willen graag terug keren naar De Pollen.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen (zie paragraaf 9.2) en inmiddels hebben zich 8 belangstellenden gemeld bij de planontwikkelaar voor een woning c.q. bouwkael.

In de Structuurvisie is bij het thema 'Wonen' (3.3.2.3) de 3^e planfase van De Pollen als ruimtelijke ontwikkeling vermeld. Het aantal te bouwen woningen is verdisconteerd in het bouwprogramma van Vriezenveen.

Bij de inzet van het beschikbare bouwcontingent (512 woningen) zijn bij de verdeling 205 woningen gereserveerd voor Vriezenveen. In dit woningaantal is de 3^e fase van De Pollen begrepen.

De inrichtingschets voorziet in 7 vrijstaande, 6 halfvrijstaande en 13 rijenwoningen; tezamen 26 woningen. Het aandeel rijenwoningen is vrij fors. Naar huidige inzichten is de verwachting dat er ten hoogste 8 rijenwoningen gebouwd worden. Het totaal aantal te bouwen woningen zal daardoor op 22 à 23 uitkomen.

In de regels van het plan wordt een fasering opgenomen, waarbij een gefaseerde verwezenlijking tot uitdrukking wordt gebracht:

- periode 2014 – 2017 12 woningen
- periode 2018 – 2022 8 woningen
- periode na 2022 6 woningen.

Eén en ander wordt als volgt vertaald in de regels:

het aantal woningen binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 26 waarbij de navolgende fasering in acht genomen dient te worden:

1. *in de periode van 2014 - 2017 mogen maximaal 12 woningen worden gebouwd;*
2. *in de periode van 2018 - 2022 mogen, inclusief het aantal als genoemd in het eerste lid, er in totaal maximaal 20 woningen worden gebouwd;*
3. *in de periode na 2022 mogen er, inclusief het aantal als genoemd in het eerste en het tweede lid, in totaal maximaal 26 woningen worden gebouwd.*

Concreet betekent dit een bouwtempo van circa 3 woningen per jaar.

6.6 Conclusie

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente Twenterand. Vanuit sociaal-economisch en maatschappelijk oogpunt is de uitbreiding van De Pollen noodzakelijk. Enkel door uitbreiding kan worden voldaan aan de lokale woningbehoefte, kan de doorstroming op de woningbouwmarkt weer op gang worden geholpen en kan een goed woon- en leefklimaat in De Pollen worden gegarandeerd. De uitbreiding wordt op een verantwoorde wijze vormgegeven waarbij een beeldkwaliteitsplan leidend is. De uitgifte van de woningen wordt verspreid over een aantal jaren waarbij rekening wordt gehouden met de door de gemeente toegekende plancapaciteit. Eén en ander wordt ook vastgelegd in de planregels. Derhalve wordt hier geconcludeerd dat de uitbreiding van De Pollen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

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

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)
Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels beschreven.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Groen - Dorpsgroen (Artikel 3)

Functie

Gronden met de bestemming "Groen - Dorpsgroen" zijn onder andere bedoeld voor groenvoorzieningen en voorzieningen in de waterhuishouding, fiets- en voetpaden, dagrecreatief medegebruik in de vorm van speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en kunstwerken.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming mogen enkele gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd tot een maximale inhoud van 50 m³. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd

met een maximale bouwhoogte van 3 meter. De bouwhoogte van kunstwerken mag maximaal 3,5 meter bedragen.

Verkeer (Artikel 4)

Functie

De bestemming “Verkeer” is met name bedoeld voor wegen met een functie voor intern en doorgaand verkeer. Daarnaast zijn deze gronden tevens bedoeld voor fiets- en voetpaden, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en openbare nutsvoorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming mogen enkele gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd tot een maximale inhoud van 50 m³. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter. De bouwhoogte van kunstwerken mag maximaal 3,5 meter bedragen.

Wonen (Artikel 5)

Functie

De bestemming “Wonen” is toegekend aan de gronden waarop de woningen gerealiseerd worden. Binnen deze bestemming past de bouw van in totaal 26 woningen. Binnen de bestemming “Wonen” zijn aan-huisgebonden-beroepen toegestaan.

Bebouwingsmogelijkheden

Algemeen

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In totaal zijn er binnen het plangebied 26 woningen toegestaan. De bouw van deze woningen mag enkel gefaseerd plaatsvinden. De exacte locatie van deze hoofdgebouwen is niet vastgelegd om zo enige flexibiliteit te behouden. Wel is gebruik gemaakt van een gevellijn. De voorgevel van de hoofdgebouwen mag deze gevellijn niet overschrijden. Vrijstaande hoofdgebouwen dienen binnen een afstand van 20 meter van de gevellijn te worden opgericht. Overige hoofdgebouwen dienen binnen een afstand van 15 meter tot aan de gevellijn te worden opgericht. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag respectievelijk niet meer bedragen dan 6 meter en 9,5 meter. Afhankelijk van de perceelsgrootte is binnen de regels een maximaal toegestaan bebouwd oppervlak bij woningen opgenomen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het maximaal toegestaan te bebouwen oppervlak bij woningen:

Perceelsgrootte	Toegestaan bebouwd oppervlak
Tot 200 m ²	maximaal 60%
Van 200 m ² tot 500 m ²	maximaal 120 m ² , vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m ² te boven gaat
Vanaf 500 m ²	maximaal 240 m ² , vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m ² te boven gaat tot een maximum van 400 m ²

De toegestane oppervlakte aan ondergeschikte gebouwen is tevens afhankelijk van de grootte van het perceel. Onderstaande tabel geeft aan wat de toegestane oppervlakte aan ondergeschikte gebouwen, afhankelijk van de grootte van het bouwperceel, mag bedragen:

Perceelsgrootte	Toegestane oppervlakte ondergeschikte gebouwen
Tot 200 m ²	75 m ²
Van 200 m ² tot 500 m ²	100 m ²
Vanaf 500 m ²	125 m ²

Het maximaal te bebouwen oppervlak zoals dat geldt voor woningen is ook bij ondergeschikte gebouwen van toepassing. De maximale goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk niet meer bedragen dan 3 en 5 meter. Ondergeschikte gebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Uitzondering hierop zijn aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 7,5 m². Op het begrip ondergeschikt gebouw zal nader worden ingegaan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen deze bestemming toegestaan tot een maximale hoogte van 2,5 meter indien het een achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw betreft. Indien het een voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw betreft mag de bouwhoogte niet meer dan 1 meter bedragen.

Ondergeschikt gebouw

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

Dit begrip kan worden aangemerkt als een verzamelbegrip voor de voormalige begrippen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en erkers. Er wordt uitgegaan van een puur ruimtelijke benadering. Er wordt bewust niet geëist dat er ook sprake moet zijn van functionele ondergeschiktheid. Uitgangspunt is dat er een objectieve maat wordt genoemd om onderscheid te kunnen maken tussen hoofdgebouw en ondergeschikt gebouw. Voor een minimale maat van 1,5 meter is gekozen om de volgende redenen:

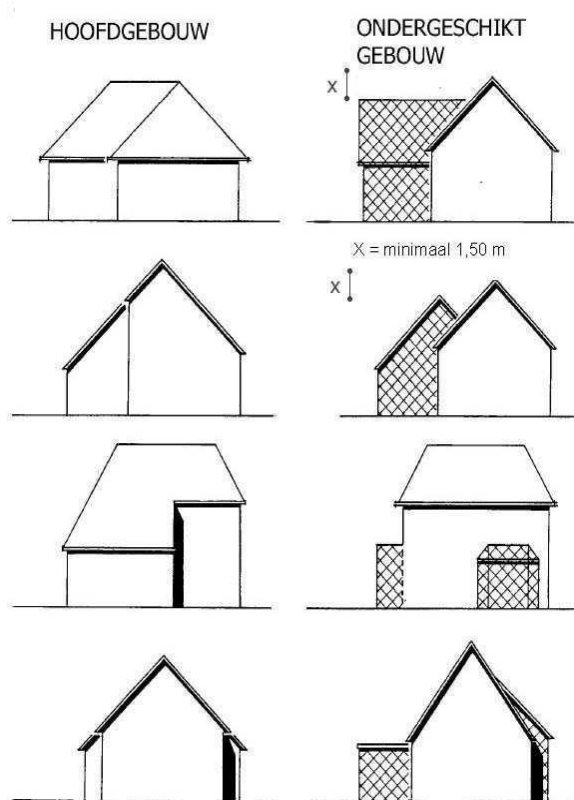
- het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied;
- om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw;
- het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid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

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



Figuur 7.1. Voorbeelden ondergeschikte bouwdelen van een hoofdgebouw (Bron: Gemeente Twenterand)

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken

van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

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

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

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

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

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. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

HOOFDSTUK 9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

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

Het bestemmingsplan is besproken met de provincie en qua woningbouwaantal akkoord bevonden onder de volgende voorwaarden:

- fasering vastleggen in de regels (2012 - 2017; 12 woningen / 2018 - 2022; 8 woningen en na 2022 6 woningen);
- in de samenwerkingsovereenkomst dient vastgelegd te worden dat de woningbouw aansluitend aan de bestaande woningbouw plaatsvindt en dat bij realisering van een kleiner plangebied de landschappelijke inpassing wel gewaarborgd is;
- In samenwerkingsovereenkomst ook de uitgiftecriteria vastleggen;

De opmerkingen van de provincie worden overgenomen. Ten aanzien van de in de regels opgenomen fasering wordt opgemerkt dat, vanwege de economische recessie en de impact hiervan op de woningbouwmarkt, de keuze is gemaakt om het ontwerpbestemmingsplan later dan 2012 in procedure te brengen. Dit heeft ook als gevolg dat de fasering in de regels van dit bestemmingsplan is aangepast. De overige punten worden meegenomen in de samenwerkingsovereenkomst welke gesloten wordt tussen de gemeente en initiatiefnemer.

9.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Het waterschap Regge en Dinkel (thans als gevolg van een fusie het waterschap Vechtstromen) heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende bestemmingsplan. Wel heeft het waterschap de gemeente verzocht om hen te betrekken bij de uitwerking van de waterhuishoudingplannen. Hierbij kunnen de uitgangspuntennotitie (zie ook bijlage 5 bij deze toelichting) en het advies van Mos Grondmechanica (zie ook bijlage 4 bij deze toelichting) als uitgangspunt dienen.

9.2 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 16 september 2011 gedurende 4 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Op maandag 19 september heeft een informatieavond plaatsgevonden bij de 'Greftenhoeve'. Deze bijeenkomst is door circa 35 belangstellenden bezocht.

In de periode van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan zijn 2 inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties zijn binnen de periode van de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan ingediend en daarmee is voldaan aan het criterium betreffende de ontvankelijkheid. De ingediende inspraakreacties worden hierna samengevat weergegeven. Dit houdt echter niet in dat onderdelen van de inspraakreacties die niet expliciet genoemd worden niet bij de boordeling worden betrokken. De binnengekomen inspraakreacties worden in het geheel beoordeeld.

Inspraakreactie 1

Inhoud

Het door 23 buurtbewoners ondertekende voorstel pleit voor een andere planopzet, waarbij het geprojecteerde speelterrein op een centrale plaats wordt gelegd ten opzichte van de bestaande en de geprojecteerde woningbouw. Langs de Turfschuit wordt verzocht een voetpad te realiseren.

Beoordeling

Blijkens de ondertekening ondervindt de gewijzigde planopzet brede steun. Het stedenbouwkundig plan is op basis van dit voorstel uitgewerkt. Het voorstel om het speelterrein op een andere plek te positioneren heeft geen gevolgen voor de plancapaciteit. Er zijn geen zwaarwegende bezwaren van planologische of stedenbouwkundige aard om voor te stellen niet aan de alternatieve planinrichting tegemoet te komen.

Het gewenste voetpad aan de westzijde van de Turfschuit naar de Oude Hoevenweg valt buiten de begrenzing van het plangebied. In de exploitatie van het plangebied kan de aanleg van deze voorziening wel meegenomen worden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding te kiezen voor een gewijzigde planopzet, waarbij het speelterrein aan de oostzijde direct aansluitend aan de gerealiseerde woningbouw wordt gesitueerd. De aanleg van een voetpad langs de Turfschuit valt buiten de begrenzing van het plangebied, maar zal in de exploitatie meegenomen kunnen worden.

Inspraakreactie 2

Inhoud

Bezwaar wordt gemaakt tegen het verdwijnen van het vrije uitzicht als gevolg van de geprojecteerde woningbouw. Deze ontwikkeling zal leiden tot waardevermindering van de woning Schippersstraat 16.

Beoordeling

Vast staat dat het vrije uitzicht vanuit de woning Schippersstraat 16 door de geprojecteerde woningbouw aangetast zal worden. Deze planontwikkeling is gestoeld op het besluit betreffende de ontwikkelingsgedachte voor aanvullende woningbouw, zoals die bij raadsbesluit van 12 september 1991 is genomen. Het betreft dus een ontwikkeling, die al geruime tijd geleden in gang is gezet en in fases gerealiseerd wordt.

Ten aanzien van het aspect waardevermindering zal reclamant gewezen worden op het recht voor het indienen van een verzoek om planschade nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de voorgestane planontwikkeling. Reclamant wordt medegedeeld dat hij wettelijk de mogelijkheid heeft om na het van kracht worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan flora & fauna

Bijlage 4 Infiltratieadvies

Bijlage 5 Uitgangspuntennotitie waterschap