



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan

“Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, partiële herziening
Meester Kunstweg G3279”

18 december 2012

Vastgesteld


gemeente
Twenterand

 **BIZ.nu**
bestemmingsplannen

Toelichting

“Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, partiële herziening Meester Kunstweg G3279”

Plan: “Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, partiële herziening Meester Kunstweg G3279”
IMRO-idn: NL.IMRO.1700.BPVZ2012PH0007-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.5	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	6
2.1	VRIEZENVEEN.....	6
2.2	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	INPASSING.....	9
3.2	PARKEREN EN BEREIKBAARHEID.....	9
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	10
4.1	RIKSBELEID	10
4.2	PROVINCIAAL BELEID	11
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	16
HOOFDSTUK 5	MILIEU-ASPECTEN.....	23
5.1	GELUID	23
5.2	BODEMKWALITEIT.....	24
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	26
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	GEUR	29
5.7	VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	30
HOOFDSTUK 6	FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE EN WATER	32
6.1	FLORA & FAUNA	32
6.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
6.3	WATER.....	34
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	37
7.1	INLEIDING.....	37
7.2	OPZET VAN DE REGELS	37
7.4	HANDHAVING	40
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....	43
9.1	VOOROVERLEG.....	43
9.2	INSPRAAK	43
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		44
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	45
BIJLAGE 2	STANDAARD WATERPARAGRAAF	46

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

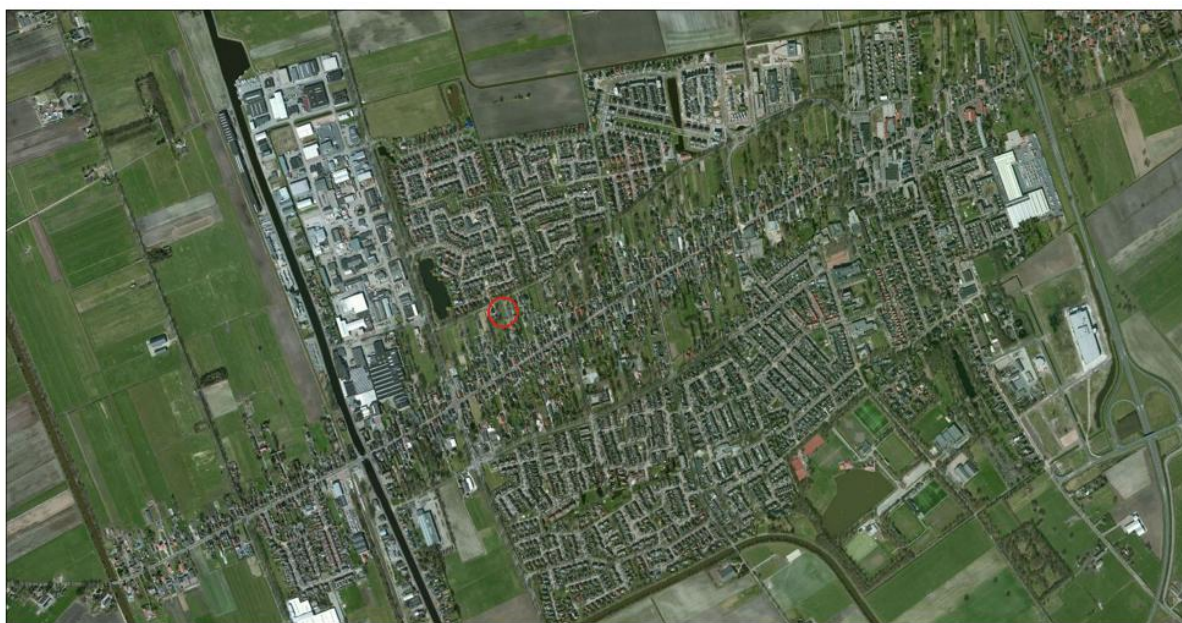
1.1 Aanleiding

De familie Mulder te Vriezenveen is voornemens een nieuwe woning te realiseren op een onbebouwde locatie aan de Meester Kunstweg in Vriezenveen. Dit is mogelijk vanwege de vaststelling van de gemeentelijke beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken” door de gemeenteraad van Twenterand op 11 november 2008. Op grond van dit besluit is het mogelijk geworden om nieuwe woningbouw kavels op open groene plekken te creëren. Het voorliggende initiatief van de familie Mulder past binnen dit beleid.

De ontwikkeling van het initiatief op deze locatie is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan namelijk een agrarische bestemming, op grond waarvan geen bouw mogelijkheden voor woningen mogelijk zijn. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. 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 bewuste onbebouwde perceel is gelegen aan de Meester Kunstweg in Vriezenveen. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Vriezenveen, sectie G nummer 3279 (voorheen 634). In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Bing maps)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, partiële herziening Meester Kunstweg G3279” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPVZ2012PH0007-vas1) en een renvooi;

- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidig planologisch regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het “Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied”. Dit bestemmingsplan is (gewijzigd) vastgesteld op 07-02-2012 door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand. In dit bestemmingsplan is het onderhavige perceel deels bestemd als ‘Agrarisch’. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: RO-online)

Het bouwen van een woning op de desbetreffende locatie is in strijd met dit bestemmingsplan. Op grond van het geldende bestemmingsplan bestaan binnen de bestemming ‘Agrarisch’ geen bouw mogelijkheden voor een reguliere burgerwoning.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historie van Vriezenveen, de ruimtelijk-functionele structuur van de kern en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de watertoets.

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 historische ontwikkeling van Vriezenveen, de huidige ruimtelijk-functionele structuur van Vriezenveen als op de huidige situatie van het plangebied.

2.1 Vriezenveen

2.1.1 Historische ontwikkeling Vriezenveen

Vriezenveen ligt, zoals de naam al aangeeft, in een veenlandschap. De aanwezigheid van het veen is van grote invloed geweest op de bewonings- en ontginningsgeschiedenis van het gebied.

In het Holoceen, ongeveer 10.000 jaar geleden, zette een verbetering van het klimaat in. Geleidelijk aan kwam er een eind aan de verstuiwingen die kenmerkend waren voor de laatste ijstijd. Het vegetatiedek begint te groeien en raakt gesloten. Door de stijging van de grondwaterspiegel ontstaan in kleine beekdalen en afgesnoerde vennen aanvankelijk eutrofe (voedselrijke) en later mesotrofe (weinig voedselrijke) venen. Vooral zeggesoorten en houtresten van berken, elzen en wilgen worden hier aangetroffen.

In de uitgestrekte dekzandgebieden worden de plantengemeenschappen door het groeiende veendek steeds meer afhankelijk van het regenwater. Dit leidt tot een verdere verarming van de vegetatie waarin spoedig de veenmossen gaan overheersen. Er is sprake van hoogveenvorming. Uiteindelijk ontstaat een metersdik veenpakket. Het veenmosveen is zeer geschikt als brandstof in de vorm van turf. Vanaf de veertiende eeuw begint men daarom ook met het afgraven van het veen. Hierdoor ontstaat een karakteristiek patroon van smalle percelen afgewisseld met ontwateringsloten.

In de veertiende eeuw is in opdracht van Evert van Heeker, de heer van Almelo, begonnen met het ontginnen van het laag- en hoogveengebied. De basis van de ontginning lag bij de Aa, een riviertje ten noorden van Almelo. In de daaropvolgende eeuwen breidt de ontginning zich noordwaarts uit tot in de 17^e eeuw de huidige locatie van Vriezenveen is bereikt.

Het veen was door haar samenstelling ongeschikt om op te wonen. De bewoning vond daarom ook plaats op zandopduikingen die door het veen heen staken. Vriezenveen is op één van die opduikingen gebouwd. De nederzettingvorm van Vriezenveen, die nog steeds goed herkenbaar is, is het resultaat van de wijze waarop het veen ontgonnen werd. In de eerste aanzet werd het veen verdeeld in naast elkaar gelegen, onderling vrijwel evenwijdige 'hoeven'. Dit waren percelen van ongeveer 112 m breed. De 'hoeven' werden van elkaar gescheiden door afwateringssloten en strekten zich aan weerszijden van de verbindende dorpsstraat uit.

De boerderijen lagen op de 'kop' van de percelen en de oorspronkelijke boerderijen waren van het 'Lös-hoes' type. De ontginning van het veen begon achter de boerderij en strekte zich het land in tot de eigendomsgrens. Op deze manier ontstond een karakteristiek landschap met lange, smalle kavels, ook wel het slagenlandschap genoemd. In Vriezenveen vond de veenontginning op individuele wijze plaats. Daarnaast kregen de kinderen meestal ieder een deel van het land en werden de percelen daarom in de lengterichting opgesplitst. De percelen werden daardoor steeds smaller en de bebouwing langs het lint steeds dichter. Toen nieuwe bebouwing direct langs de dorpsstraat niet meer mogelijk was, werden de nieuwe woningen (vaak in meerdere geledingen) achter de bestaande bebouwing gebouwd. Via zogenoemde oppaden waren ze bereikbaar. Het dorp bestond tot aan het begin van de twintigste eeuw vrijwel uitsluitend uit een bebouwingslint langs de dorpsstraat (het huidige Westeinde en Oosteinde). Deze bebouwing bestond aanvankelijk vooral uit (Saksische) boerderijen. Echter door een brand in het jaar 1905 werden 228 panden verwoest. Alleen het oostelijk deel van het lint (Oosteinde) bleef grotendeels gespaard.

In de jaren dertig is het oude patroon van bebouwing doorbroken. In een nieuwe bouwverordening werd het verboden om nieuwe woningen achter de bestaande te bouwen. Ook elke vorm van lintbebouwing werd niet meer toegestaan. De eerstvolgende uitbreiding, het zogenaamde Rondwegplan, kwam naast het dorpslint te

liggen. Latere uitbreidingsplannen sluiten hier op aan. Hierdoor is de oorspronkelijke bebouwingsstructuur van het lint goed bewaard gebleven en ingekaderd door nieuwe uitbreidingen.

In de zestiger jaren heeft de ruilverkaveling een grote invloed gehad op het landschapsbeeld. Grote delen van de oorspronkelijke beplanting op de perceelsscheidingen en waterlopen zijn toen verdwenen.



Figuur 2.1: Historische ontwikkeling van Vriezenveen. Kaarten uit 1850-1864, 1924 en anno 2000 (Bron: Watwaswaar.nl)

2.1.2 Huidige ruimtelijk-functionele structuur van Vriezenveen

In vergelijking met de overige Twentse dorpen heeft Vriezenveen als langgerekt wegdorp in een slagenlandschap een geheel afwijkend nederzettingspatroon. Het circa 6 km lange dorpslint vormt het hart van het dorp en weerspiegelt nog steeds de ontginningsgeschiedenis van Vriezenveen. De vorm van de vrijwel kaarsrechte dorpsstraat wordt gekarakteriseerd door de hoek waaronder de woningen ten opzichte van de straat staan. Er is sprake van een duidelijke verdraaiing van de percelen en daarmee ook van de voorgevels van de woningen. Hierdoor ontstaat een afwisselend en verspringend beeld waarin het straatprofiel in breedte varieert. Dit is goed te zien op figuur 2.2.

Belangrijk voor de ruimtelijke karakteristiek van het lint is de geleding in de opbouw van de bebouwing, de zogenaamde 'brinken'. Deze binnenverven met zijdelingse beplanting geven het lint een groen karakter. Met uitzondering van het centrumgebied zijn deze brinken nog duidelijk aanwezig. In het lint is een plein aangelegd, ter hoogte van het parkeerterrein. Dit plein verhoogt de verblijfskwaliteit, maar zorgt eveneens voor een knip in het doorgaande lint, waardoor de ruimtelijke continuïteit is verstoord.

Op de plek waar het lint het Kanaal Almelo-De Haandrik kruist, is grootschaliger bedrijvigheid ontstaan. Achter de kleinschalige woonbebouwing in het lint zijn bedrijfspanden gerealiseerd. Het merendeel van de bedrijfsbebouwing bevindt zich echter op het meer noordwaarts gelegen bedrijventerrein Weitzelpoort.



Figuur 2.2: Structuur Vriezenveen (Bron: Structuurvisie Twenterand)

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Meester Kunstweg aan de achterzijde van het Westeinde. De Meester Kunstweg is een karakteristiek laantje dat, tussen de Harmsenweg en de Nieuwe Daarlerveenseweg, evenwijdig loopt aan het Westeinde. De weg dient ter ontsluiting van een aantal percelen aan de Meester Kunstweg en als langzaam verkeersroute vanuit de ten noorden van de Meester Kunstweg gelegen woonwijk Westerbouwlanden.

Het gebied kenmerkt zich als een rafelige achterkant van de intensieve bebouwing aan het Westeinde. Aan het rustige weggetje is diverse bebouwing gelegen in een vrij open bebouwingsstructuur. De bebouwde kavels worden afgewisseld met kleine weilandjes. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woningen.

Op basis van het besluit van de gemeenteraad van november 2008 zullen naar verwachting in de naaste toekomst meer open plekken aan de Meester Kunstweg worden bebouwd. Hieronder is de ligging van het plangebied aan de Meester Kunstweg te zien. Te zien is dat het plangebied nu nog een 'open groene ruimte' is.



Figuur 2.3: Ligging plangebied aan de Meester Kunstweg (Bron: Atlas van Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Inpassing

Het plan betreft de realisatie van één woning aan de Meester Kunstweg. De nieuwe woning zal worden ingepast binnen het bestaande beeld aan de Meester Kunstweg. Door de bouw van de woning wordt het huidige bebouwingslint verder versterkt. Het beeld aan deze straat momenteel bestaat uit bebouwing in een losse setting. Het voorliggende plan is in ruimtelijk en functioneel opzicht passend. Op het naastliggende perceel ten westen van het plangebied is ook een woonbestemming verkregen op grond van de beleidsnotitie 'bouwen op open groene plekken'. Met de projectering van de in dit bestemmingsplan besloten woonperceel, is rekening gehouden met de situering van de te realiseren nieuwe woning. Door een verspringend bouwvlak op te nemen, wordt het nieuwe woonperceel op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast. Voor een weergave van de kavelindeling wordt korthedshalve verwezen naar de verbeelding.

3.2 Parkeren en bereikbaarheid

De nieuwe woning wordt ontsloten via de Meester Kunstweg. Gelet op de functie van deze weg (erfontsluiting) en de lage intensiteiten levert dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op. Parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op het eigen terrein. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Tegen de invulling van het onbebouwde perceel bestaat vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt geen overwegende bezwaren.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving vervangen. 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.

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.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de SVIR

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de realisatie van een woning op een open groen plek in de bebouwde kom van de kern Vriezenveen. Hiermee zijn geen nationale belangen in het geding. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de SVIR.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: “duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien”. Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: “het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is”. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 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. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.2.1 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 zgn. '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.

4.2.2.2 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.

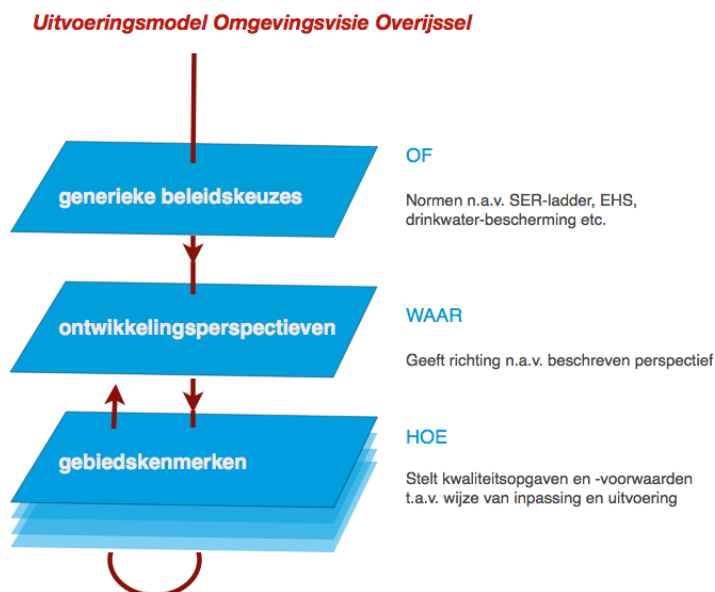
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.2.3 Gebiedskkenmerken

Op basis van gebiedskkenmerken 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 4.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3 Toetsing van de bestemmingsplanherziening aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

4.2.3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.3.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken.

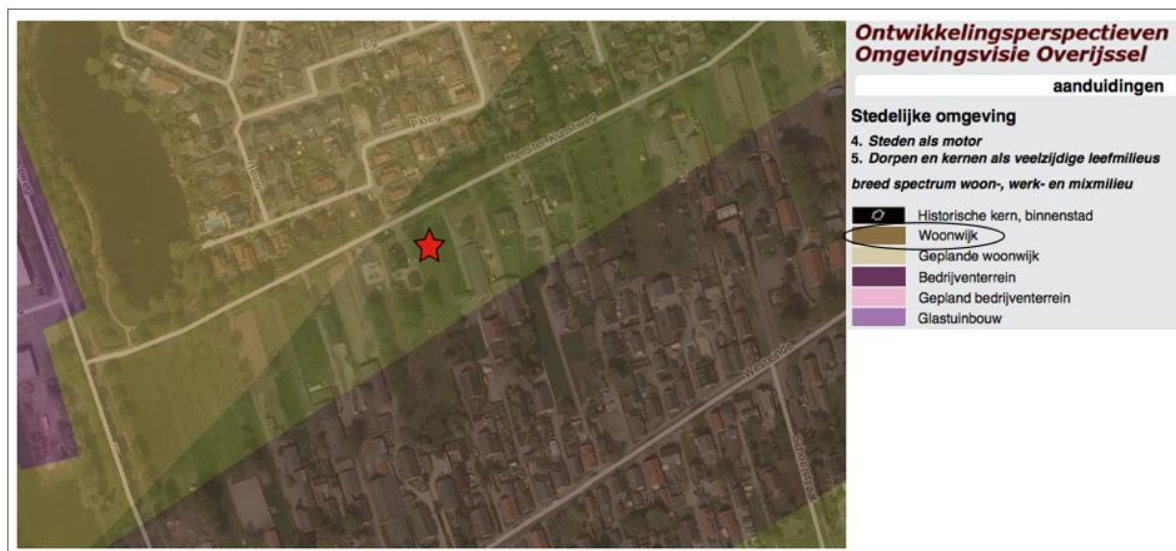
4.2.3.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

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.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

In figuur 4.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



Figuur 4.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieu – bebouwing’. In dit ontwikkelingsperspectief zijn enerzijds veel van de elementen die voor de steden zijn omschreven ook herkenbaar in de dorpen en kernen. Anderzijds hebben de dorpen en kernen ook een aantal eigen karakteristieken, waardoor ze de ambitie van een breed spectrum aan woon- en werk- en mixmilieus completeren. De eigenheid kan versterkt worden door de karakteristieke opbouw trouw te blijven en de

verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken. Binnen het ontwikkelingsperspectief is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. Dit ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen de toevoeging van een woning op de bewuste locatie.

4.2.3.1.3 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. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'natuurlijke laag' en 'de laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype “Bebouwingsschil 1900-1955”. In figuur 4.3. is dat aangegeven.



Figuur 4.3: De “Stedelijke laag”: “Historische centra, binnensteden, landstadjes” (Bron: Provincie Overijssel)

“Bebouwingsschil 1900 - 1955”

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

Ter zake van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt opgemerkt dat er sprake is van een individuele woning. In de bouwregels is rekening gehouden met de ligging van de woning in de directe nabijheid van de

historische kern van Vriezenveen. Hoewel voldoende ruimte wordt geboden voor een eigen individuele invulling zal er sprake zijn van vormverwantschap met de bebouwing in de directe omgeving. Gezien het feit dat het een binnenstedelijke locatie betreft wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling goed past binnen de provinciale beleidsambities, zoals verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

2. De “Lust en Leisurelaag”

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

4.2.4 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsstukken. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de “Structuurvisie Twenterand”, de beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken” en de “Woonvisie” de belangrijkste beleidsstukken.

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

De “Structuurvisie Twenterand” spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. 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. De structuurvisie heeft op dit moment de status van ontwerp.

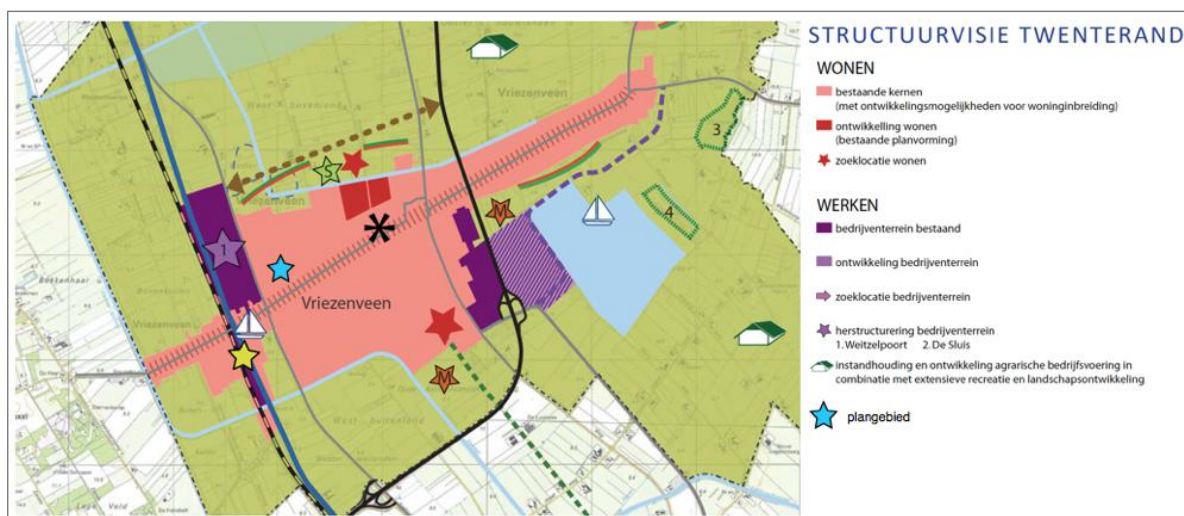
4.3.1.2 Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. 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 ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte zoeken 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.

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

In voorliggend geval is vooral het thema “Wonen” van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



Figuur 4.4: Uitsnede structuurvisiekaart Structuurvisie Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

4.3.1.3 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. Naast de toevoeging aan de woningvoorraad zal een deel van de huidige woningvoorraad worden geherstructureerd. Ook vinden er op kleine schaal functieveranderingen plaats doordat bijvoorbeeld winkels worden omgezet in woningen. 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. De komende 20 jaar zal de vraag naar herstructurering en transformatie toenemen. De gemeente heeft hier oog voor maar is hier afhankelijk van particulieren of zal in samenwerking met de woningstichting plannen maken. In het woningbouwprogramma voor Vriezenveen is gezien de behoefte, tot 2030 nog ruimte nodig voor 100 woningen. Voor de periode 2015-2030 vormt de woningbehoefte per kern de basis.

Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie gezocht binnen de bestaande kernen of in de randen. 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. Deze insteek vraagt om maatwerk en zal daarom stapsgewijs moeten plaatsvinden. Veel van de plannen zijn reeds in planning of zelfs in realisatie. De groene plekken in de kernen die voor bebouwing in aanmerking komen zijn opgenomen in de beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken". Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

4.3.1.4 Toetsing

Onderhavig initiatief sluit goed aan bij de "Structuurvisie Twenterand". Gebleken is dat het plan voldoet aan het principe 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik', dit vanwege het feit dat in voorliggend geval sprake is van inbreiding. Uit de volgende paragraaf zal blijken dat er gebouwd wordt voor de lokale woonbehoefte van ingezetenen of economisch gebonden. Tevens wordt in de volgende paragraaf Beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken" nader ingegaan op het plan in relatie tot deze notitie.

4.3.2 Beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken"

4.3.2.1 Algemeen

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

4.3.2.2 Open gebieden

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

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

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

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

4.3.2.3 Waarde van open groene plekken

Vriezenveen is een veenontginningsdorp, dat qua nederzettingvorm uniek is in het Twentse landschap. Hiermee moet zorgvuldig worden omgegaan. De historische lintbebouwing langs de dorpsstraat in de kern Vriezenveen, te weten langs het Westeinde, het Oosteinde en de Hammerweg, is vervat in 3 bestemmingsplannen. In algemene termen zijn in alle drie bestemmingsplannen ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de verschijningsvorm doelstellingen opgenomen, waarbij behoud van de huidige karakteristieke structuur en afwisselde verschijningsvorm voorop staat. Nieuwe ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk passen in de aard en schaal van de karakteristieke structuur en moeten een aanvulling of herstel betekenen op de structuur van het oorspronkelijke veendorp. Open voor- en zijerven zijn kenmerkend voor het historisch dorpslint.

Een open groene plek komt in beginsel niet voor bebouwing in aanmerking indien het terrein een onderdeel uitmaakt van de voor die kern kenmerkende ruimtelijke structuur. Voor Vriezenveen zijn dit de open achtererven langs de dorpsstraat. Deze open plekken zijn expliciet in de voor betreffende gebieden geldende bestemmingsplannen als zodanig aangegeven.

4.3.2.4 Doelgroepen

De uitgangspunten ten aanzien van doelgroepen, zoals genoemd in de Woonvisie zijn leidend voor aanvullende woningbouw op open groene plekken. Het bouwen op een open groene plek is daarnaast uitsluitend voorbehouden aan personen die een duidelijk aantoonbare sociale dan wel economische binding hebben aan de gemeente Twenterand.

4.3.2.5 Stappenplan toetsing

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

A Overheidsbeleid

Voldoet het verzoek aan het gemeentelijk beleid?

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

B Stedenbouwkundige criteria

Voldoet het verzoek aan de stedenbouwkundige criteria?

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

C Milieu-eisen

Voldoet het verzoek aan de milieu-eisen?

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

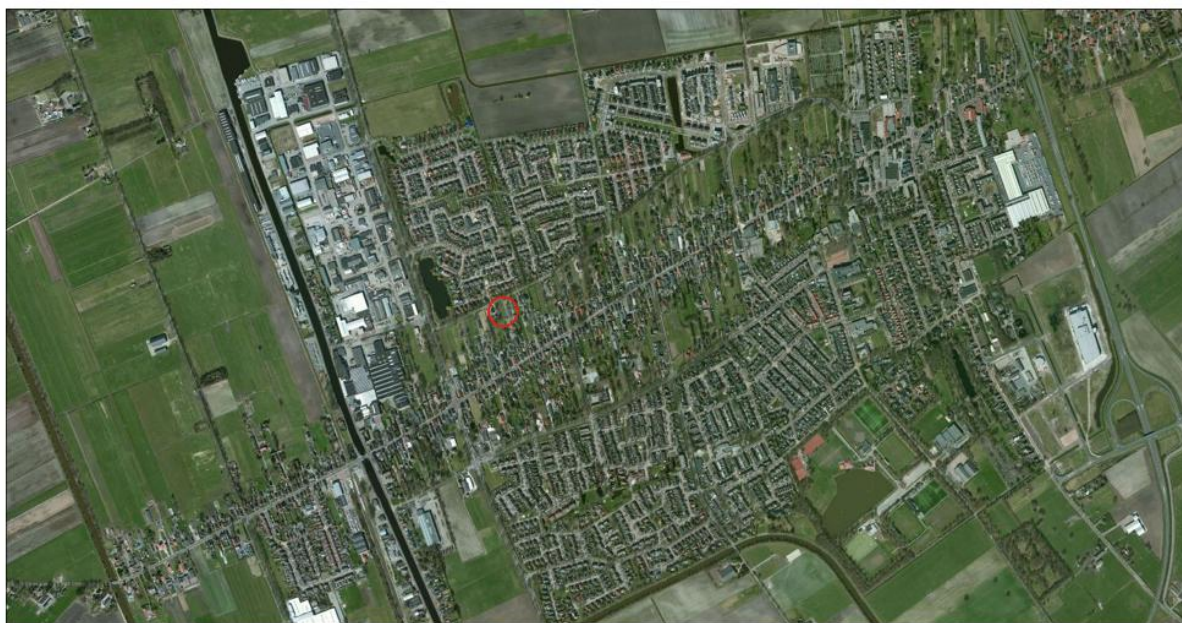
D Planschaderisico

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

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

4.3.2.6 Toetsing

In figuur 4.5. is de ligging van de locatie in de bebouwde kom van Vriezenveen aangegeven.



Figuur 4.5: Ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Vriezenveen (Bron: Bing maps)

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

- De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom in een niet-planmatig ontwikkeld woongebied en voldoet aan de definitie van een open groene plek. Ook wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2009+. De aanvrager heeft, als inwoner van Vriezenveen, een aantoonbare sociale binding met de gemeente Twenterand. De aanvraag is ingediend op een tijdstip dat het maximaal toelaatbaar aantal van 8 woningen per jaar voor het jaar 2012 nog niet was bereikt.
- Het plan voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige criteria. Er kan worden voldaan aan de bouwregels, zoals deze zijn opgenomen in het voor het bewuste gebied geldende bestemmingsplan. De locatie is voorts gelegen aan een weg die door de gemeenteraad voor deze ontwikkeling is aangegeven.
- Zoals uit hoofdstuk 4 zal blijken, wordt ook voldaan de gestelde milieueisen.
- De initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst ondertekenen op grond waarvan de gemeente gevrijwaard is van mogelijke financiële gevolgen van effectuering van dit plan. Ook is hij in beginsel bereid een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente te sluiten met daarin opgenomen de te betalen exploitatiebijdrage.

Hiermee voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid.

4.3.3 De Woonvisie 2009+

4.3.3.1 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.

4.3.3.2 Uitwerking

De woonambities van de gemeente Twenterand

De visie op het wonen van de gemeente Twenterand komt neer op 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.

Huidige woonsituatie Vriezenveen

De kern Vriezenveen is met circa 13.500 inwoners en ruim 5.200 huishoudens de grootste kern van de gemeente Twenterand. Wat betreft leeftijdopbouw zien we niet veel verschillen ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente Twenterand. Wat betreft de huishoudensontwikkeling en -samenstelling, wordt er voor de kern Vriezenveen tot 2030 nog een groei voorzien van het aantal 'jeugdige' huishoudens (< 25 jaar). Het aantal gezinnen neemt af en het aantal seniorenhuishoudens neemt, zoals verwacht, sterk toe. In totaal wordt er voor de periode 2008-2015 een groei van 350 huishoudens voorzien (uitgaande van migratiesaldo = 0). Op jaarbasis een groei van circa 45 woningen.

Woningbouwkader Vriezenveen

In Vriezenveen is de koopsector met bijna 70% ruim vertegenwoordigd. Uit het Twents Woningmarktonderzoek (2006) blijkt dat verhuisgeneigde inwoners in Vriezenveen een voorkeur hebben voor het middeldure en dure segment koopwoningen (vanaf € 225.000) en het middeldure en dure segment huur- en koopappartementen voor senioren (> € 540 en > € 225.000). Gezien de huidige economische ontwikkelingen en de stagnatie in vooral de duurdere prijssegmenten op de woningmarkt, is bij het opstellen van het kaderstellend woningbouwprogramma per kern, rekening gehouden met een kleine verschuiving van de duurdere naar de middeldure prijssegmenten. De volgende tabel geeft voor de kern Vriezenveen het gewenste bouwprogramma voor de periode 2008-2015 weer. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt dit gewenste bouwprogramma als richtlijn aangehouden.

		Totaal
Beoogd nieuwbouwaandeel	Prijsstelling	100%
Huuroriëntatie		(40%)
Eengezins huur (0-treden)	< € 540	10%
	> € 540	10%
Meergezins huur (0-treden)	< € 540	10%
	> € 540	10%
Kooporiëntatie		(60%)
Koop (waarvan maximaal 20% meergezins)	< € 225.000	20%
	€ 225.000-300.000	25%
	> € 300.000	15%
Totaal nieuwbouw		350 (100%)

Figuur 4.6: Tabel woningbouwkader Vriezenveen (Bron: Woonvisie 2009+ Twenterand)

4.3.3.3 Toetsing

Uit het onderzoek blijkt dat er een kleine verschuiving heeft plaatsgevonden van de duurdere naar de middeldure prijssegmenten. Toch blijft er een beoogd nieuwbouwaandeel van duurdere koopwoningen boven de €300.000,- van 15% (53 woningen). Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan het vervullen van het beoogde nieuwbouwaandeel ten aanzien van duurdere koopwoningen.

HOOFDSTUK 5 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, milieuzonering, geur en de vormvrije m.e.r.beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De normstelling voor geluid in het algemeen is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Deze geeft de normen voor industrielawaai (op een geluidsgezoneerd industrieterrein), wegverkeerslawaaai en railverkeerslawaaai. Luchtvaartlawaaai is niet in de Wet geluidhinder opgenomen, maar is in de Wet luchtvaart (Wlv) geregeld. Binnen de zones van industrieterreinen, wegen en spoorwegen dient bij het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen of bij het ontwikkelen van industrieterreinen, wegen en spoorwegen een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In voorliggend geval zijn railverkeerslawaaai, luchtvaartlawaaai en industrielawaai niet van belang. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op wegverkeerslawaaai.

5.1.2 Wegverkeerslawaaai

In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat een weg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

a.	in stedelijk gebied:	
	1°.	voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
	2°.	voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken genoemde geval: 200 meter;
b.	in buitenstedelijk gebied:	
	1°.	voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
	2°.	voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
	3°.	voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

2.	Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:	
	a.	wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
	b.	wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

De geplande woning ligt in 'binnenstedelijk' gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones van het Westeinde, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder. Op de Meester Kunstweg geldt een snelheid van maximaal 30 km/uur. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting Lden op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Meester Kunstweg

De Meester Kunstweg betreft een 30 km-weg. Deze weg heeft op grond van de Wet geluidhinder geen geluidszone. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai als gevolg van deze weg in beginsel achterwege kan blijven.

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

De Meester Kunstweg is niet opgenomen in een verkeersmodel en er zijn evenmin in het verleden tellingen uitgevoerd.

De weg wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer ten behoeve van de woningen die aan de Meester Kunstweg zijn gelegen. De weg heeft een zeer geringe verkeersintensiteit, aangezien voor westelijk deel van deze weg een één rijrichting regime geldt: een inrijverbod vanaf de Nieuwe Daarlerveenseweg. Daarbij komt dat de woning op ruime afstand van de weg wordt gebouwd. Geconcludeerd kan worden dat de geluidbelasting ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

Westeinde

De geplande woning ligt op ca. 190 m uit het Westeinde, maar wordt volledig afgeschermd door de lintbebouwing langs deze weg waardoor de geluidbelasting ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt.

5.1.3 Conclusie

Voor het aspect geluid is sprake van een goede ruimtelijke ordening aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

5.2 Bodemkwaliteit

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 Kruse Groep uit Geesteren is een verkennend milieutechnisch bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 1.

Resultaten chemische analyses

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

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond in het grondwater.

Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar het verkennend bodemonderzoek, bijgevoegd in de bijlage van deze plantoelichting. De boven- en ondergrond van de locatie is niet verontreinigd.

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

Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente). Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Alle onderzochte grond, die bij de nieuwbouwwerkzaamheden mogelijk vrij komt, is vrij toepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- of ondergrond. Met andere woorden: er gelden geen beperkingen ten aanzien van het hergebruik van de grond. *Slotconclusie*

Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor de bouw van een vrijstaande woning op een 'open groene plek' binnen de bebouwde kom van Vriezenveen. Een project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

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.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze woningbouwontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Gezien de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormt voor het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. 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.

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.

5.4.2 (Beperkt) kwetsbare 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.

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.



BJZ.nu
Bestemmingsplannen

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.

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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 mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in voorliggend bestemmingsplan besloten plangebied 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

5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de bouw van een woning op een 'open groene plek' binnen de bebouwde kom van Vriezenveen.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

ad 1

Hierbij gaat het om de vraag of de realisatie van de plannen leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. Hiervan is bij onderhavig project geen sprake aangezien het project alleen betrekking heeft op de realisatie van een nieuwe woning. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving.

ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie 'wonen' hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Ten aanzien van dit punt wordt opgemerkt dat rondom het plangebied alleen woningen zijn gelegen. Er worden geen bedrijven in de bedrijfsvoering of de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt als gevolg van de toevoeging van de woning. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op agrarische bedrijven die onder de Wet geurhinder en veehouderij vallen.

5.6 Geur

5.6.1 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 3 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 14 odour units per kubieke meter lucht.

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:

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

5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

Ten oosten van het bewuste plangebied op een afstand van circa 50 meter heeft het perceel Westeinde 488/490 een agrarische bedrijfsbestemming. In de directe omgeving van het perceel Westeinde 488/490 liggen meerdere woningen op een kortere afstand dan de nieuw te bouwen woning. Aangezien er sprake is van een historische inrichting (milieu) en er is geconstateerd door de gemeente Twenterand dat er duurzaam geen vee in een bedrijfsmatige omvang is gehouden, zijn de 'oude' rechten vervallen en dient het hervatten van de veehouderij te worden beoordeeld op grond van de Wgv. Dit betekent concreet dat de minimale afstand tussen de emissiepunten uit de stal en omliggende woningen ten minste 100 meter dient te bedragen. Binnen deze afstand zijn vele woningen gelegen, zodat niet realistisch is te verwachten dat de veehouderij op deze locatie ooit kan worden hervat. Derhalve is de bouw van de woning op de bewuste locatie mogelijk gezien vorenstaande.

Wel wordt vermeld dat op grond van de bestaande ruimtelijke rechten op de locatie Westeinde 488/490 sprake kan zijn van overige activiteiten behorende bij een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het gaat hierbij om transportbewegingen en inrichtinggebonden activiteiten in de schuur.

5.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met ten aanzien van het aspect geur.

5.7 Vormvrije m.e.r. beoordeling

5.7.1 Kader

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

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

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

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 milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.7.2 Onderzoek

In het projectgebied is sprake van de realisatie van een woning. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de ontwikkeling opgenomen in de D-lijst als: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."

Er is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit indien sprake is van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of er sprake is van een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In het voorliggende geval wordt de drempelwaarde niet overschreden en wordt de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de Ecologische Hoofdstructuur of ander natuurgebieden. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (Vecht- en Beneden-Reggegebied, Engbertsdijkvenen en Wierdense Veld) bevinden zich op een afstand van tenminste 5 kilometer van het plangebied. Gebiedsbescherming speelt dan ook geen rol bij de voorgenomen ontwikkeling.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.7.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE EN WATER

6.1 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.

6.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) 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 EL&I.

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de Ecologische Hoofdstructuur of ander natuurgebieden. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (Vecht- en Beneden-Reggegebied, Engbertsdijkvenen en Wierdense Veld) bevinden zich op een afstand van tenminste 5 kilometer van het plangebied. Gebiedsbescherming speelt dan ook geen rol bij de voorgenomen ontwikkeling.

6.1.2 Soortenbescherming

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

De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde en is niet van belang voor beschermende planten- en diersoorten. Ook zijn de gronden gezien hun aard niet geschikt als verblijf- of foerageerplaats. Nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling. Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving.

6.2 Archeologie & Cultuurhistorie

6.2.1 Archeologie

6.2.1.1 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 relictten 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 6.1.



Figuur 6.1: Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

6.2.1.2 Onderzoekresultaten archeologie

Voor het plangebied geldt een lage verwachting voor archeologische bodemvondsten. In verband daarmee is een inventariserend archeologisch veldonderzoek niet noodzakelijk.

6.2.2 Cultuurhistorie

6.2.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

6.2.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

6.2.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Tevens bevinden er zich in het plangebied geen cultuurhistorische waarden waarmee rekening moet worden gehouden.

6.3 Water

6.3.1 Vigerend beleid

6.3.1.1 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 SVIR 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.

6.3.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.3.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, 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.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel 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.

6.3.2 Waterparagraaf

6.3.2.1 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 waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.3.2.2 Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies. De standaard waterparagraaf is bijgevoegd in bijlage 2 van deze toelichting. Hieronder volgt een uitwerking van de relevante wateraspecten.

Huidige situatie

Zoals beschreven in hoofdstuk 2, is er in de huidige situatie sprake van een onbebouwd perceel. Ter plaatse is gras aanwezig. Ter plaatse van de geprojecteerde woning is geen riool aanwezig. Deze voorzieningen worden op kosten van initiatiefnemer aangelegd.

Afvalwater

Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap Regge en Dinkel: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Hierbij wordt het hemelwater geïnfiltreerd. Het hemelwater komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem, waarbij dit water zodanig wordt geloosd dat geen verontreiniging van water, bodem en lucht kan optreden. De toename aan verharding is dusdanig beperkt dat het plan een minimaal effect heeft op het afstromende hemelwater. Extra voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

Grondwater

Bij een bouwplan moet, ook als er geen wateroverlast bekend is, in het nieuwe plan rekening worden gehouden met de gewenste grondwaterstanden en klimaatveranderingen. Voor nieuwe plangebieden kunnen daarom afwijkende situaties ontstaan die wel tot wateroverlast kunnen leiden. Voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat, is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren.

Onderhavig plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Eventueel grond- of oppervlaktewateroverlast wordt niet voorzien voor de locatie. Gezien de beperkte toename aan verharding, is extra waterberging niet aan de orde. Hierdoor worden geen eventuele aanpassingen of inspanningen voorzien in de toekomst.

Oppervlaktewater

Geconstateerd is dat oppervlaktewater geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

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. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting was uitgesteld tot 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is pas op die datum verplicht geworden. 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.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.1 Inleidende regels

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

- Begrippen (artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemmingen 'Wonen' en 'tuin' die voorkomen in het plangebied. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

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

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

7.2.3 Algemene regels

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

- a. Antidubbelregel (artikel 5)
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- b. Specifieke gebruiksregels (artikel 6)
In dit artikel worden het strijdige gebruik van gronden en bouwwerken geregeld.
- c. Algemene afwijkingssregels (artikel 7)
In dit artikel worden de afwijkingsvoorwaarden beschreven. Deze afwijkingen gelden voor het hele plangebied.
- d. Algemene procedure regels (artikel 8)
In dit artikel zijn de procedureregels opgenomen voor het stellen van een nadere eis.

7.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

“Tuin – Dorpserv”

Functie

De bestemming ‘Tuin - Dorpserv’ (artikel 3) heeft betrekking op het deel van het perceel vóór de woning.

Bouwregels

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

“Wonen”

Functie

De woning in het plangebied is bestemd als ‘Wonen’ (artikel Wonen). Binnen deze bestemming past de bouw van één woning. Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn aan-huis-gebonden-beroepen toegestaan.

Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is aansluiting gezocht bij de plansystematiek van bestemmingsplan Vriezenveen Centrum en Lint. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

Bouwregels

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Op het begrip ondergeschikt gebouw zal nader worden ingegaan.

Ondergeschikt gebouw

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

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

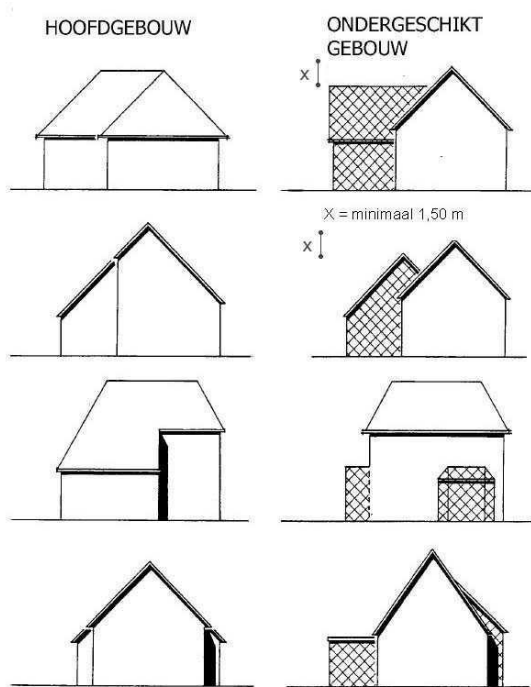
- het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied;
- om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw;
- het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid naar de burger en bevordert de rechtszekerheid;
- hoogbouwoningen en laagbouwoningen worden met deze systematiek op een gelijke wijze behandeld;
- een percentage van de bouwhoogte of kaphoogte is niet toepasbaar bij alle woningtypen (denk aan een laagbouwoning met een flauwe dakhelling);
- door de gekozen maat is er een duidelijk visueel onderscheid tussen de hoofdgebouw en de ondergeschikte gebouwen. Deze maat sluit goed aan bij de vaste lijn die de bestuursrechter in het algemeen hanteert bij het onderscheid tussen hoofdgebouw en aanbouw/bijgebouw.

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

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 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.



7.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van buurman en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

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 mogelijk vooraf maar in ieder geval 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 Wet ruimtelijke ordening is daartoe een

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. De bijbehorende strafmaat is hechtenis van ten hoogste zes maanden of een geldboete van de vierde categorie (maximaal € 11.250). 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. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is rond. Voor dit project wordt een anterieure overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSpraak EN VOOROVERLEG

Dit hoofdstuk wordt nader ingevuld op het moment dat vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening en de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Hier is in dit geval sprake van. Voor plannen en projectbesluiten voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mits in lijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen, is geen vooroverleg vereist.

9.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

De uitkomsten van de watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpplan heeft voor een periode van vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen inspraakreacties ingediend tegen het plan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2 STANDAARD WATERPARAGRAAF