



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan

“Vroomshoop Woongebied PH Vierzonenweg H410”

16 december 2014

Vastgesteld

Toelichting

“Vroomshoop Woongebied PH Vierzonenweg H410”

Plan: “Vroomshoop Woongebied PH Vierzonenweg H410”
IMRO:-idn: NL.IMRO.1700.201320BPVHPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld (d.d. 16 december 2014)

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	VROOMSHOOP	8
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	INPASSING	10
3.2	VERKEER & PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	11
4.1	RIJKSBELEID	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID	12
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU-ASPECTEN	27
5.1	GELUID	27
5.2	BODEMKWALITEIT	28
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	30
5.5	MILIEUZONERING	31
5.6	FLORA & FAUNA	33
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	37
6.1	VIGEREND BELEID	37
6.2	WATERPARAGRAAF	38
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
7.1	INLEIDING	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS	39
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	40
7.4	HANDHAVING	42
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK EN VOOROVERLEG	45
9.1	VOOROVERLEG	45

9.2	INSPRAAK.....	45
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		46
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	47
BIJLAGE 2	STANDAARD WATERPARAGRAAF	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een onbebouwde locatie gelegen aan de Vierzonenweg te Vroomshoop. Initiatiefnemer is voornemens om de locatie, met toepassing van de gemeentelijke beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken”, te ontwikkelen met woningbouw. Het zal hierbij gaan om de bouw van één woning.

Gebleken is dat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldend bestemmingsplan. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin en aangetoond zal worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het onbebouwde perceel is gelegen aan de Vierzonenweg binnen de bebouwde kom van Vroomshoop. Het perceel bevindt zich in het zuidoostelijke deel van Vroomshoop. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven. Voor de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Kadaster)

1.3 De bij het plan behorende stukken

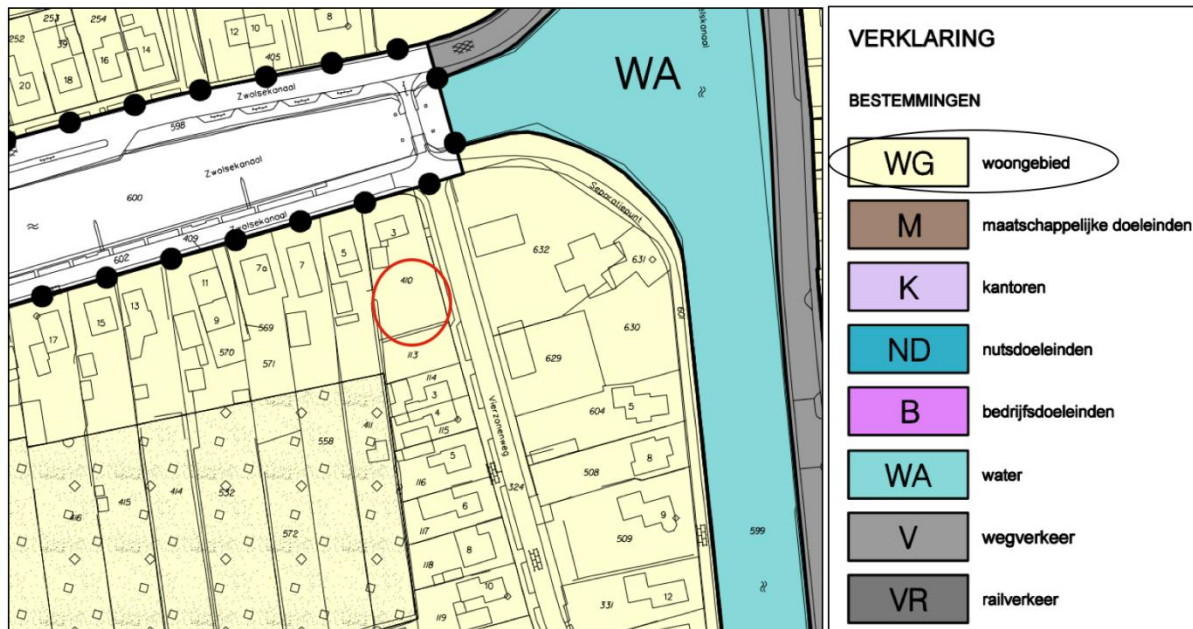
Het bestemmingsplan “Vroomshoop Woongebied PH Vierzonenweg H410” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201320BPVHPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidig bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Vroomshoop Woongebied" van de gemeente Twenterand. Het bestemmingsplan "Vroomshoop Woongebied" is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2007. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Woongebied'. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van het bestemmingsplan "Vroomshoop Woongebied" met daarin het plangebied globaal aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Vroomshoop Woongebied" (Bron: gemeente Twenterand)

De tot 'Woongebied' bestemde gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen, verkeer en verblijf, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water. In de bouwregels is vastgelegd dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Bestaande bouwwerken worden in het bestemmingsplan gedefinieerd als *'een bouwwerk dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd'*.

In de bouwregels is vastgelegd dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Gezien het feit dat het perceel op dit moment onbebouwd is, is het realiseren van een woning ter plaatse niet toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historie en ruimtelijk-functionele structuur van Vroomshoop 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 rijk, provincie en de gemeente Twenterand beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

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

2.1 Vroomshoop

2.1.1 Historische ontwikkeling Vroomshoop

Het kanaaldorp Vroomshoop is in 1859 ontstaan op het zogenaamde Hammer Bovenveen. Het dorp ontleent de naam aan een hoger gelegen stuk grond, de Vroomshoopsbelt. Deze verhoging is een uitloper van de Zandstuve. Bij de start van de grootschalige ontginning vestigden zich hier de eerste veenarbeiders aan het kanaal van Almelo naar De Haandrik.



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling van Vroomshoop. Historische kaarten uit 1848, 1908 en 1965 (Bron: Watwaswaar.nl)

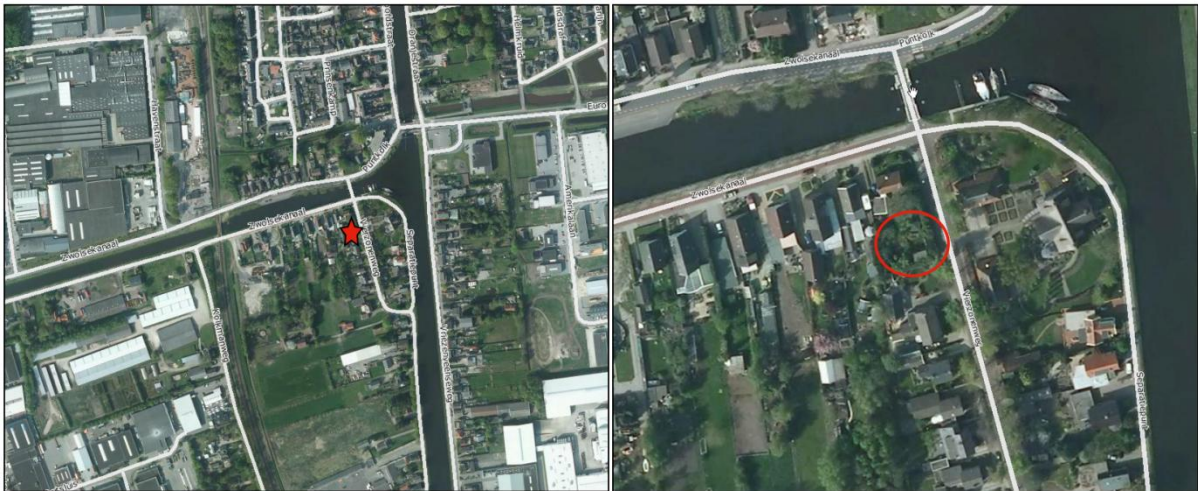
De ruimtelijke ontwikkeling van Vroomshoop tussen 1850 en 1960 kan in een viertal fasen worden verdeeld. In de eerste fase ontwikkelt de nederzetting zich door middel van lintbebouwing dichtbij De Punt van Separatie ter weerszijden van het water. In de tweede fase worden de linten verdicht met bebouwing. De ‘Groninger boeren’ die zich in 1890 in de veenkolonie vestigen, bouwen hun boerderijen langs De Tonnendijk. Een eerste niet lineaire uitleg, door de in 1916 opgerichte woningbouwvereniging ‘Beter Wonen’, vormt de derde fase. In de laatste fase worden er kleinschalige buurten achter de linten gebouwd.

2.1.2 Huidige ruimtelijk-functionele structuur van Vroomshoop

De belangrijkste drager van de ruimtelijke structuur is nog steeds het kanaal Almelo - De Haandrik. De bebouwing langs het kanaal verschilt. Oude rijk gedetailleerde woonhuizen wisselen af met villa's, bungalows en eenvoudige woningen. Op enkele plaatsen wordt de fijne korrel van het lint onderbroken door grotere bouwwerken als een kerk, een silo of een appartementengebouw. Naast het kanaal bepalen het Zwolsekanaal en oude wegen als de Hammerstraat, de Julianastraat en de Lindenlaan de huidige structuur van het dorp. Tussen deze lijnen is het dorp uitgebreid. Het dorp kent een omvangrijk bedrijventerrein: de Linderflier. Een tijd geleden heeft Vroomshoop met een uitbreiding een sprong over het kanaal Almelo - De Haandrik gemaakt.

2.2 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Vierzonenweg, in het zuidoostelijke gedeelte van de bebouwde kom van Vroomshoop. Belangrijke ruimtelijke structuurdragers in de omgeving van het plangebied zijn het kanaal Almelo – De Haandrik, het Zwolsekanaal en de spoorlijn (Almelo – Mariënberg). De functionele structuur wordt voornamelijk bepaald door woningbouw. Het plangebied wordt globaal begrensd door het perceel Zwolsekanaal 3 aan de noordzijde, het perceel Zwolsekanaal 5 aan de westzijde, een onbebouwd perceel aan de zuidzijde (kadastraal bekend gemeente Den Ham, sectie H, nummer 113) en de Vierzonenweg aan de oostzijde. In de huidige situatie is er veel opgaand groen aanwezig binnen de begrenzing van het plangebied. Luchtfoto's en straatbeelden ter hoogte van het plangebied zijn hierna opgenomen.



Afbeelding 2.2: Ligging van het plangebied op luchtfoto's (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3: Straatbeelden ter hoogte van het plangebied (Bron: Google Streetview)

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 bouwkel aan de Vierzonenweg ongenummerd te Vroomshoop. De nieuwe woning zal worden ingepast binnen het bestaande beeld aan de Vierzonenweg. Door de bouw van de woning wordt de open plek op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingevuld. Het voorliggende plan is in ruimtelijk en functioneel opzicht passend. Voor een weergave van de kavelindeling wordt korthedshalve verwezen naar de verbeelding.

3.2 Verkeer & parkeren

De nieuwe woning wordt ontsloten via de Vierzonenweg. Dit betreft een erfontsluitingsweg met een beperkte verkeersintensiteit. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen, die de capaciteit van de weg en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten. Parkeren ten behoeve van de woning vindt plaats op eigen grond. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

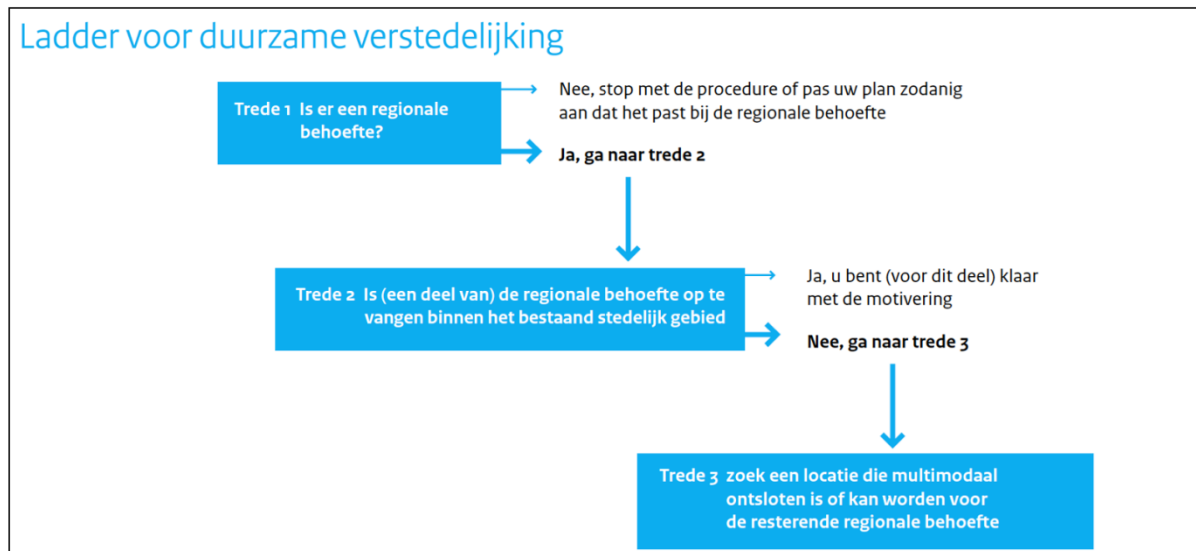
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de hoofddoelen zoals verwoord in de structuurvisie.

4.1.1.3 Duurzaam verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



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

4.1.2 Toetsing aan de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid

Het initiatief raakt geen rijksbelangen en er is geen sprake van enige vorm van belemmeringen met betrekking tot de doelen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Indien de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1: er is sprake van een (regionale) behoefte. Dit blijkt onder andere uit de toetsing in de navolgende paragrafen, waaronder de toetsing aan de woonvisie. De invulling van de inbreidingslocatie met een grondgebonden koopwoning voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Ad trede 2: bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied is gelegen in een bebouwingslint binnen de bebouwde kom van Vroomshoop. Daarnaast is het plangebied opgenomen in een bestemmingsplan voor stedelijk gebied. De invulling van het plangebied met één woning levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

Ad trede 3: niet van toepassing.

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

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

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 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), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

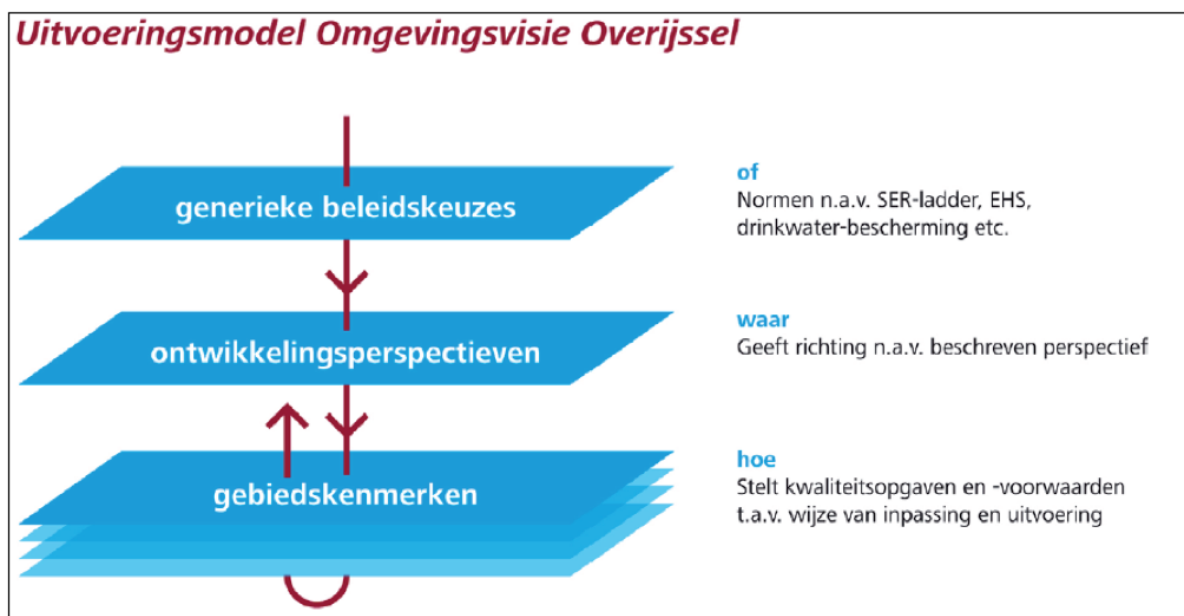
4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven.

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 ontwikkelingsperspectieven 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 ontwikkelingsperspectieven 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.

4.2.3.3 Gebiedskenmerken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. 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. Afbeelding 4.2. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling in het stedelijk gebied. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingverordening Overijssel van belang. Op beide artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3:

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

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

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

Artikel 2.2.2:

Nieuwe woningbouwlocaties

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

Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

Nieuwe woningbouwlocaties

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

De provincie en gemeente spreken af dat tot 1 januari 2015 in de gemeente Twenterand, naast de geprognosticeerde 39 woningen, maximaal 473 woningen extra kunnen worden gebouwd, omdat de woningbehoefteraming op grond van Primos onvoldoende rekening lijkt te houden met de lokale woonbehoefte van ingezetenen en economisch gebonden. Dit aantal is gebaseerd op het gerealiseerde aantal woningen tussen 2005 en 2010 conform CBS, peildatum 1 april 2009 (512) minus de geprognosticeerde groei obv Primos (39). Dit is exclusief het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen (conform CBS-definitie).

toelichting bouwprogramma	
Geprognosticeerde groei op basis van Primos van 2010 tot 2015:	39
bouwprogramma obv Primos 2007	
netto toevoeging aan de woningvoorraad	39
opgave sloop / vervangende nieuwbouw	100
totaal bruto programma 2010 - 2015	139
waarvan binnenstedelijk (75%)	104
waarvan uitleg (25%)	35
bouwprogramma obv lokale behoefte (randvoorwaardelijk)	
Netto opgeleverde nieuwbouwwoningen vanaf 2005 tot 2010	512
opgave sloop / vervangende nieuwbouw	100
totaal bruto programma	612
waarvan binnenstedelijk (75%)	459
waarvan uitleg (25%)	153

Afbeelding 4.3: Toelichting bouwprogramma gemeente Twenterand (Bron: provincie Overijssel)

Deze extra woningen worden uitsluitend gerealiseerd indien komende jaren:

- a) de nieuwbouw voor ingezetenen of economisch gebonden is bestemd en
- b) er meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen.

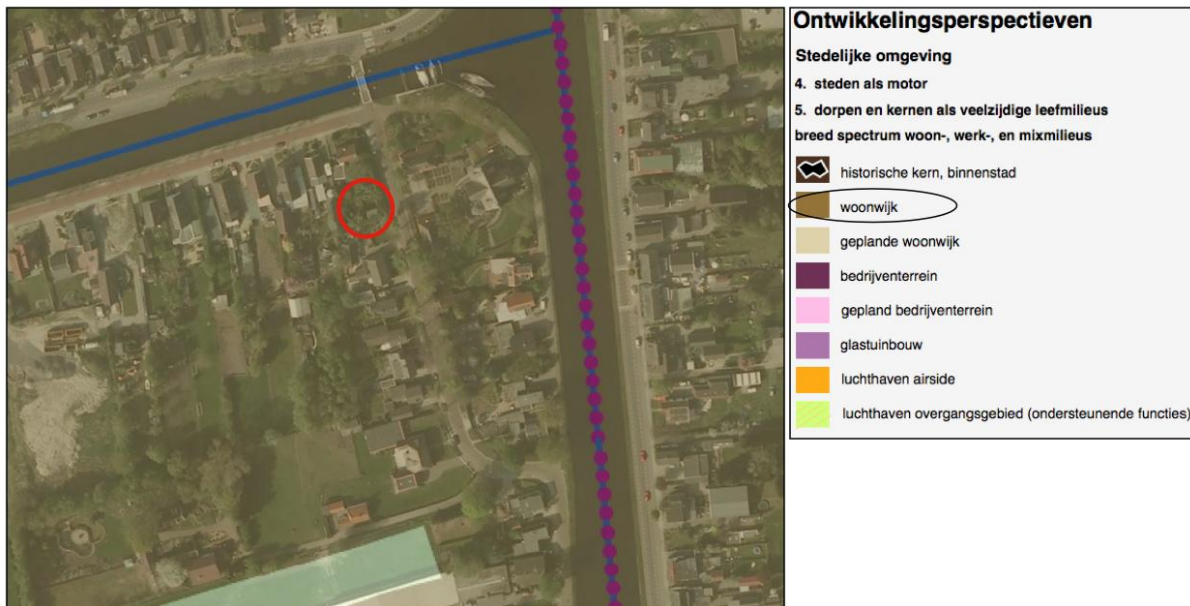
In april 2012 was de gemeente Twenterand halverwege de looptijd (2010-2015) van de prestatieafspraken, waardoor een tussentijdse evaluatie heeft plaatsgevonden, de zogenaamde ‘mid term review’. De algemene strekking van de mid term review is dat de gemeente Twenterand op de verschillende gebieden goed op koers ligt. Zo is met betrekking tot woningbouw inmiddels al ruim 50% van de in 2015 te realiseren woningen gerealiseerd. Door deze tussenprestatie wordt het aantal te bouwen woningen tot 2015 in deze prestatieafpraak gehandhaafd.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de toevoeging van een enkele vrijstaande, grondgebonden woning op een inbreidingslocatie in de kern Vroomshoop. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke woonvisie en binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Derhalve is de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'ontwikkelingsperspectieven' uitgebreid op dit aspect ingegaan.

4.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief “Stedelijke omgeving – woonwijk”. In afbeelding 4.4. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.4: De "Ontwikkelingsperspectieven": 'Stedelijke omgeving – Woonwijk' (Bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijk"

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

Toetsing van het initiatief aan de "Ontwikkelingsperspectieven"

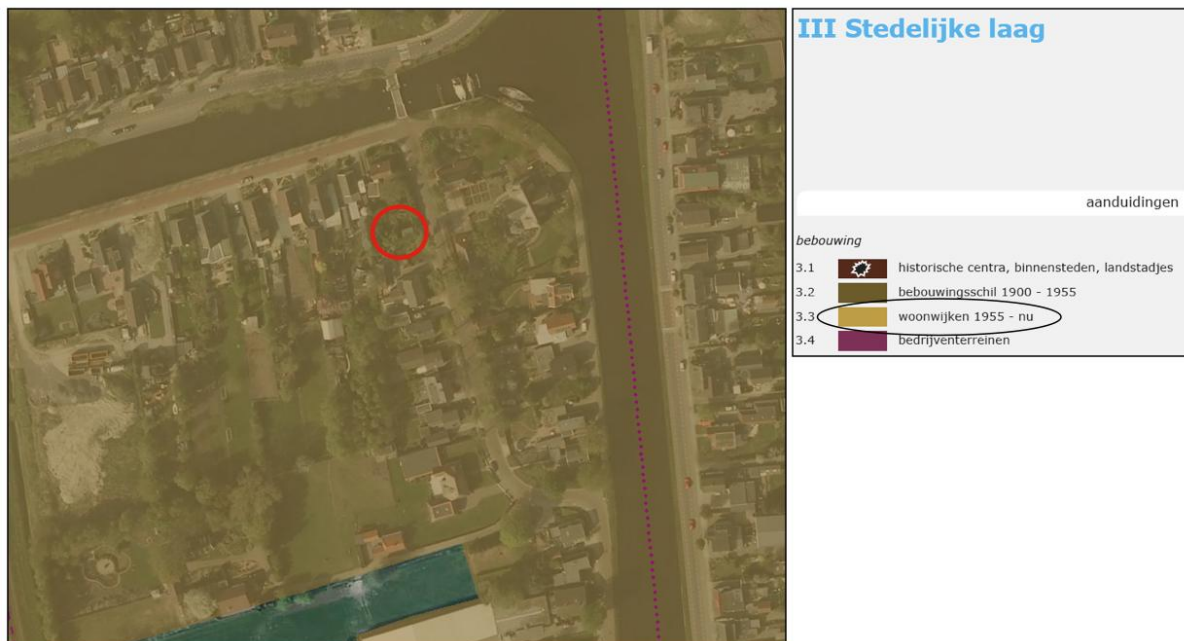
Het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk' verzet zich niet tegen de invulling van het plangebied met woningbouw in de vorm van een vrijstaande woning. De nieuwe woning is zowel functioneel als stedenbouwkundig goed in te passen in het bestaande woongebied.

4.2.4.1.3 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 "Woonwijken 1955-nu". In afbeelding 4.5. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5: "De "Stedelijke laag": 'woonwijken 1955 – nu' (Bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijken 1955 – nu"

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

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

In het voorliggende geval wordt een inbreidingslocatie, die op grond van de Omgevingsverordening Overijssel wordt aangemerkt als 'bestaand bebouwd gebied', ingevuld met een nieuwe woning. De ontwikkeling voegt zich in maat en karakter in het grotere geheel van de kern en wordt als onderdeel hiervan goed herkenbaar. Geconcludeerd wordt dat de invulling van de locatie in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de "Stedelijke laag".

4. De "Lust en Leisurelaag"

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

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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.

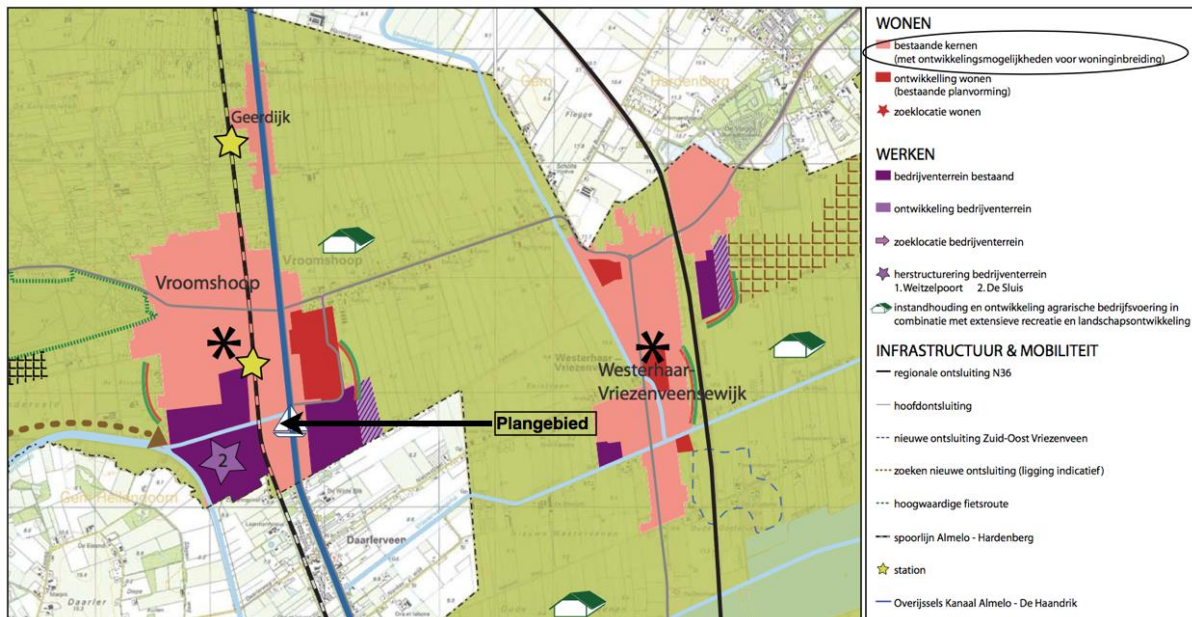
4.3.1.2 Visie op Twenterand

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. Afbeelding 4.6 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



Afbeelding 4.6: Uitsnede structuurvisieplankaart 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 subparagraaf nader op ingegaan.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie Twenterand"

Onderhavig initiatief sluit goed aan bij de "Structuurvisie Twenterand". Gebleken is dat het plan voldoet aan het principe 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (SER-ladder) omdat er 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

De dorpen Vroomshoop en Westerhaar-Vriezenveenswijk zijn relatief jonge dorpen, die tot stand zijn gekomen gedurende en na de periode van vervening. Beide dorpen beschikken niet over een kenmerkende nederzettingsstructuur, die bijzondere bescherming behoeft. Aanvullende woningbouw op open groene plekken zal geen onevenredige schade toebrengen aan de ruimtelijke structuur.

De onderhoudstoestand van een terrein mag niet bepalend gesteld worden voor het al dan niet toestaan van aanvullende bebouwing. Verrommeling van een terrein mag niet als leidend argument gelden om maar beloond te worden met een bouwtitel. De waarde van de open groene plek moet beoordeeld worden op de ruimtelijke kenmerken, zoals die zich voordoen in de aanwezige bebouwingsstructuur. Als voorbeeld kan worden genoemd waardevolle doorzichten vanaf de straatruimte naar grote binnen terreinen of kenmerkende verkavelingstructuren, die deze typische karakteristiek beleefbaar maken.

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. Bij de kernen Vroomshoop en Westerhaar-Vriezenveenswijk is geen sprake van een kenmerkende ruimtelijke structuur, omdat de structuur van deze dorpen niet gerelateerd is aan een specifieke nederzettingvorm.

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?

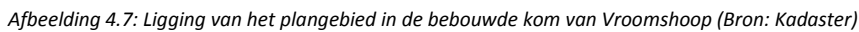
D Planschaderisico

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 van het initiatief aan de beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken”

In afbeelding 4.7. is de ligging van de locatie in de bebouwde kom van Vroomshoop aangegeven.



- De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom 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 Vroomshoop, 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 2013 nog niet was bereikt.
- Het plan voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige criteria. De locatie aan de Vierzonenweg is voorts gelegen aan een weg die door de gemeenteraad voor deze ontwikkeling is aangegeven (op basis van de bijlage 'Gebiedsafbakening').
- Zoals uit hoofdstuk 5 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.

4.3.3 De Woonvisie 2009+

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.

BJZ.nu
Bestemmingsplannen

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 Vroomshoop

De kern Vroomshoop is met circa 9.300 inwoners en zo'n 3.700 huishoudens de op een na grootste kern van de gemeente Twenterand. De bevolkingsopbouw naar leeftijdsklassen in 2006, laat naar verhouding ten opzichte van het gemeentelijk beeld wat hogere percentages zien voor de klassen 25-44 jaar en 45-64 jaar. In totaal wordt er voor de periode 2008-2015 een groei van 250 huishoudens voorzien (uitgaande van migratiesaldo = 0). Op jaarbasis een groei met ruim 30 woningen.

Woningbouwkader Vroomshoop

De kern Vroomshoop laat met 33% huur en 67% koop ongeveer dezelfde huurkoopverdeling zien als voor de gemeente Twenterand (32%-68%). Uit het Twents Woningmarktonderzoek (2006) blijkt voor Vroomshoop een aanzienlijk tekort aan appartementen in de huursector voor senioren; maar er is ook nog enige behoefte aan eengezinshuurwoningen. Het tekort in de koopsector doet zich vooral voor in de prijsklasse boven de € 225.000 en ook boven de €400.000. Het enigszins aan de huidige economische situatie bijgestelde woningbouwkader voor de kern Vroomshoop, is weergegeven in onderstaande tabel. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt dit gewenste bouwprogramma als richtlijn aangehouden.

		Totaal
Beoogd nieuwbouwaandeel	Prijsstelling	100%
Huuroriëntatie		(45%)
Eengezins huur (0-treden)	< € 540	20%
	> € 540	5%
Meergezins huur (0-treden)	< € 540	15%
	> € 540	5%
Kooporiëntatie		(55%)
Koop (waarvan maximaal 20% meergezins)	< € 225.000	10%
	€ 225.000-300.000	25%
	> € 300.000	20%
Totaal nieuwbouw		250 (100%)

Afbeelding 4.8: Tabel woningbouwkader Vroomshoop (Bron: Woonvisie 2009+ Twenterand)

4.3.3.3 Prestatie-afspraken wonen 2010-2015 en midterm-review 2012

De provincie en gemeente spreken af dat tot 1 januari 2015 in de gemeente Twenterand, naast de geprognosticeerde 39 woningen, maximaal 473 woningen extra kunnen worden gebouwd, omdat de

woningbehoefteraming op grond van Primos onvoldoende rekening lijkt te houden met de lokale woonbehoefte van ingezetenen en economisch gebonden. Dit aantal is gebaseerd op het gerealiseerde aantal woningen tussen 2005 en 2010 conform CBS, peildatum 1 april 2009 (512) minus de geprognosticeerde groei obv Primos (39). Dit is exclusief het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen (conform CBS-definitie).

Deze extra woningen worden uitsluitend gerealiseerd indien komende jaren:

- a. de nieuwbouw voor ingezetenen of economisch gebonden is bestemd en
- b. er meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen.

In april 2012 was de gemeente Twenterand halverwege de looptijd (2010-2015) van de prestatieafspraken, waardoor een tussentijdse evaluatie heeft plaatsgevonden, de zogenaamde ‘mid term review’. De algemene strekking van de mid term review is dat de gemeente Twenterand op de verschillende gebieden goed op koers ligt. Zo is m.b.t. woningbouw inmiddels al ruim 50% van de in 2015 te realiseren woningen gerealiseerd. Door deze tussenprestatie wordt het aantal te bouwen woningen tot 2015 in deze prestatieafpraak gehandhaafd.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de “Woonvisie 2009+”

Uit het onderzoek blijkt dat er een tekort is aan woningen in de koopsector in de prijsklasse boven de €225.000 en ook boven de €400.000. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan het vervullen van het beoogde nieuwbouwaandeel ten aanzien van deze koopwoningen. De te realiseren woning op basis van de beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken” past binnen deze woningbouwcontingenten.

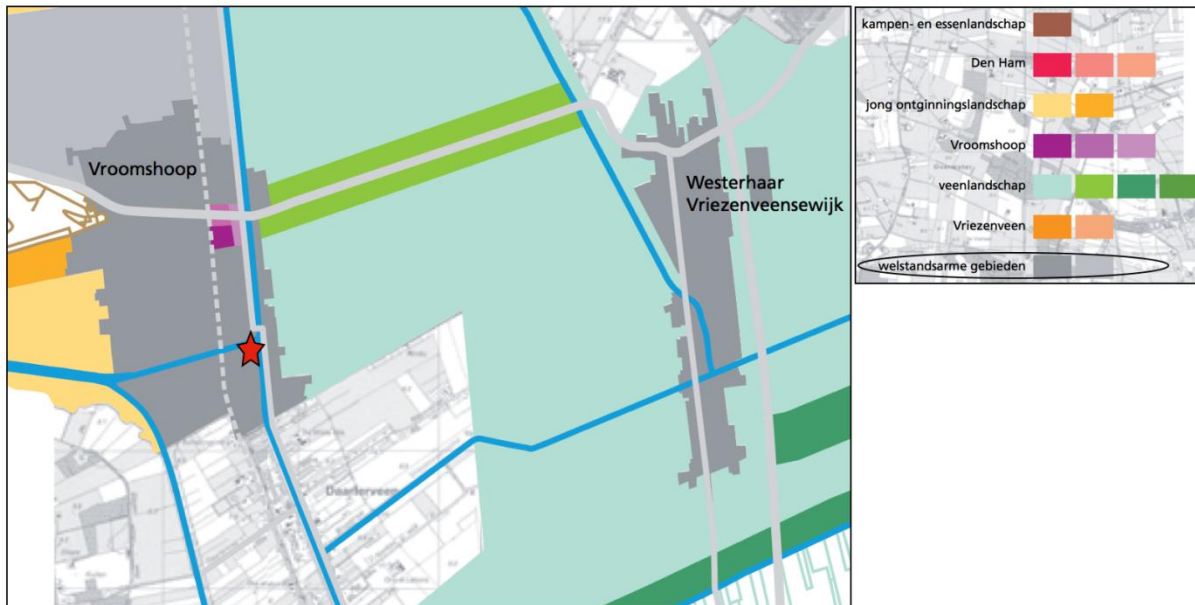
4.3.4 Welstandsnota

4.3.4.1 Inleiding

Op grond van de wijziging van de Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De Welstandscommissie dient vervolgens de bouwplannen aan deze door de gemeenteraad geformuleerde en voor iedereen kenbare uitgangspunten te toetsen. De welstandsnota geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van een welstandstoezicht. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven. Per deelgebied is aangeduid hoe en waarop het gemeentebestuur bouwplannen gaat toetsen.

4.3.4.2 Ligging in de welstandsnota

Uit de welstandsnota van de gemeente Twenterand (vastgesteld op 27 mei 2004) blijkt dat het plangebied behoort tot het welstandsvrije gedeelte van Vroomshoop. Vroomshoop kent enkel welstandseisen voor het centrumgebied. Het centrumgebied van Vroomshoop wordt begrensd door het kanaal, de Hammerstraat, de spoorlijn en de achtergevel van de bebouwing langs de Julianastraat. Door de ligging langs de belangrijke historische lijnen kunnen binnen het centrum drie gebieden worden onderscheiden. Dat zijn de kanaalzone, het oude lint en het nieuwe winkelcentrum. Voor de voorgenoemde gebieden gelden welstandseisen. Voor onderhavig plangebied niet. Een uitsnede van de kaart van de welstandsnota wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 4.9: Uitsnede welstandkaart gemeente Twenterand (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de “Welstandsnota”

Zoals reeds aangegeven gelden voor het bewuste plangebied geen welstandseisen. Een toetsing aan de welstandsnota is derhalve niet noodzakelijk.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

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, flora & fauna en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Beoordeling

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen aan de Vierzonenweg te Vroomshoop. Dit 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 wel in de beoordeling mee te worden, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

De Vierzonenweg wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer, voornamelijk in de vorm van personenauto's. Van zwaar verkeer is niet of nauwelijks sprake. De Vierzonenweg heeft een geringe verkeersintensiteit. Ter hoogte van het plangebied ligt de gemiddelde snelheid zeer laag. Geconcludeerd kan worden dat de geluidbelasting ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

De Vriezenveenseweg heeft wel een geluidzone. De afstand tot de wegas van de Vriezenveenseweg bedraagt 100 meter. Gezien deze grote afstand en het feit dat het geluid van deze weg voor een groot deel wordt afgeschermd door tussenliggende bebouwing, wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Het Zwolsekanaal is gelegen op een afstand van circa 30 meter. Ter hoogte van het plangebied ligt de gemiddelde snelheid laag. De geluidsuitstraling van deze weg wordt daarnaast afgeschermd door tussenliggende bebouwing. Geconcludeerd kan worden dat de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

Hoewel de woning dus niet aan een zoneringsplichtige weg is gelegen en de geluidbelasting in het kader van de Wet geluidhinder geen beoordeling behoeft, dient in het kader van het Bouwbesluit wel te worden aangetoond dat het geluidniveau in de woning niet hoger ligt dan 33 dB. Omdat de ongecorrigeerde

gevelgeluidbelasting 55 dB bedraagt, is in theorie een 2 dB betere geluidwering nodig dan de standaard is uit het Bouwbesluit. Hiermee wordt in het vergunningentraject rekening gehouden.

5.1.2.2 *Spoorweglawaaai*

De afstand tot de spoorlijn bedraagt circa 180 meter. Gezien deze grote afstand en de afschermded werking van tussenliggend gebied kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting ten gevolge van deze spoorlijn onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

5.1.2.3 *Industrielawaai*

Voor wat betreft het aspect Industrielawaai wordt opgemerkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is.

5.1.3 **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 **Bodemkwaliteit**

5.2.1 **Algemeen**

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Sigma Bouwen en Milieu uit Emmen heeft ter plaatse van de uitbreiding een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

5.2.2 **Beoordeling**

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieukundig onverdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verontreinigingen ten opzichte van de achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese “onverdacht” dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de geplande nieuwbouw van een woning op de onderzoekslocatie.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

- woningen: 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.

5.3.2 Beoordeling

Het project heeft een dergelijk omvang dat het 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.

Daarnaast wordt een woning niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

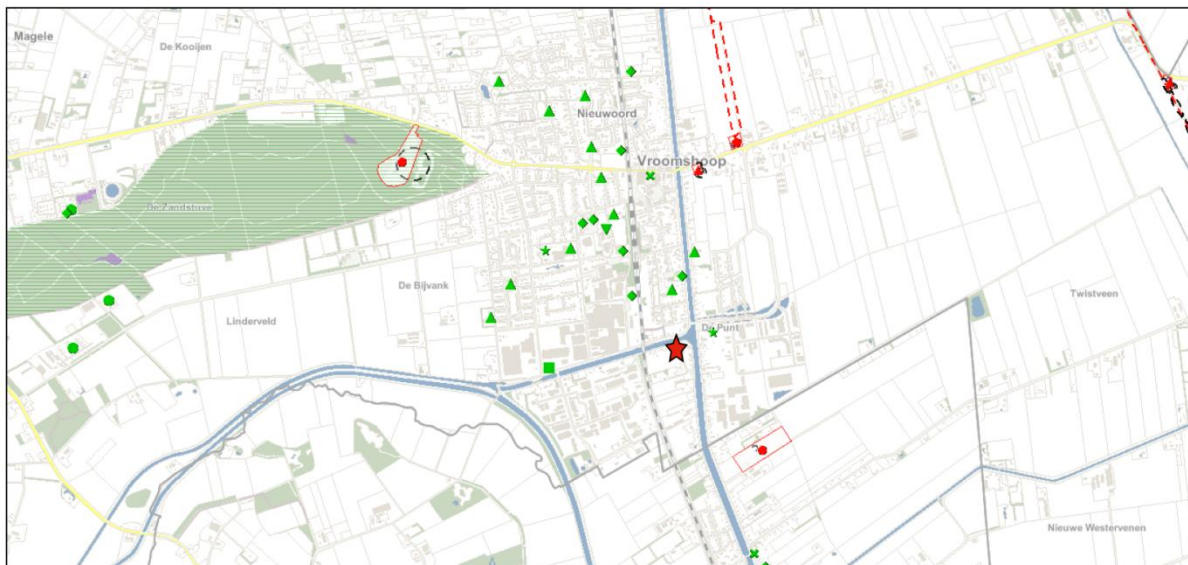
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

5.4.2 Beoordeling

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.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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 verstaan we 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.

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.

5.5.1.1 Gebiedstypen

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

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

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

Het plangebied is gelegen in een rustige woongebied. Derhalve is het omgevingstype 'rustige woonwijk' van toepassing.

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. Zoals reeds hiervoor genoemd wordt dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin het gerealiseerd wordt. 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 met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Het initiatief gaat uit van de realisatie van een woning. Een woonfunctie wordt niet aangemerkt als milieubelastende functie voor de omgeving, derhalve brengt het initiatief geen belemmeringen met zich mee met betrekking tot het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ad 2:

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervinden van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. In de nabije omgeving van het plangebied komen enkel woningen voor. Bedrijvigheid is gelegen op grote afstand (150 – 200 meter). De meest nabijgelegen milieubelastende functie betreft bouwbedrijf Maneschijn aan de Vierzonenweg 22, op een afstand van circa 150 meter ten zuiden van het plangebied. Dit bedrijf is te onderscheiden als ‘bouwbedrijven algemeen: b.o. $\leq 2.000 \text{ m}^2$ ’ (milieucategorie 3.1), waarvoor een richtafstand van 50 meter geldt. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

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

5.6 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.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Het meest nabijgelegen gebied dat is beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet betreft het Natura-2000 gebied “Engbertsdijkvenen veld”. De afstand tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied bedraagt circa 5,5 kilometer. Het Natura-2000 gebied “Vecht- en Beneden-Reggegebied is gelegen op een afstand van circa 6 kilometer. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de meest nabijgelegen Natura-2000 gebieden weergegeven.



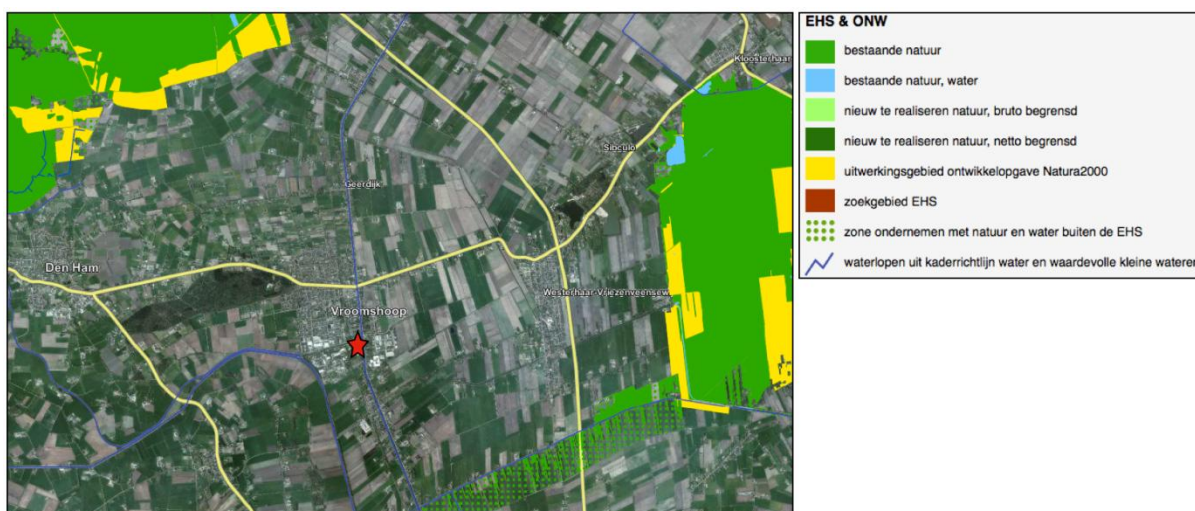
Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

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

5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS. Het dichtstbijzijnde onderdeel van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur bevindt zich op circa 4,3 kilometer afstand. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische hoofdstructuur weergegeven. Daarnaast bevindt zich op circa 70 meter een waterloop opgenomen in het Kaderrichtlijn water.



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

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.6.2 Soortenbescherming

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

Het plangebied is thans in gebruik als tuin. De gronden zijn gezien hun aard en onderhoud niet geschikt als verblijf- of foerageerplaats. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde en is niet van belang voor beschermende planten- en diersoorten. 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 ten alle tijden rekening dient te worden gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

5.6.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en het Natura-2000 gebied verwacht. Daarnaast zijn er geen beschermde soorten in het plangebied te verwachten en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

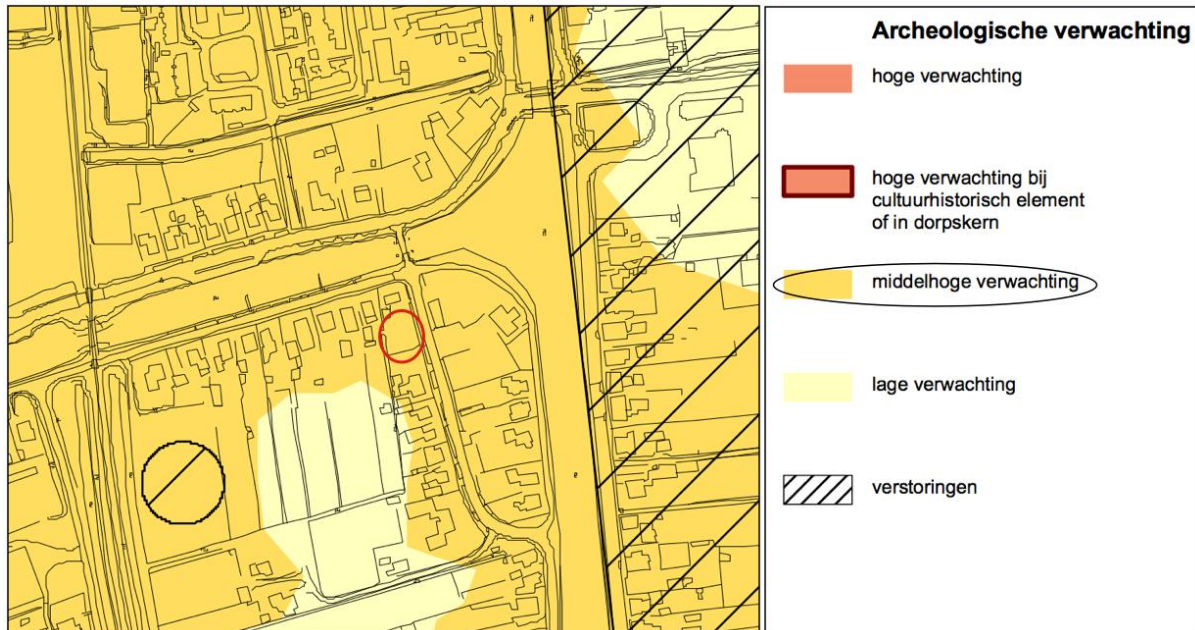
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische 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.

5.7.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

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



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

De woningbouwkavel is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In gebieden met een dergelijke verwachting geldt dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Onderhavige ingreep in de bodem blijft hier ruimschoots onder. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Van aantasting van de cultuurhistorische waarden van het monument is dan ook geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch veldonderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

6.1.2 Provinciaal beleid

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

6.1.3 Beleid waterschap Vechtstromen

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

Waterschap Vechtstromen heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied 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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De bij deze 'korte procedure' behorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. algemene afwijkingsregels);
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.

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.

7.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene afwijkingsregels (artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Middels toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kunnen ondergeschikte wijzigingen mogelijk worden gemaakt.
- *Algemene procedureregels (artikel 8)*
In dit artikel zijn de procedureregels opgenomen voor het stellen van een nadere eis.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

"Woongebied" (Artikel 3)

Functie

Het gehele plangebied is bestemd tot 'Woongebied'. Binnen deze bestemming is de bouw van één woning mogelijk. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-gebonden-beroepen toegestaan. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is aansluiting gezocht bij de plansystematiek die wordt gehanteerd bij plannen binnen de bebouwde kommen van de gemeente Twenterand. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

Bouwregels

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven aanduiding. 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:

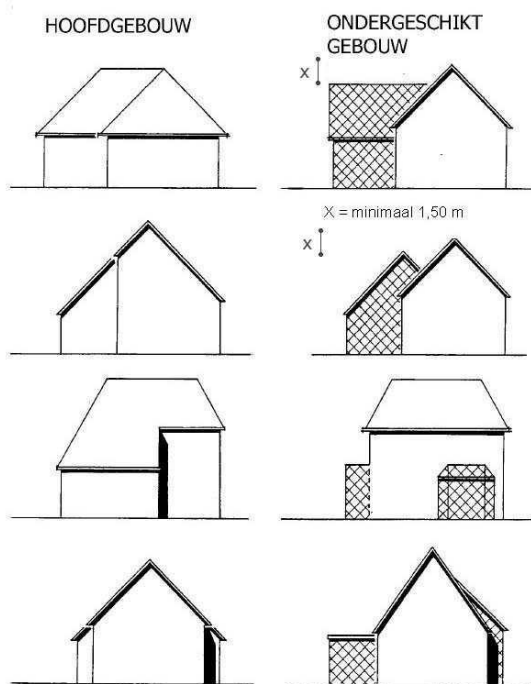
- het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied;
- om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw;
- het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid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

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

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

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

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

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;

- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. 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

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 van de Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Geen vooroverleg is vereist voor plannen in binnenstedelijk gebied welke onder andere voorzien in:

1. *Woningbouw*

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.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling kan hieronder worden geschaard. Vooroverleg met de provincie kan derhalve achterwege blijven.

9.2.3 Waterschap Vechtstreken

BJZ.nu B.V. heeft op 26 november 2013 een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl>. Het resultaat hiervan is dat de er een korte watertoetsprocedure moet worden gevolgd. De standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Het waterschap kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling en geeft een positief wateradvies.

9.2 Inspraak

Tijdens de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn er geen inspraakreacties ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2 STANDAARD WATERPARAGRAAF