

Bestemmingsplan Vriezenveen
Lintbebouwing en Centrumgebied, ph
herontwikkelingslocatie Oosteinde 320



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Vriezenveen
Lintbebouwing en Centrumgebied, ph
herontwikkelingslocatie Oosteinde 320**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

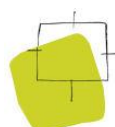
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

7 oktober 2014

Projectnummer 255.00.03.43.01



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Twenterand, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

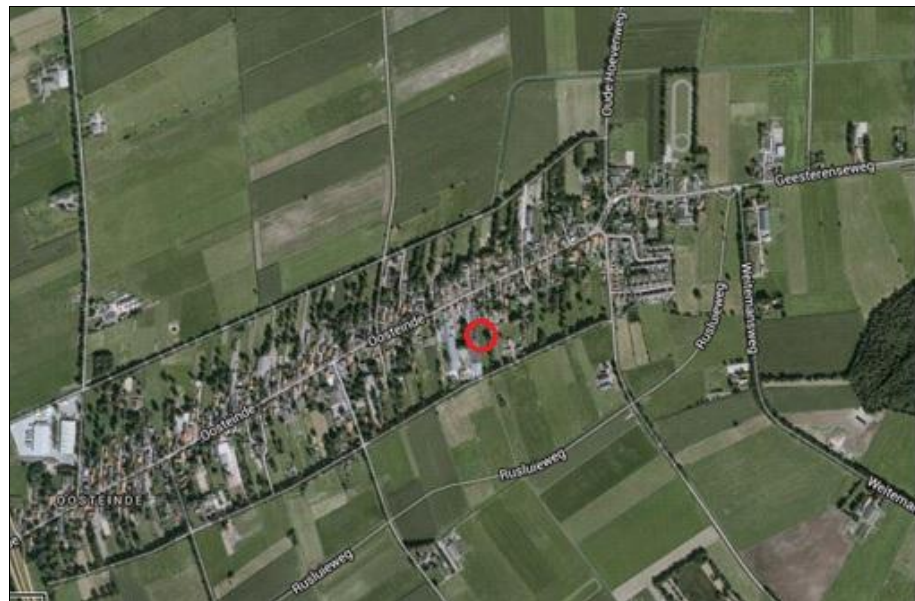
1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging van het plangebied	10
1.3	Leeswijzer	10
2	Planbeschrijving	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Planvoornemen	11
2.3	Beeldkwaliteit	11
3	Beleid	15
3.1	Provinciale Omgevingsvisie	15
3.2	Gemeentelijke Woonvisie	16
3.3	Gemeentelijke Welstandsnota	17
3.4	Verkeersvisie Vriezenveen	17
4	Haalbaarheid	19
4.1	Geluid	19
4.2	Milieubeheer	20
4.3	Bodem	21
4.4	Water	22
4.5	Externe veiligheid	23
4.6	Luchtkwaliteit	28
4.7	Ecologie	29
4.8	Archeologie	30
5	Juridische vormgeving	33
5.1	Opzet van de regels	33
5.2	Inleidende regels	33
5.3	Bestemmingsregels	33
5.4	Algemene regels	37
5.5	Overgangs- en slotregels	37
6	Economische uitvoerbaarheid	39
7	Inspraak en overleg	41

g

1.2

Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het oostelijke deel van Vriezenveen. In figuur 2 is de locatie weergegeven. De betreffende locatie is gelegen aan een pad, op een perceel achter Oosteinde 320 te Vriezenveen. De locatie is gelegen in een omgeving waar meerdere functies naast elkaar voorkomen. Zo is er woonbebouwing gesitueerd in de directe omgeving van het plangebied, maar ook de detailhandels- en de bedrijfsfunctie komen voor in de directe nabijheid van het perceel.



Figuur 2. Globale ligging van het plangebied in Vriezenveen

1.3

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 komt het voor het plan relevante beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de voor het plan relevante randvoorwaarden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische vormgeving van het plan. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 7 gaat in op inspraak en overleg en ingekomen zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan.

Planbeschrijving

2

2.1

Inleiding

Het vigerende bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, herontwikkelingslocaties Oosteinde is zeer recent vastgesteld, op 17 december 2013. In het voorliggende bestemmingsplan zal dan ook aangesloten worden bij de toelichting van het vigerende bestemmingsplan. Gezien de recente datum van vaststelling van dat plan, kan hiervan gebruik worden gemaakt.

2.2

Planvoornemen

Op de locatie achter Oosteinde 320 was tot voor kort een bakkerijbedrijf gevestigd. Nadat alle bedrijfsbebouwing, behoudens de (bedrijfs)woning/kantoor aan het Oosteinde, is gesloopt, is hier ruimte voor maximaal vier vrijstaande woningen. De ontsluiting is vanaf het Oosteinde via een oppad.

Het type bebouwing voor de locatie achter Oosteinde 320 bestaat uit vrijstaande woningen met een kavelgrootte van circa 500 m².

2.3

Beeldkwaliteit

Op 19 juni 2012 is door het college van burgemeester en wethouders de nota 'Ruimtelijk advies herinvulling lint Oosteinde' vastgesteld. Hierin is een beleid ontwikkeld ten aanzien van de wijze waarop met eventuele invullocaties aan het lint Oosteinde moet worden omgegaan. De hierin geformuleerde uitgangspunten zijn leidend voor de beoogde herontwikkeling.

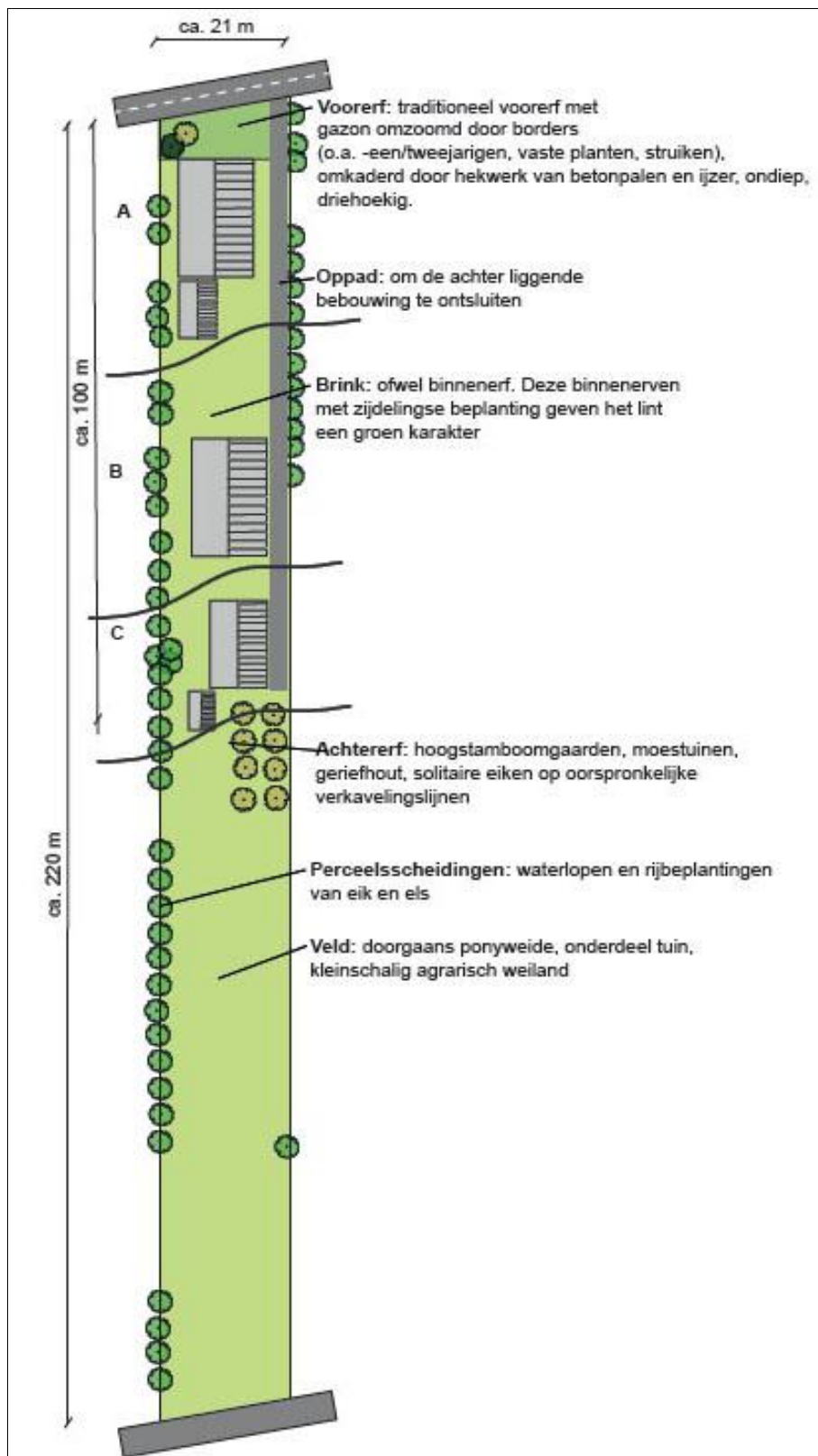
Bebouwing

Wat de bebouwing betreft, dient gebouwd te worden op basis van de gebiedskarakteristiek en met onderscheid tussen voorzijde en achterzijde van het lint. Ook dient het karakteristieke beeld tot uitdrukking te komen van de achter elkaar staande bebouwing, die naar achteren toe kleiner wordt en overgaat van steen naar hout. Dit wordt bereikt door onderscheid te maken in de bebouwing rechtstreeks aan het lint/Oosteinde en de bebouwing die verder naar achteren is geplaatst.

Algemeen betekent dit:

- afnemende bouwvolumes en ander materiaalgebruik (onder andere meer hout) naar achteren;
- nokrichting van de bebouwing evenwijdig aan de verkaveling;
- eventuele aanbouw en bijgebouwen achter het hoofdgebouw en achter op de erven;
- minimaal 1,5 m nokhoogteverschil tussen hoofdgebouw en ondergeschikt gebouw.

Om de verschillen in beeldkwaliteit te kunnen realiseren tussen bebouwing aan de voor-/straatzijde en bebouwing achter op de percelen is de volgende zone-ring gemaakt (zie figuur 3).



Figuur 3: zonering bebouwing (bron: nota 'Ruimtelijk advies herinvulling lint Oostende')

Zone A. Bebouwing aan voor-/straatzijde

De criteria voor de bebouwing aan de voor-/straatzijde komen overeen met de welstandscriteria. Dit zijn:

- de bebouwing past qua situering, voorkomen en volume binnen het huidige historische lint;
- de bebouwing heeft veel overeenkomstige kenmerken als bouw- en goothoogte, nokrichting en dakhelling;
- de bebouwing kent een directe relatie met de straat; geen blinde gevels;
- de voorgevels hebben een rijkere detaillering;
- de nokrichting van de bebouwing staat evenwijdig aan de verkaveling;
- de panden hebben een zadeldak of eventueel een mansardekap;
- de panden hebben gedekte kleuren;
- lichtgekleurde windveren en staande ramen.

Zone B. Bebouwing tussen de voor- en de achterzijde

De gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing in zone B vertoont overeenkomsten met de bebouwing uit zone A of zone C. Ook een mix van de typologieën uit zone A en C is mogelijk. De (welstands)criteria komen overeen met die van zone A, met het verschil dat de bebouwing soberder is (minder rijke detaillering).

Zone C. Bebouwing aan achterzijde van het bouwperceel

De bebouwing aan de achterzijde komt overeen met het beeld van schuurwoningen. Voorbeelden van kenmerken zijn: eenvoudig, strak, modern, veel houtelementen, liggende ramen.

Op de pagina's 26 tot en met 29 van de nota 'Ruimtelijk advies herinvulling lint Oosteinde' staan referentiebeelden voor de zones A en C. Voor zone B zijn zowel de beelden uit zone A als de beelden uit zone C van toepassing. Nadere detaillering van de architectuur wordt vastgelegd in het bestemmingsplan of het op te stellen beeldkwaliteitsplan.

Landschappelijke inpassing

Tot slot dienen de belangrijkste kenmerken van de erfinrichting op de percelen tot uitdrukking te komen. Deze kenmerken zijn:

- langs de kavelgrenzen opgaande beplanting van els en eik realiseren;
- oude eiken die los op de erven staan (onderdeel oude verkavelingsstructuur) zo veel mogelijk handhaven;
- zone achter de bouwpercelen (circa 120 m vanaf het Oosteinde) inrichten als veld/weiland;
- voorerf voorzien van een bescheiden siertuin met een combinatie van sier en nut (gazon, moestuin, bloementuin, fruitgaard);
- afscheiden van de weg door houten en ijzeren hekken of groene hagen;
- achterliggende bebouwing via 'oppad' te ontsluiten;
- eventueel een wekje langs 'oppad' realiseren (brink).

3.1

Provinciale Omgevingsvisie

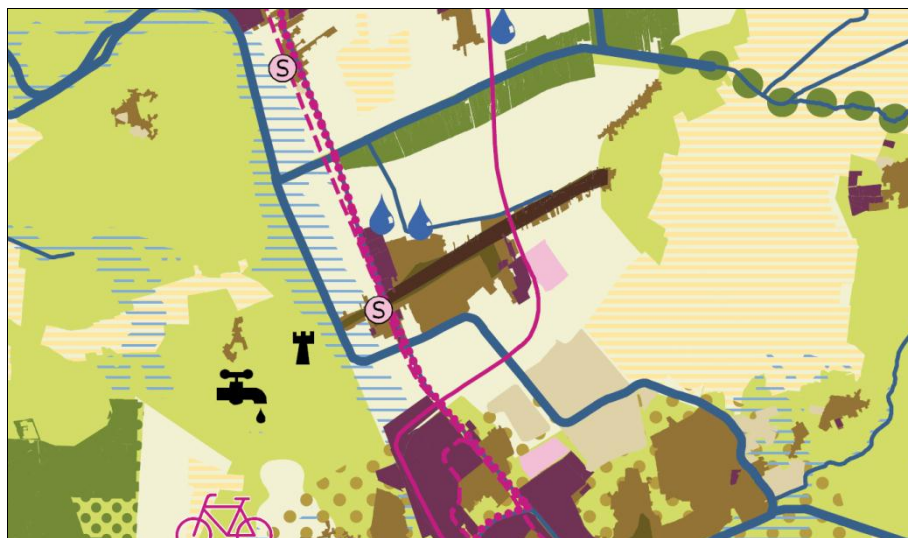
Op 1 juli 2009 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt het Streekplan Overijssel 2000+. De nieuwe Omgevingsvisie heeft de status van een structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening, een regionaal waterplan onder de (nieuwe) Waterwet, een milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer, een provinciaal verkeer- en vervoerplan onder de Planwet verkeer en vervoer en als laatste een bodemvisie in het kader van de ILG-afsprake (investeringsbudget landelijk gebied) met het Rijk. Een van de instrumenten waarmee de provincie de doorwerking van haar beleid regelt, is de Omgevingsverordening. De in de Omgevingsvisie genoemde aspecten die voor het onderhavige plan van belang zijn, komen overeen met de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening hoeft daarom niet meer apart te worden behandeld.

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

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

Het onderhavige plan speelt in op dit beleid.

Bij de Omgevingsvisie is een kaart gevoegd (beleidsperspectievenkaart). Een uitsnede van deze kaart (deel Vriezenveen) is hierna weergegeven.



Figuur 4: beleidsperspectievenkaart, uitsnede, bron: provincie Overijssel)

Voor het plangebied gelden geen specifieke belemmeringen.

3.2

Gemeentelijke Woonvisie

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

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

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

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

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

3.3

Gemeentelijke Welstandsnota

Bij raadsbesluit van 2 oktober 2012 is de Welstandsnota 2012 voor de gemeente Twenterand vastgesteld. Dit betreft een op onderdelen geactualiseerde versie van de Welstandsnota die in 2004 is vastgesteld. Naast actualisering van enkele beleidsaspecten is in de Welstandsnota een excessenregeling opgenomen. In de nota worden de criteria voor de welstandstoets geformuleerd en toegelicht. Hierbij is de gemeente opgedeeld in verscheidene gebieden met elk eigen welstandscriteria.

Het onderhavige plandelen maakt deel uit van het deelgebied het historische lint. Het oude lint, in de volksmond aangeduid als Dorpsstraat, omvat De Hammerweg, het Oosteinde en het Westeinde.

Enkele geldende welstandscriteria zijn:

- de bebouwing past qua situering, voorkomen en volume binnen het huidige historische lint (gebied: oude lint);
- beplanting op de erfgronden (gebied: oude lint).

3.4

Verkeersvisie Vriezenveen

Met behulp van een website (E-spraak) zijn de inwoners van Vriezenveen en omgeving in de mogelijkheid gesteld om hun mening te geven over het verkeer in en rond Vriezenveen. Ze konden op verkeerssituaties reageren, maar ze konden ook reageren op elkaars meningen. In totaal hebben ongeveer 227 mensen deelgenomen aan de discussies. Verdeeld over de verschillende discussies zijn 429 reacties geplaatst.

Om de gewenste verkeersstructuur te kunnen realiseren, is het noodzakelijk om een aantal infrastructurele ingrepen uit te voeren op korte termijn (vóór 2015) en lange termijn (na 2015). In het rapport is een overzicht gegeven van de belangrijkste kruispunten en wegvakken waar een ingreep noodzakelijk is. Dit wordt gedaan aan de hand van een maatregelenkaart met toelichting. Deze stappen hebben geleid tot een rapport Verkeersvisie Vriezenveen.

H a a l b a a r h e i d



4.1

Geluid

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een locatie gelegen binnen de 200 m-zone van de weg Oosteinde. Momenteel is de weg Oosteinde in verband met wegverkeerslawaaï nog van belang, omdat deze weg een 50 km/uur-regime kent en de inrichting daarop is afgestemd.

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

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

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

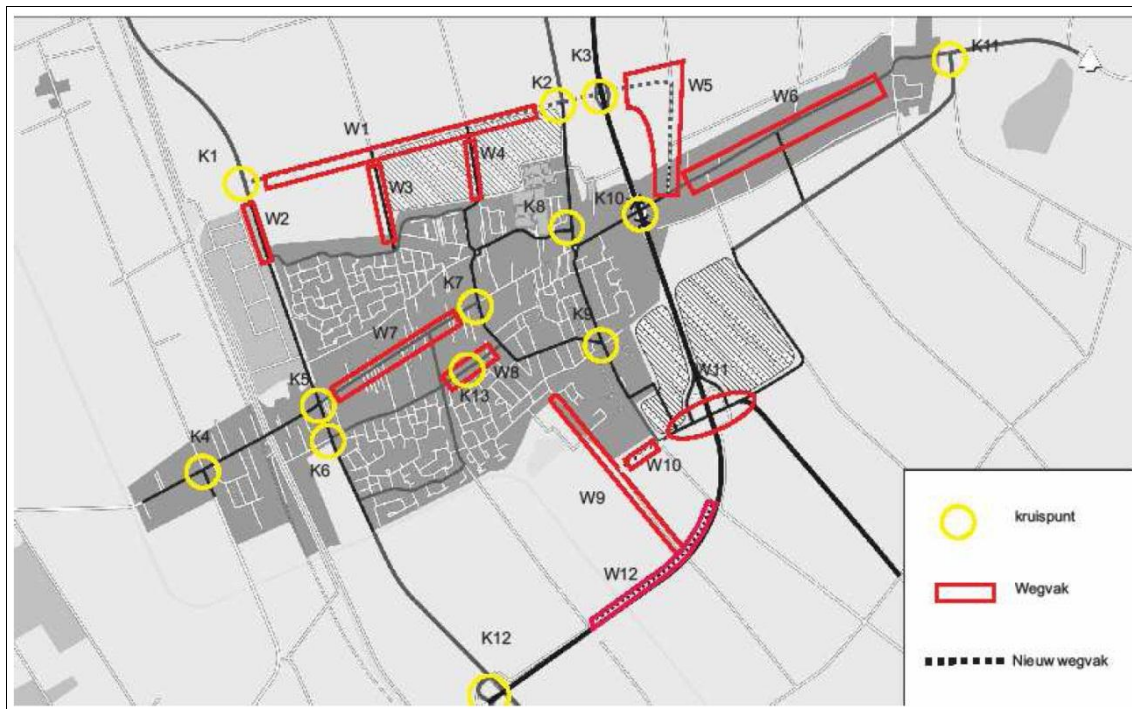
Daarnaast zijn in deze nota ook criteria opgenomen, afhankelijk van de hoogte van de te verlenen HGW, voor de indeling van de woning en de ligging van de buitenruimte.

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

GEBIEDSGERICHT GE-
LUIDSBELEID

VERKEERSVISIE VRIEZEN-
VEEN 2010

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



Figuur 5: Maatregelenkaart (bron: Verkeersvisie Vriezenveen 2010)

Hierin is aangegeven onder nummer K3 Noordelijke Rondweg - Rijksweg 36 er voor 2015 nieuwe afritten zullen worden gerealiseerd. Onder nummer K10 Afrit Rijksweg - Oosteinde is aangegeven dat de afritten na 2015 worden verwijderd. Voor het Oosteinde ten oosten van de N36 onder nummer W6 is aangegeven dat het een shared-space-gebied gaat worden, dat wil zeggen een 30 km-zone, waarbij de grootste kruispunten pleinen zullen worden en de asstreek zal worden verwijderd. Voor de locatie Oosteinde 320 is akoestisch onderzoek daarom niet nodig.

4.2

Milieubeheer

In het dorpslint komen verspreid liggende bedrijven voor, die plaatselijk voor problemen zorgen of die knel zitten vanwege milieuregels. Hiervoor wordt verwezen naar het Gebiedsontwikkelingsplan Zuidoost (bedrijven Oosteinde) en de Gebiedsuitwerking Engbertsdijkerven (agrarische bedrijven in het lint).

Het betreffende plangebied wordt niet beïnvloed door bedrijven.

4.3

B o d e m

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

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

Op de locatie van het plangebied is door Kruse Milieu bv in 2009 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is in het navolgende beschreven.

Conclusie en aanbevelingen

Aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond dient de locatie te worden aangemerkt als ‘verdachte locatie’. De voormalige tanklocatie die in het verlengde lag van het gebouw (zuidzijde) is niet verontreinigd en ook de wasplaats is niet verontreinigd en de hypothese ‘verdachte locatie’ kan voor deze locaties dan ook worden verworpen.

In de plaatselijke boven- en ondergrond en in het grondwater zijn enkele (zeer) lichte, matige tot sterke verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussen- en interventiewaarden worden overschreden, is nader onderzoek uitgevoerd. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar het volledige rapport dat als bijlage aan dit plan is toegevoegd.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan worden gesteld dat de onderzoekslocatie plaatselijk asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk asbestverdachte materialen waargenomen. De concentratie asbest overschrijdt de interventiewaarden niet.

Bij toekomstige herontwikkeling komt mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente).

4.4

Water

Inleiding

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

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Regge en Dinkel (per 1 januari 2014 Waterschap Vechtstromen).

Het beleid van het Waterschap Regge en Dinkel is vastgelegd in het geldend waterbeheerplan 2010-2015. Het waterbeheerplan is te raadplegen via de website van het Waterschap Vechtstromen.

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Het waterschap heeft de beleidskaders van het Rijk en de provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van het waterschap een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

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

Afvalwaterketen

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

Watertoets

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is de digitale watertoets doorlopen (www.dewatertoets.nl) (zie bijlage).

Voor de locatie van het plangebied is een 'normale' procedure doorlopen. De waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap en met de opmerkingen van het waterschap wordt rekening gehouden.

De op deze locatie van toepassing zijnde uitgangspuntennotitie is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Door de gemeente is op 25 maart 2014 een watertoets uitgevoerd op de website <http://dewatertoets.nl>. Het resultaat hiervan is dat volstaan kan worden met een korte watertoetsprocedure. Het waterschap kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling en heeft een positief wateradvies afgegeven.

4.5

Externe veiligheid

Wat betreft de externe veiligheid is de aanwezigheid van inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Tevens valt het transport van gevaarlijke stoffen (in casu over de weg en door buizen) onder dit thema. Het onderzoek, zoals voor het bestemmingsplan Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied is uitgevoerd, wordt ook voor dit bestemmingsplan gebruikt. Op basis van deze beschikbare gegevens is geen specifiek onderzoek nodig.

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

Het betreft de volgende algemene uitgangspunten.

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

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

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

Inrichtingen

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

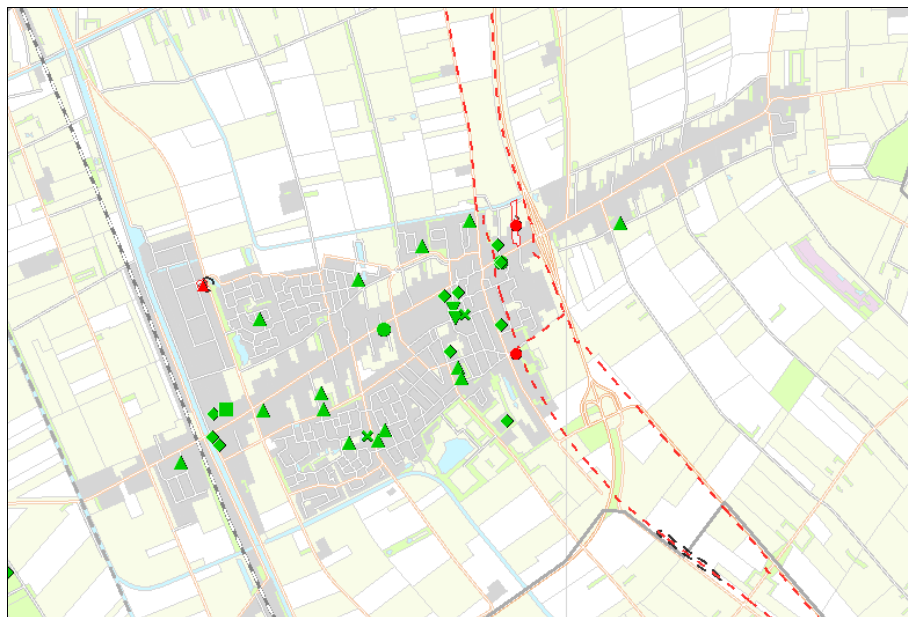
Deze waarden worden uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

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

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

Onderzoek

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



Figuur 6: Risicokaart Overijssel

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

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

Zoals bij inrichtingen het Bevi voorwaarden stelt aan de omgang met externe veiligheid, zo zijn bij vervoer van gevaarlijke stoffen deze voorwaarden opgenomen de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRNVGS). De cRNVGS is een uitwerking van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Naar verwachting wordt de circulaire binnen de looptijd van dit bestemmingsplan vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

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

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

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

Onderzoek

Het plangebied ligt op meer dan 1 km van de N36. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Conform het Basisnet gevaarlijke stoffen heeft deze weg geen plaatsgebonden risicocontour en/of plasbrandaandachtsgebied. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen 200 m van de weg het groepsrisico te worden beschouwd.

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

Buisleidingen

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

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

Onderzoek

De risicokaart geeft ook de ligging van de aardgastransportleidingen weer.

Door Vriezenveen liggen twee aardgastransportleidingen van de Gasunie. Het betreft leiding N-527-40-KR-038 (met een druk van 40 bar en een diameter van 6 inch) en leiding N-527-46-KR-007 (met een druk van 40 bar en een diameter van 8 inch). De leidingen beschikken niet over een plaatsgebonden risicocontour die buiten de belemmerende strook ligt. In dit geval bedraagt de belemmerende strook 4 m (geldt voor beide leidingen). Ook hebben beide leidingen een invloedsgebied (groepsrisico). Voor leiding N-527-40-KR-038 bedraagt deze afstand 70 m en bij leiding N-527-46-KR-007 is de afstand 95 m. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in dit gebied plaatsvinden, waarbij de persoonluchtheid toeneemt, dient een toets aan het groepsrisico plaats te vinden.

De N.V. Nederlandse Gasunie wil haar gasleidingen geschikt maken voor 'Pigging' (een manier om de buisleiding te controleren). In delen van Westerhaar-

Vriezenveensewijk en Vriezenveen zijn de leidingen nog niet geschikt. Enkele tracéonderdelen zullen worden vervangen en verlegd. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Verlegging gasleidingen Westerhaar-Vriezenveensewijk en Vriezenveen' in 2013 vastgesteld. De gasleiding N-527-40 doorsnijdt het lint van Vriezenveen ter hoogte van de N36. De Gasunie is voornemens dit leidingdeel met een diameter van 12 inch te vervangen door een leidingdeel met een diameter van 8 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. De nieuwe leiding wordt over een lengte van circa 400 m verlegd richting de N36 aan de westzijde. De huidige functie van de meest westelijk gelegen gasleiding N-527-40 zal daarmee vervallen. Aangezien de afstand van het plangebied tot deze leidingen meer dan 1 km bedraagt, is een nadere beschouwing niet aan de orde.

4.6

Luchtkwaliteit

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

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de realisatie van vier woningen mogelijk op een locatie waar tot voor kort een bedrijf was gevestigd. Er treden geen onevenredige negatieve gevolgen op ten aanzien van het onderwerp luchtkwaliteit, mede met inachtneming van de constatering dat er tot voor kort een bedrijf was gevestigd.

4.7

Ecologie

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

Met de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden levert Nederland een bijdrage aan een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitatten die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitatten en bescherming van wilde flora en fauna. De Vogelrichtlijngebieden zijn reeds vastgesteld. De Habitatrichtlijngebieden zijn wel al aangemeld, maar nog niet definitief vastgesteld.

Ongeveer 2 km ten noordoosten van het plangebied ligt het gebied Engbertsdijkswenen, welke onder zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn valt. Het Veen-schap en de Oude Hoevenwegswenen, ongeveer 1,5 km ten noorden van het gebied, zijn onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur.

In de Flora- en faunawet wordt gesteld dat voldoende zorg in acht dient te worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit betekent dat dient te worden onderzocht of middels het plan bedreigende situaties ontstaan in de leefomgeving van in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Het gaat dus om het effect van de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol. Van belang is het gegeven dat de oude laan- en groenstructuren ertoe leiden dat de ecologische potentie in Vriezenveen relatief hoog is. Bij nieuwe ontwikkelingen dient dit zeker te worden meegewogen.

Het rapport van het uitgevoerde onderzoek (AN vier invullocaties Oosteinde Vriezenveen, 2012) bestaat uit de volgende onderdelen:

- beschrijving van het plangebied en de voorgenomen plannen;
- beschrijving van de effecten op de te beschermen natuurwaarden;
- conclusies en consequenties.

De beschrijving van de relevante te beschermen natuurwaarden is gebaseerd op:

- bestaande bronnen zoals databanken, verspreidingsatlassen, waarnemingsoverzichten, rapporten en websites;

- verkennend veldbezoek waarbij vooral is gekeken naar kritische en/of beschermde soorten, zowel wat betreft aanwezigheid van als wat betreft potenties voor deze soorten.

Het plangebied betreft alle vier locaties aan het Oosteinde te Vriezenveen die in het bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, herontwikkelingslocaties Oosteinde zijn meegenomen.

Op basis van de bekende gegevens en het veldbezoek zijn de mogelijke effecten als gevolg van de toekomstige ontwikkelingen bepaald. Daarnaast zijn (de effecten van) deze ontwikkelingen beoordeeld in het kader van de natuurwetgeving.

Conclusies en consequenties

Beschermde gebieden

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Beschermde soorten

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

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

Uitvoerbaarheid

Op basis van het bovenstaande wordt duidelijk dat vanuit het ecologisch aspect er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8

Archeologie

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

Het plangebied ligt deels binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting. Hierbij geldt dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 100 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Ervan uitgaande dat de bestaande (bedrijfs)bebouwing wordt gesloopt en ter plaatse van deze bebouwing nieuwbouw wordt gepleegd, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

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

Juridische vormgeving

5

5.1

Opzet van de regels

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

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

5.2

Inleidende regels

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

De gemeente heeft een standaardbegrippenlijst waarvan alleen in uitzonderingsgevallen mag worden afgeweken. Deze zijn aangepast conform de eisen van de SVBP 2012.

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

5.3

Bestemmingsregels

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

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

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

Standaardindeling bestemmingsregels

- Bestemmingsnaam
- Bestemmingsomschrijving

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

- Bouwregels

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

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

Het begrip ‘ondergeschikt gebouw’ is omschreven als:

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

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

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

- Het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen.

- 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.
- Hoogbouwwoningen en laagbouwwoonwoningen 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 laagbouwwooning met een flauwe dakhelling).
- Door de gekozen maat is er een duidelijk visueel onderscheid tussen de hoofdbouw en de ondergeschikte gebouwen. Deze maat sluit goed aan bij de vaste lijn die de bestuursrechter in het algemeen hanteert bij het onderscheid tussen hoofdbouw en aanbouw/bijgebouw.

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

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

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

multi-interpretabel begrip meer is. De rechtszekerheid is hiermee gediend. Uit de eerste opgedane ervaringen met deze systematiek blijkt de werkbaarheid in de praktijk. Met deze regeling is een evenwicht gevonden tussen rechtszekerheid en ontwikkeling.

- Nadere eisen

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

- Afwijken van de bouwregels

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

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

- Specifieke gebruiksregels

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

- Afwijken van de gebruiksregels

Ten aanzien van de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot aan huis verbonden activiteiten wordt opgemerkt dat deze afwijkingsbevoegdheid een imperatieve redactie heeft om te benadrukken dat het gerechtigd is om binnen woondoeleinden in ruime zin ook andere aan huis verbonden activiteiten dan beroepsmatige te ondernemen, indien deze althans op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen. Met de aanduiding 'aan huis verbonden activiteiten' wordt benadrukt dat een afwijking betrekking heeft op de aard van de activiteiten. Het belangrijkste criterium in de afwijkingsbevoegdheid is gelegen in de woorden: uit oogpunt van de relatie tot de omgeving. De belangenafweging om wel of geen afwijking te verlenen, kan

sterk verschillen. Dit is afhankelijk van het desbetreffende woningtype en de daarbij betrokken woonomgeving. Voor een woonomgeving is het natuurlijk van belang of het gaat om een rustige woonwijk, een drukke woonwijk of gemengd gebied. Deze verschillende omgevingen zijn in verschillende mate gevoelig voor andere activiteiten in verband met woondoeleinden dan bewoning en aan huis verbonden beroepen.

5.4

Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel

Dit is een standaardartikel dat in het Bro wordt voorgeschreven en voorheen ook in de Bouwverordening was opgenomen. Het ziet erop toe dat gronden niet worden uitgewisseld waardoor oneigenlijk grotere bouwmogelijkheden kunnen ontstaan.

- Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen die gelden voor het gehele plan.

- Algemene afwijkingsregels

Dit is een algemene regel waarmee kan worden afgeweken van de regels uit de bestemmingsregels.

- Overige regels

Hierin is de parkeernorm opgenomen.

5.5

Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht

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

- Slotregel

Hierin is de naamgeving van het bestemmingsplan opgenomen.

Economische uitvoerbaarheid



Voor de locatie is een exploitatieopzet gemaakt. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd. De provincie Overijssel kent een subsidie toe in verband met de bedrijfsverplaatsing. Daarnaast wordt een deel van de kosten gedekt door bijdragen van de initiatiefnemer.

Door het toevoegen van 1 woning komen de plankosten ten laste van 4 kavels in plaats van 3, waardoor de financiële haalbaarheid gewaarborgd kan worden. De kostprijs van een kavel sluit nu beter aan bij de grondprijs zoals die in Vriezenveen gangbaar is.

Inpraak en overleg



Vanwege het gegeven dat de planologische ingreep van geringe omvang is en er geen uitbreiding van het plangebied plaatsvindt, is afgezien van de inspraakprocedure.

De locatie is getoetst aan het provinciaal beleid. Doordat de ontwikkelingslocatie zich in binnenstedelijk gebied bevindt en in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid kan afgezien worden van vooroverleg.

Door de gemeente is op 25 maart 2014 een watertoets uitgevoerd op de website <http://dewatertoets.nl>. Het resultaat hiervan is dat volstaan kan worden met een korte watertoetsprocedure. Het waterschap kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling en heeft een positief wateradvies afgegeven.