



**GEMEENTE
TWENTERAND**

Bestemmingsplan

Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied

PH Oosteinde 298

December 2014

Vastgesteld



BESTEMMINGSPLAN

VRIEZENVEEN LINTBEBOUWING EN CENTRUMGEBIED

PH OOSTEINDE 298

Plannaam: Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Oostende 298
IMRO:-idn: NL.IMRO.1700.201415BPVZPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUDIG BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	VRIEZENVEEN	8
2.2	HUDIGE SITUATIE	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE	10
2.3	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
HOOFDSTUK 4	MILIEU-ASPECTEN	20
4.1	GELUID	20
4.2	BODEMKWALITEIT	20
4.3	LUCHTKWALITEIT	21
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	22
4.5	MILIEUZONERING	23
4.6	ECOLOGIE	25
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	26
HOOFDSTUK 5	WATERPARAGRAAF	29
5.1	VIGEREND BELEID	29
5.2	WATERPARAGRAAF	29
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	31
6.1	INLEIDING	31
6.2	OPZET VAN DE REGELS	31
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	32
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	36
8.1	VOOROVERLEG	36
8.2	INSPRAAK	36
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING		37
BIJLAGE 1	WATERTOETSRESULTAAT – GEEN WATERSCHAPSBELANG	37

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan het Oosteinde 298 te Vriezenveen (hierna: het plangebied) is een woning met een beperkte winkelruimte aanwezig. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Oosteinde" dat is vastgesteld op 25 januari 1990 was het plangebied ook als zodanig bestemd, namelijk als 'Woningbouw EO' met de aanduiding 'winkels toegestaan'. Echter is deze bestemming met de vaststelling van het bestemmingsplan "Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied" onverhoopt gewijzigd naar de bestemming 'Kantoor'.

Het voornemen betreft om het voorheen geldende juridisch-planologisch kader, dat overeen kwam met de feitelijk aanwezige situatie in het plangebied, te herstellen. Hierbij wordt het hoofdgebouw conform het voorheen geldende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen – Karakteristiek' met de aanduiding 'detailhandel'. Conform de in het verleden verleende bouwvergunning wordt de verkoopvloeroppervlakte (winkelruimte) hierbij beperkt tot 30 m².

In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het bewuste plangebied is gelegen aan het Oosteinde 298 te Vriezenveen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie K, nummer 526. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Oosteinde 298' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201415BPVZPH-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

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het “Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied”. Dit bestemmingsplan is (gewijzigd) vastgesteld op 7 februari 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand.

In dit bestemmingsplan is het betreffende pand bestemd tot ‘Kantoor’. Het voorerf is bestemd als ‘Tuin - Dorperf’ en het achtererf is bestemd als ‘Wonen - Karakteristiek’. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. De begrenzing van het plangebied is hierin globaal aangegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding ‘Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied’ (Bron: gemeente Twenterand)

De gronden met de bestemming ‘Tuin – Dorperf’ zijn bestemd voor tuinen, dorperf, voetpaden en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. De gronden met de bestemming ‘Wonen – Karakteristiek’, waar geen bouwvlak is opgenomen, zijn bestemd voor het wonen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

De gronden met de bestemming ‘Kantoor’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor kantoor en een bedrijfswoning, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie.

Zoals in de aanleiding beschreven bestaat de feitelijke situatie nog altijd uit een woning met een beperkte oppervlakte aan winkelruimte. Dit wordt onderschreven in het voorheen geldende bestemmingsplan “Oosteinde”, dat is vastgesteld op 25 januari 1990. In dat bestemmingsplan was het perceel voorzien van de bestemming ‘Woningbouw EO’ met de aanduiding ‘winkels toegestaan’. Echter is de uitoefening van dit gebruik niet in overeenstemming met het geldende bestemmingplan.

Uit het bouwvergunningenbestand blijkt dat de netto-vloeroppervlakte van de winkelruimte circa 30 m² bedraagt. Omdat vanuit het ruimtelijk beleid terughoudend moet worden omgegaan met het toestaan van (nieuwe) winkelruimte buiten het centrumgebied van Vriezenveen, wordt met dit plan uitsluitend de bestaande winkelruimte van 30 m² toegestaan (ondergeschikt aan de woonfunctie).

Om de feitelijk en vergunde situatie in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin.

1.5 Leeswijzer

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

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

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

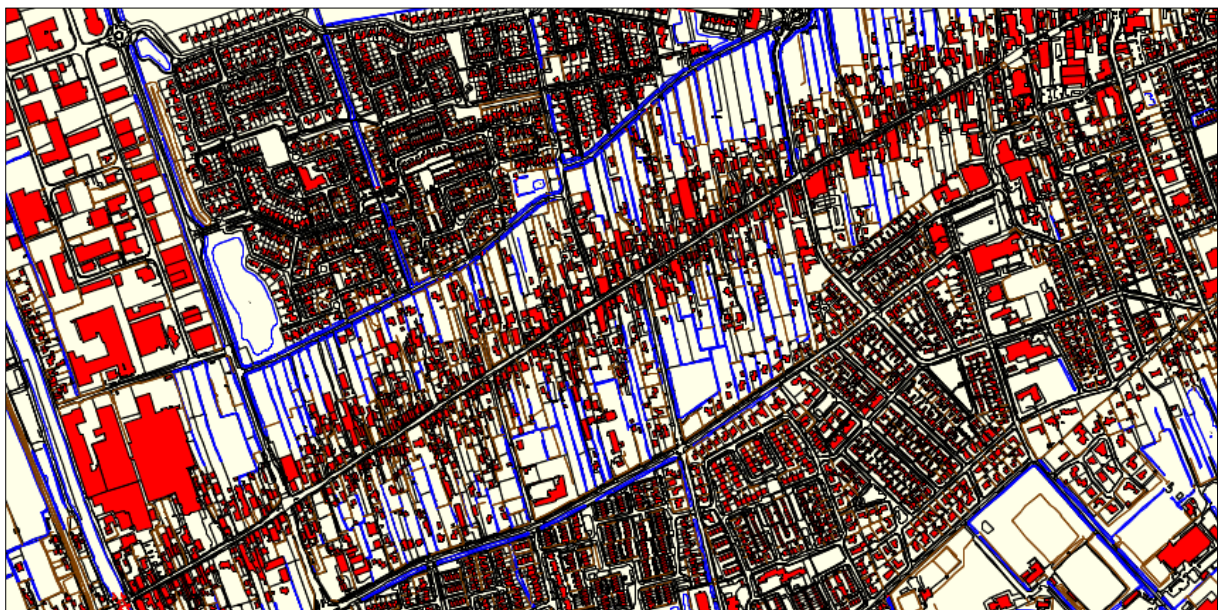
Hoofdstuk 8 gaat in op inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2

DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Vriezenveen

Vriezenveen betreft een typisch lintdorp. Belangrijk voor de ruimtelijke karakteristiek van het lint, is de geleding in de opbouw van de bebouwing, de zogenaamde 'brinken'. Deze binnennerven met zijdelingse beplanting geven het lint een groen karakter. De groenstructuur wordt in grote mate door deze brinken bepaald. De erven, die via de oppaden worden ontsloten, worden gekenmerkt door hun grote diepte. In veel gevallen lopen de erven vanaf het Westeinde of het Oosteinde tot aan de zogenaamde 'opvangwegen', aan de achterzijde. Vrijwel alle woningen binnen de kenmerkende lintbebouwing zijn georiënteerd op het Westeinde of Oosteinde. De woningen die later zijn toegevoegd zijn veelal georiënteerd aan de opvangwegen. De beplanting op de erfgronden zorgt door de lineaire structuur. In afbeelding 2.1 is de bebouwingsstructuur van (een deel van) Vriezenveen weergegeven.



Afbeelding 2.1 Fragment bebouwingsstructuur Vriezenveen (Bron: Gemeente Twenterand)

De ruimtelijke structuur van Vriezenveen heeft grote gelijkenis met de ruimtelijke structuur van Staphorst. De Vriezenveense vorm van verkaveling stamt van oorsprong uit de 14^e eeuw. De heer van Almelo had vrije Friezen toegelaten om het veen te koloniseren. Er was oorspronkelijk sprake van veertig boerderijen op de niet ontgonnen gronden. Elke boerderij had een breedte van zestien akker, dus van 16 x 7 is 112 meter.

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

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de ruimtelijke structuur van Vriezenveen opgenomen.



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

2.2 Huidige situatie

Het plangebied aan het Oosteinde maakt onderdeel uit van het typische en kenmerkende lint van Vriezenveen. Het hoofgebouw in het plangebied is georiënteerd op het Oosteinde en het perceel, evenals de bebouwing, staan haaks op het Oosteinde. De luchtfoto in afbeelding 2.3 en het straatbeeld in afbeelding 2.4 geven een beeld van de opbouw van het lint ter plaatse van het plangebied en de ligging van de bebouwing in dit lint.



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

In het plangebied zijn een hoofgebouw met bijbehorende bijgebouwen aanwezig. In het hoofgebouw is een winkelruimte van 30 m² aanwezig en het overige deel is ingericht als woning. De bijgebouwen doen dienst als garage en bergruimte behorende bij de woning. De gronden rondom het hoofgebouw zijn verhard. Het achterste deel van het perceel bestaat uit grasland. Opgaande beplanting is (nagenoeg) niet aanwezig.



Afbeelding 2.4: Straatbeeld ter hoogte van het plangebied (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

Het is gewenst om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijk en vergunde situatie. Zodat, conform de feitelijke situatie, een woning voor reguliere bewoning en daarnaast detailhandel tot een verkoopvloeroppervlakte van 30 m² is toegestaan. De 30 m² verkoopvloeroppervlakte is gerelateerd aan een in het verleden verleende bouwvergunning. Fysieke ingrepen ten opzichte van de huidige situatie zijn op dit moment niet aan de orde.

De voorgenomen bestemmingsplanherziening zal zoveel mogelijk aansluiten op de huidige situatie. Wel is de systematiek van het geldende bestemmingsplan “Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied” als uitgangspunt genomen.

2.3 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Aangezien dit plan uitgaat van het in overeenstemming brengen van het bestemmingsplan met de huidige situatie is er ten opzichte van het beoogde gebruik geen toename van de verkeersintensiteit. Parkeren vindt plaats op het eigen perceel. Hiertoe is voldoende ruimte naast en voor het hoofdgebouw aanwezig. Vanuit de verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

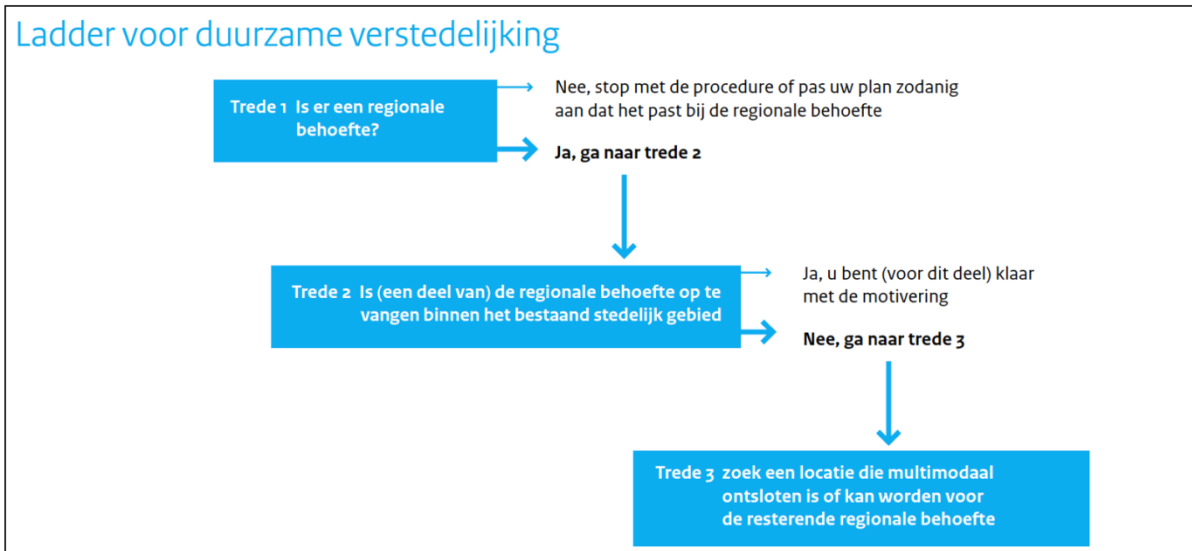
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselveltdelta (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.

3.1.1.3 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.



Afbeelding 3.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.2 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: in dit geval is sprake van het in overeenstemming brengen van het bestemmingsplan met de feitelijke en vergunde situatie. Het vergunde gebruik is jarenlang uitgeoefend waardoor er geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling. Een toetsing aan de 'ladder' en specifiek de behoefte is in principe niet noodzakelijk.

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 het bebouwingslint van Vriezenveen en opgenomen in een bestemmingsplan dat is opgesteld voor het stedelijk gebied van Vriezenveen. Daarmee wordt gesteld dat het plangebied is gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'.

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.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

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

3.2.2 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.

3.2.3 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.

3.2.3.1 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.

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven.

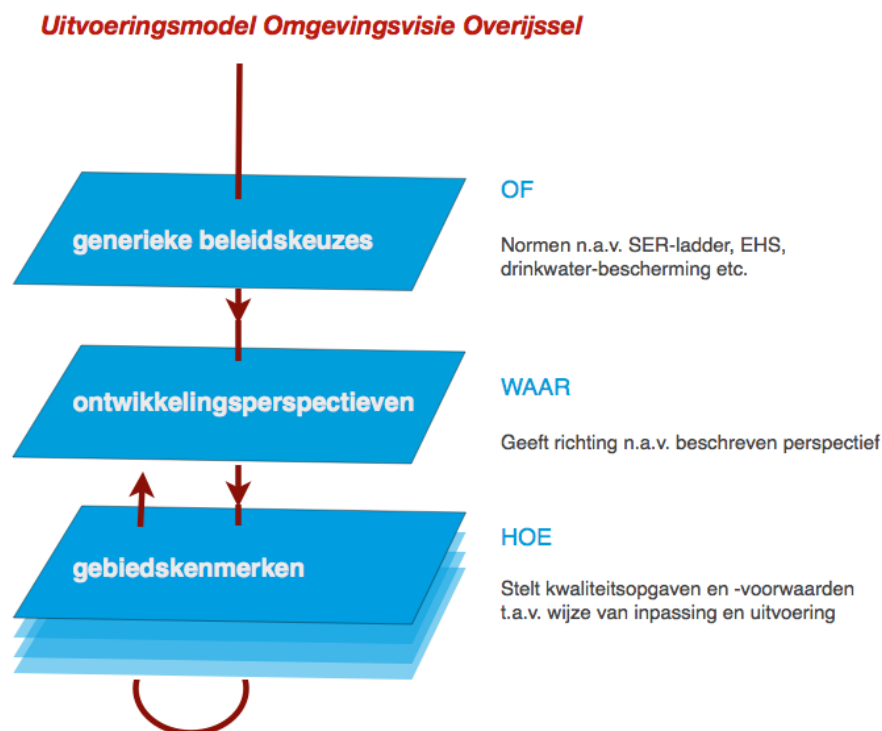
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 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 3.2. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ wordt opgemerkt dat sprake is van herstellen van de bestemming naar een woonbestemming met ondergeschikte detailhandel. Hierdoor is artikel 2.1.3 (SER-ladder) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Artikel 2.4 (Detailhandel) van de Omgevingsverordening Overijssel is niet van belang, omdat het uitsluitend reguliere detailhandel betreft.

Artikel 2.1.3: SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan ‘Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied’, een plan dat is opgesteld voor een deel van de bebouwde kom van Vriezenveen. De planologische functieverandering naar een woonbestemming met een ondergeschikte detailhandelsvestiging vindt plaats ter plaatse van de geldende kantoorbestemming, dit teneinde de feitelijke aanwezige en vergunde situatie in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan. Hiermee vindt geen ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief ‘Historische kern, binnenstad’. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Historische kern, binnenstad’

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

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Het bebouwingslint aan het Oosteinde is aangemerkt als ‘historische kern, binnenstad’. De planologische wijziging naar een woonbestemming met een ondergeschikte detailhandelsvestiging past binnen het binnen dit ontwikkelingsperspectief nagestreefde multifunctionele milieu. Fysieke ingrepen niet aan de orde, waardoor er geen sprake is van verdere verdichting van het bebouwingslint. Hierdoor blijft het historische karakter behouden. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met het beoogde ontwikkelingsperspectief.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

1. De ‘Stedelijke laag’

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Historische centra, binnensteden, landstadjes’. In afbeelding 3.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.4: Stedelijke laag: Historische centra, binnensteden, landstadjes (Bron: Provincie Overijssel)

‘Historische centra, binnensteden, landstadjes’

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Het bebouwingslint aan het Oosteinde is aangemerkt als ‘historische centra, binnensteden en landstadjes’. De planologische functieverandering naar een woonbestemming met een ondergeschikte detailhandelsvestiging past binnen de hoge dynamiek die kenmerkend is voor het ter plaatse geldende gebiedskenmerk. Fysieke ingrepen zijn bij dit plan niet aan de orde, waardoor er geen sprake is van verdere verdichting van het bebouwingslint. Hierdoor blijft het eigen karakter van het bebouwingslint behouden. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met de uitgangspunten voor de “Stedelijke laag”.

3.2.5 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.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. De voor dit plan belangrijkste beleiddocumenten worden achtereenvolgend behandeld. In paragraaf 3.3.4 vindt de algehele toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid plaats.

3.3.1 Structuurvisie Twenterand

3.3.1.1 Algemeen

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

3.3.1.2 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

Gezien de ontwikkeling is vooral het thema 'voorzieningen' van belang.

3.3.1.3 Voorzieningen

Het is moeilijk te voorspellen hoe de detailhandel zich binnen de doorlooptijd van de integrale structuurvisie (de komende 20 jaar) zal ontwikkelen. De dynamiek is bijzonder groot en laat zich lastig voorspellen. De marktmogelijkheden zullen waarschijnlijk niet heel erg groeien vanwege de verwachte daling van het draagvlak, ontwikkelingen op het gebied van webwinkelen en e-commerce en de economische omstandigheden.

3.3.2 Structuurvisie Vriezenveen Zuidoost

3.3.2.1 Algemeen

Op 16 februari 2006 is de structuurvisie Vriezenveen Zuidoost vastgesteld. De structuurvisie biedt een integrale visie op het gebied Oosterweilanden aan de zuidoostkant van Vriezenveen. Naast de ontwikkeling van de zandwinplas, de rondweg en het bedrijventerrein is aandacht besteed aan verschillende beleidsvelden.

3.3.2.2 Beleidskader - Detailhandel

In april 2004 heeft de gemeenteraad van Twenterand de Detailhandelsstructuurvisie vastgesteld. In dit beleidsdocument wordt uitgegaan van concentratie van winkels en aanverwante voorzieningen in de centra van de kernen. In gebieden buiten de centra, zoals het Oosteinde en de Almeloseweg, zullen geen nieuwe winkellocaties worden ontwikkeld. Wel zullen bestaande winkels hier beperkt mogen uitbreiden.

Mogelijkheden om deze winkels een andere functie te geven en te verplaatsen naar het centrum moeten worden gestimuleerd.

3.3.2.3 *Uitwerking van het beleid in hoofdlijnen - Detailhandel in het gemengd gebied*

Er zal een halt worden toegeroepen aan een verdere ontwikkeling van de detailhandel aan het Oostende en de Almeloseweg. De gemeente streeft immers naar centralisatie. Buiten het centrumgebied van Vriezenveen zijn daarom geen nieuwe winkelvestigingen wenselijk. Hoewel winkels veelal weinig hinder in hun omgeving veroorzaken, krijgen de bestaande vestigingen aan het Oostende en de Almeloseweg toch slechts een beperkte armslag en zullen nieuwe winkellocaties worden uitgesloten.

3.3.3 **Detailhandelsstructuurvisie Twenterand 2011-2016**

3.3.3.1 *Algemeen*

Op 1 februari 2011 is de Detailhandelvisie Twenterand 2011-2016 vastgesteld. De navolgende algemene uitgangspunten voor detailhandel staan in deze nieuwe structuurvisie benoemd:

- de nadruk leggen op sterkten en ontwikkelingskansen van de individuele detailhandelsconcentratie;
- ruimte bieden voor dynamiek (wensen van zowel markt als consument);
- het faciliteren van de uitbreiding of versterking van winkelaanbod op de meest geschikte locaties;
- nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk plaats laten vinden in concentratiegebieden (gebieden van winkels en voorzieningen);
- het koesteren van bijzondere c.q. specialistische aanbieders die niet alleen over een lokale, maar ook over een bovenlokale en/of regionale aantrekkingskracht beschikken. Het is niet realistisch deze aanbieders te verplaatsen naar een concentratiegebied;
- het behouden van een compleet en volwaardig boodschappenpakket in de vier hoofdkernen.

3.3.3.2 *Vriezenveen*

Om haar functie sterker uit te kunnen dragen en haar positie in de gemeentelijke detailhandelstructuur te kunnen verankeren in voor Vriezenveen de opgave weggelegd haar centrumgebied ruimtelijk-functioneel te versterken. Hiertoe dient het winkelaanbod niet zozeer uitgebreid te worden, maar moeten de relaties tussen de trekkers en de overige winkels worden versterkt. Het is gewenst te komen tot een meer compact en overzichtelijk winkelgebied met een aantrekkelijk verblijfsklimaat.

3.3.3.3 *Detailhandel buiten de concentratiegebieden*

Uitbreiding van de winkelfunctie buiten het concentratiegebied(winkelcentrum) moet tegengegaan worden. Voor bestaande ondernemers buiten de concentratiegebieden geldt een beperkte mogelijkheid tot uitbreiding van de huidige vestiging in het kader van de trend van schaalvergroting. Met initiatieven van reeds gevestigde ondernemers met een duidelijke meerwaarde (bijvoorbeeld een bewezen bovenregionale aantrekkingskracht) moet flexibel om worden gegaan.

3.3.4 **Toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Zoals uit voorgaande beleidstukken wordt gesteld behoren reguliere detailhandelsvestigingen in principe in het concentratiegebied(winkelcentrum). Dit bestemmingsplan voorziet echter niet in een nieuwe detailhandelsvestiging. Dit bestemming is bedoeld om de feitelijke en vergunde situatie in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan. Dit is noodzakelijk omdat in het bestemmingsplan 'Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied' aan het gebouw onverhoopt de bestemming 'Kantoor' is toegekend. Uitsluitend de in het verleden vergunde winkeloppervlakte van 30 m² wordt in dit bestemmingsplan meegenomen. Er is derhalve geen sprake van nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel buiten het concentratiegebied. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het voorgenoemde gemeentelijke beleid dat op dit plan van toepassing is.

HOOFDSTUK 4 MILIEU-ASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Situatie plangebied

In dit geval is geen sprake van het toevoegen of wijzigen van een geluidsgevoelig object of geluidsbron als bedoeld in de Wgh. De aspecten rail-, wegverkeers- en industrielawaai kunnen dan ook buiten beschouwing worden gelaten.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

4.2 Bodemkwaliteit

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

In het kader van de functiewijziging van het bestaande gebouw wordt onderzoek ten aanzien van de milieukundige bodemkwaliteit niet noodzakelijk geacht. Dit bestemmingsplan voorziet immers enkel in het juridisch-planologische kader voor de feitelijk en vergunde situatie. Derhalve wordt nader onderzoek ten behoeve van de bodemkwaliteit niet noodzakelijk geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 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).

4.3.1.1 *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.

4.3.1.2 *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.

4.3.2 Situatie plangebied

Het project betreft uitsluitend het planologisch vastleggen van de bestaande situatie, hiermee is het project 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.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

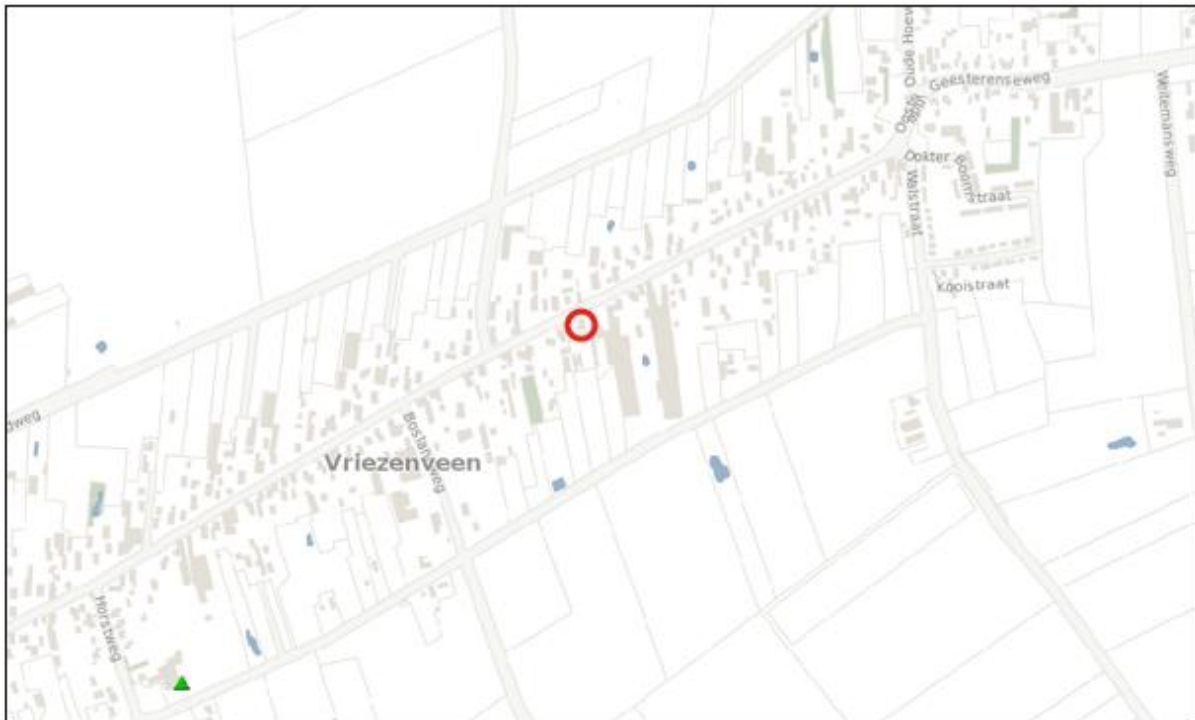
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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.

4.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie)

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;

4.4.4 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering 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.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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

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 een '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 de historisch gegroeide lintbebouwing aan het Oosteinde. Hier zijn in de bestaande situatie diverse functies aanwezig. Naast de woonbebouwing zijn verschillende bedrijven, van zowel kleine als grotere omvang, aanwezig. Daarmee is sprake van een mix van functie en kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

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

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

4.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Ondergeschikt aan het wonen wordt detailhandel toegestaan. Deze functie wordt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als 'Detailhandel voor zover n.e.g.'. Een dergelijke inrichting valt onder de milieucategorie 1 waarvoor, uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied', geen richtafstand geldt,

Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object betreft in dit geval een bouwmogelijkheid voor een woning tussen het plangebied en de woning aan Oosteinde 296. Het bouwvlak voor een woning ligt op een afstand van 4 meter. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. De ontwikkeling gaat uit van het wijzigen van de bestemming 'Kantoor' met bedrijfswoning naar een woonbestemming met detailhandel.

De woning genoot al bescherming tegen de milieubelastende activiteiten van de functies in de omgeving. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden de omliggende milieubelastende activiteiten alsnog getoetst.

Ten oosten van het plangebied is een meelhandel gevestigd aan het Oosteinde 300-304. Een dergelijk meelhandel is niet specifiek opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Ter vergelijking kunnen de activiteiten het best worden geschaard onder:

- "Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen" (milieucategorie 2);
- "Deegwarenfabrieken" (milieucategorie 3.1).

De activiteiten ter plaatse zijn daarmee vergelijkbaar met een milieucategorie t/m 3.1, waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter geldt, uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

De afstand de bedrijfsbestemming van de meelhandel tot aan het bouwvlak in het plangebied (waarbinnen de woning dient te worden gebouwd) bedraagt 34 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.

Gezien de afstand tot deze bedrijvigheid mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.5.4 Conclusie

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

4.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld

op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 2,6 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkvenen'. Gelet op de aard van voorgenomen activiteit en de afstand tot aan Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.6.2.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 1,8 kilometer afstand. Gezien de afstand van het plangebied tot de EHS en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

4.6.2 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.

In voorliggend plan is geen sprake van sloop of het verwijderen van opgaande beplanting. Het juridisch-planologisch kader wordt met dit plan hersteld. Met de (planologische) wijziging van de functie van de bebouwing is geen sprake van een aantasting van bijzondere en/of beschermde flora & fauna.

4.6.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen significant nadelige effecten voor de beschermde soorten en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

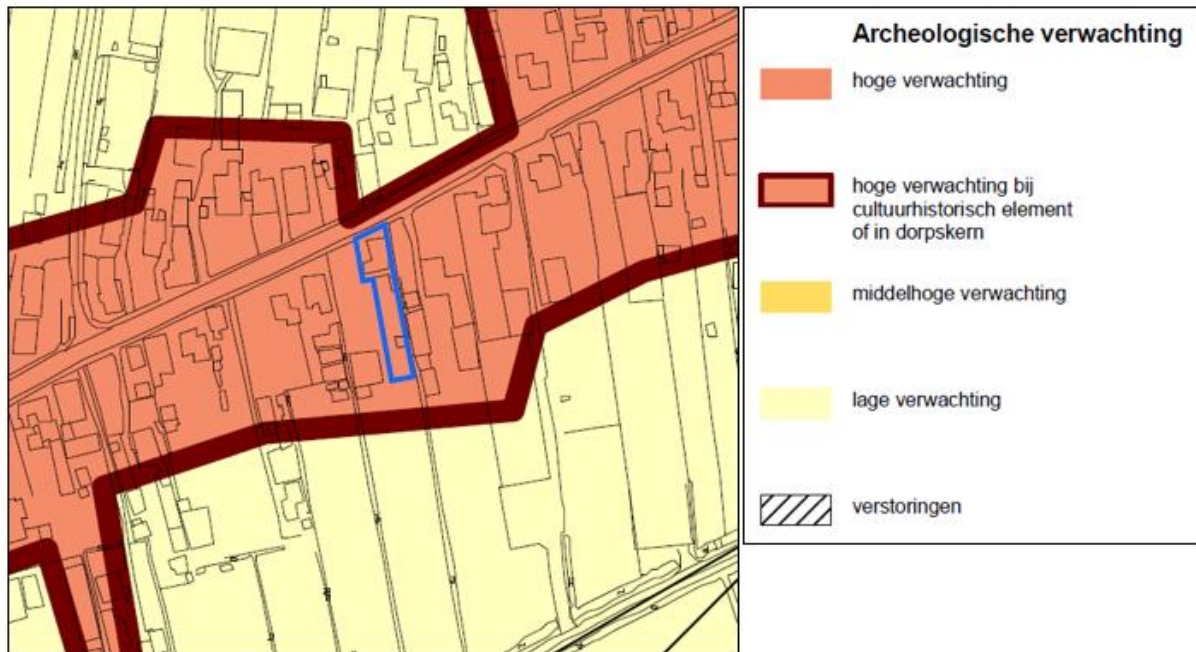
4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 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 relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Twenterand beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het plangebied, is opgenomen in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.4: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart geldt ter plaatse van het plangebied de volgende archeologische verwachting: *hoge verwachting bij cultuurhistorisch element of in dorpskern*.

In gebieden met een dergelijke verwachtingswaarde moet normaliter bij bodemverstoringen die dieper reiken dan 40 centimeter en een groter oppervlak hebben dan 100 m² een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Omdat er met dit plan geen sprake is van bodemingrepen, is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 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.

4.7.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische elementen. In de nabijheid van het plangebied zijn enkele rijksmonumenten aanwezig (Oosteinde 296, 323 en 325). Met dit plan worden geen fysieke ingrepen verricht aan het gebouw. Een negatief effect, zoals vermindering van de zichtbaarheid van omliggende gebouwde monumenten, is niet aan de orde. Van aantasting van de cultuurhistorische waarden is dan ook geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 WATERPARAGRAAF

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Provinciaal beleid

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

5.1.2 Beleid waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 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).

5.2.2 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 er geen waterschapsbelangen aan de orde zijn, vanwege het feit dat uitsluitend het feitelijke en vergunde gebruik weer in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan. Het watertoetsresultaat 'geen waterschapbelang' opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

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

HOOFDSTUK 6

JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 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.

6.2 Opzet van de regels

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.1 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.

6.2.2 Bestemmingsregels

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

- I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- III. Nader eisen: burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;

- IV. Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- V. Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (artikel 7)*
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.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

‘Tuin - Dorpserv’ (Artikel 3)

Functie

De bestemming ‘Tuin - Dorpserv’ is toegekend aan de gronden voor de woning. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor tuinen en dorpserv, voetpaden en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Bouwregels

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

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

De woning in het plangebied is bestemd als ‘Wonen - Karakteristiek’. Binnen deze bestemming past de bouw van één woning. Binnen de bestemming ‘Wonen - Karakteristiek’ zijn aan-huis-gebonden-beroepen en is detailhandel tot maximaal 30 m² verkoopvloeroppervlakte 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 aangegeven bouwvlakken. Op het begrip ondergeschikt gebouw zal nader worden ingegaan.

Ondergeschikt gebouw

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

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

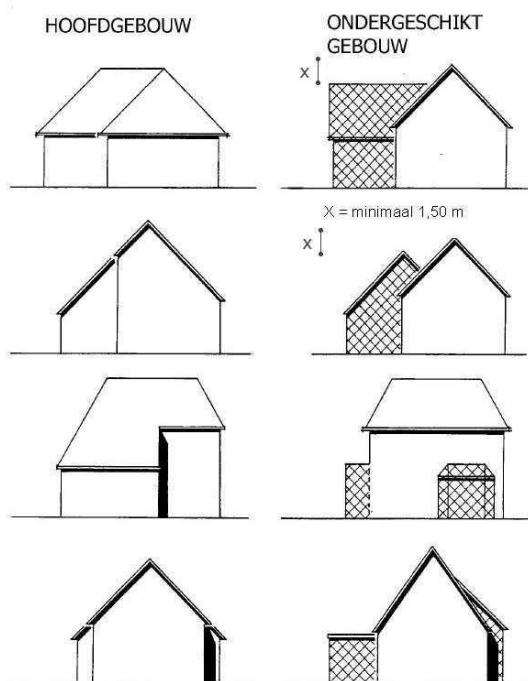
- het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied;
- om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw;
- het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid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

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

1. er is sprake van een vrijstaand of aangebouwd ondergeschikt gebouw, waarbij ten aanzien van het aangebouwde gebouw sprake is van een zelfstandige constructie. In dat geval dient de aanvraag te worden getoetst aan de regels voor de ondergeschikte gebouwen;
2. alle onderdelen van het hoofdgebouw voldoen aan het in de regels gestelde ten aanzien van het hoofdgebouw. In dat geval kan een beoordeling of voor onderdelen sprake is van ondergeschikt gebouw achterwege blijven.

3. er is sprake van onderdelen van het gebouw die afwijken van de regels die gelden voor het hoofdgebouw. In dat geval moet worden nagegaan of het betreffende gedeelte in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Is dit het geval dan dient dit onderdeel te voldoen aan de regels voor de ondergeschikte gebouwen; is geen sprake van een in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt gedeelte van het hoofdgebouw, dan is de aanvraag voor het hoofdgebouw in strijd met de regels en dient de bouwvergunning te worden geweigerd.

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



HOOFDSTUK 7 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.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten. Wel wordt met de initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarmee het risico tot planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG EN INSpraak

8.1 Vooroverleg

8.1.1 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.

8.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde *Vooroverleglijst Ruimtelijke Plannen* opgesteld. In dit geval valt het plan onder:

Plannen/projectbesluiten voor reguliere detailhandel (waaronder wijziging van gebruik) met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen. Plannen/projectbesluiten voor volumineuze detailhandel en perifere en grootschalige detailhandel vallen hier niet onder (hierover zal vooroverleg moeten plaatsvinden).

In dit geval wordt het feitelijk en vergunde gebruik van reguliere detailhandel planologisch hersteld. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

8.2.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Op basis van deze toets worden in het plan geen waterschapsbelangen geraakt. Het watertoetsresultaat 'geen waterschapsbelang' is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Het waterschap geeft daarmee een positief wateradvies.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Vanwege de beperkte planologische wijziging is gekozen om geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Watertoetsresultaat – geen waterschapsbelang