



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied, ph Oosteinde 86

Februari 2016

Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN

VRIEZENVEEN LINTBEBOUWING EN CENTRUMGEBIED, PH OOSTEINDE 86

Plannaam: Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied, ph Oosteinde 86
IMRO-idn: NL.IMRO.1700.201416BPVZPH-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	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	VRIEZENVEEN	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING	12
3.2	GEWENSTE PLAN	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEMKWALITEIT	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	ECOLOGIE	35
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	39
6.1	VIGEREND BELEID	39
6.2	WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	41
7.1	INLEIDING	41
7.2	OPZET VAN DE REGELS	41
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	42
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	47
9.1	VOOROVERLEG	47
9.2	INSPRAAK	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	48	
BIJLAGE 1	VERKENNING RUIMTELIJKE MOGELIJKHEDEN	48
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	48

BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	48
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	48
BIJLAGE 5	NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN	48
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK.....	48
BIJLAGE 7	STANDAARD WATERPARAGRAAF	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

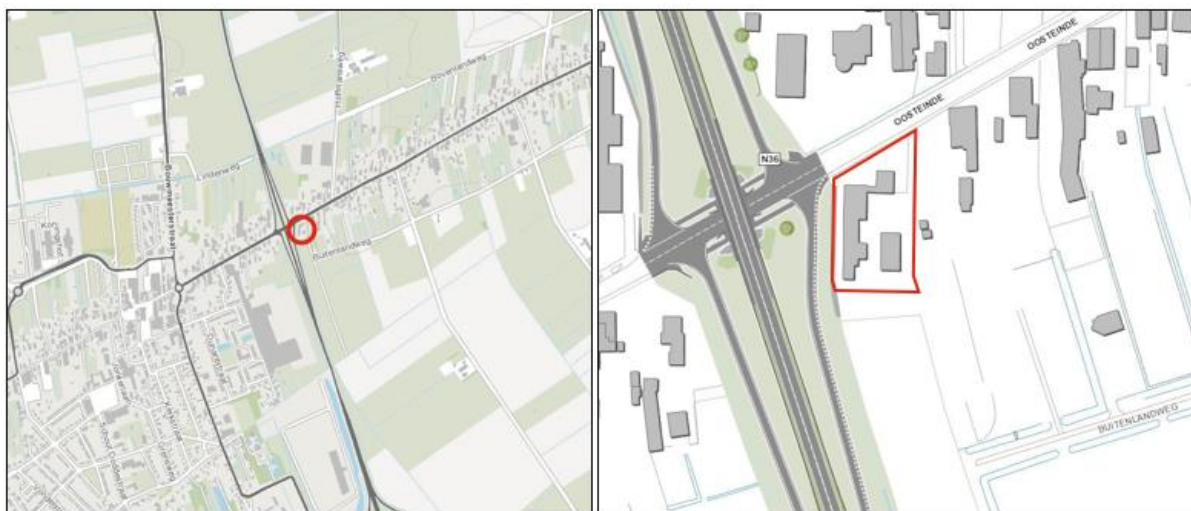
Aan het Oosteinde 86 te Vriezenveen is een vrijstaande woning met bijgebouwen aanwezig. Het betreft een voormalige boerderij die in 1948 is gebouwd in het kader van de wederopbouw. Om de gewenste woonomstandigheden te creëren wordt de woning herbouwd op nagenoeg dezelfde locatie. Daarnaast worden de bijgebouwen gesloopt en wordt één aangebouwd bijgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 193 m².

Het perceel betreft een bijzondere locatie in het lint van Vriezenveen. Dit vanwege de ruime groene setting van het perceel, de zichtbaarheid vanaf de N36 en het feit dat de locatie een entree van het oostelijk deel van het Oosteinde is. De bijzondere locatie wordt met de herbouw geaccentueerd door de stijl van de woning te laten verwijzen naar de historische villa's die door de Rusluie zijn gebouwd.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het betreffende plangebied is gelegen aan het Oosteinde 86 te Vriezenveen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie K, nummer 1332. 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 86' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201416BPVZPH-vas1) en een renvoi;
- 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.

In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd als ‘Wonen - Karakteristiek’ en ‘Tuin - Dorperf’. 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 ‘Wonen – Karakteristiek’, zijn bestemd voor het wonen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Het hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak worden gebouwd. De typologie van de lintbebouwing is verwerkt in de regels van het geldend bestemmingsplan. Hiervoor is ondermeer het volgende opgenomen:

- De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 en 9 meter.
- De voorgevels van de hoofdgebouwen dienen in de naar de weg gekeerde bouwgrens te staan.
- De nokrichting van de hoofdgebouwen dient evenwijdig aan de kavelrichting te lopen.

De gronden met de bestemming ‘Tuin – Dorpsperf’ zijn bestemd voor tuinen, dorpsperf, voetpaden en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Zoals aangegeven in de aanleiding vindt er vervangende nieuwbouw plaats in de stijl van een ‘Rusluie villa’. Hierdoor is het plan (gedeeltelijk) niet in overeenstemming met de bouwregels van het geldende bestemmingsplan, waaronder: de nokrichting van het hoofdgebouw evenwijdig aan de kavelrichting, maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en het oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen ten opzichte van het oppervlakte van het hoofdgebouw. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

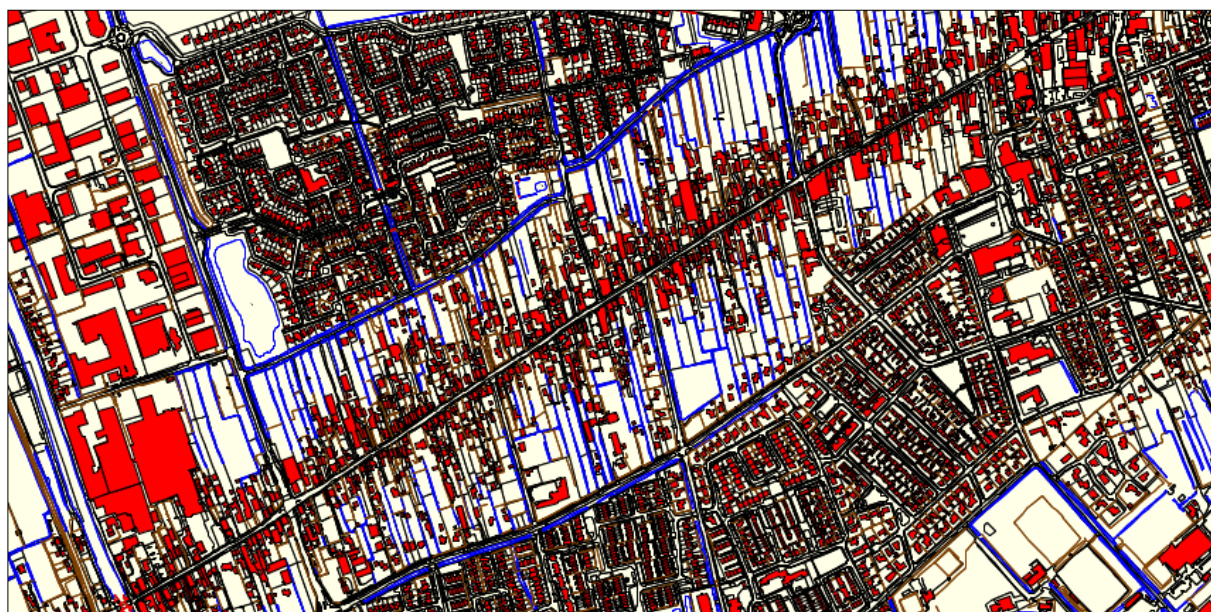
Hoofdstuk 9 gaat in op inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2

DE HUIDIGE SITUATIE

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 erfgrenzen 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. De gebouwen in het plangebied zijn georiënteerd op het Oosteinde en de percelen, evenals de bebouwing, staan haaks op het Oosteinde. De lintbebouwing wordt aan de westkant het plangebied onderbroken door de N36. 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)

De voormalige boerderij bestaande uit een schuur en een aangebouwde bedrijfswoning. De agrarische functie is vervallen en het gebruik is momenteel uitsluitend wonen. De oorspronkelijke bedrijfsgebouwen zijn in gebruik als stalling en opslag. Aan de westzijde van het perceel is een in- en uitrit aanwezig. De gronden tussen de bebouwing zijn verhard. Het overige deel van het plan gebied is ingericht als tuin. Zowel de oost- en westzijde van het plangebied worden begeleid door bomen/ begroeiing. Aan de voorzijde van de woning is een solitaire boom aanwezig. Op grond van de Bomenverordening Twenterand zijn deze bomen beschermd.



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

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Stedenbouwkundige invulling

Gezien de woonwensen van de initiatiefnemer is gekozen om de bestaande bebouwing in het plangebied te slopen en een vervangende woning met bijgebouw te realiseren. Voor de vervangende nieuwbouw van de woning is een verkenning van de ruimtelijke mogelijkheden op het perceel gemaakt. De uitgangspunten voor het plan wijken af van de 'standaard' typologie van de lintbebouwing in Vriezenveen en zijn daardoor niet geheel in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan en het welstandsbeleid.

CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement heeft een 'Verkenning ruimtelijke mogelijkheden' uitgewerkt. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierna worden onderdelen uit deze rapportage toegelicht.

3.1.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het perceel Oosteinde 86 kent een verborgen ligging aan het lint door de boombeplanting en achterliggende rooilijn. Is afwijking van vele andere percelen aan het lint is de afstand tot de belendende percelen groot en groen. Tevens geeft de nabijheid van het viaduct van de N36 over het Oosteinde de locatie een andere maat, schaal en dynamiek.

3.1.2 Kansen voor de invulling

De bijzondere plek (entree van Vriezenveen, ruime groene setting, zichtbaarheid vanaf N36) vraagt om bijzondere invulling. In Vriezenveen zijn een aantal historische Rusluie Villa's aanwezig, die afwijken van de standaard typologie van het lint en daardoor een accent zijn voor de locatie. Deze villa's van deze handelaren op Rusland (gedurende de periode van 1720 tot 1917) zijn opvallend in het dorp.

3.1.3 Verkenning ruimtelijke mogelijkheden

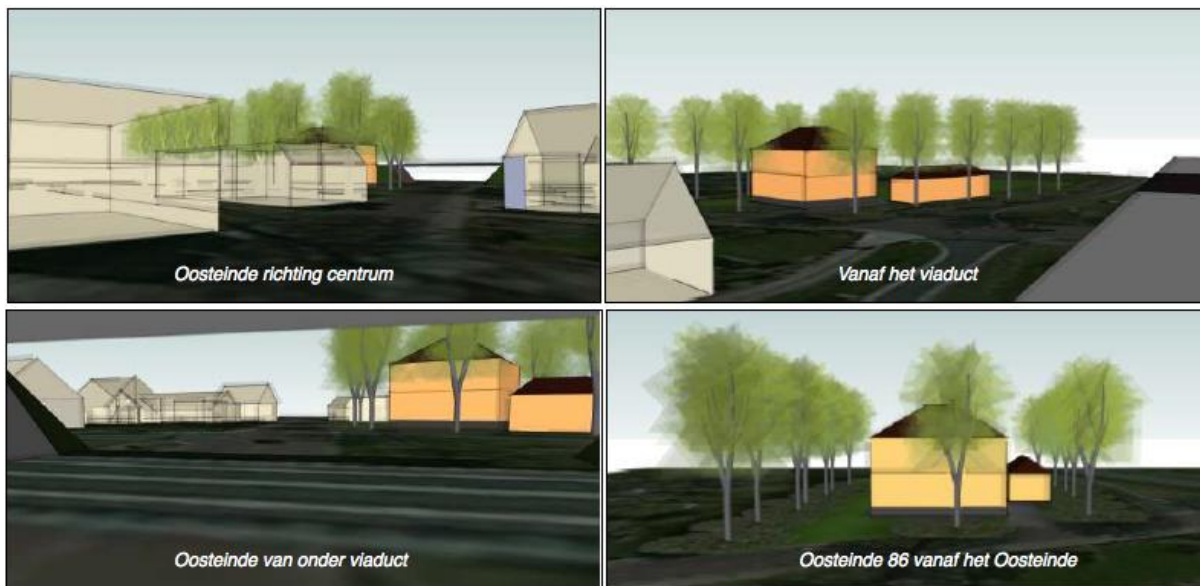
De uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Oosteinde 86 zijn eenvoudig en gebaseerd op de huidige inrichting en ligging van de locatie:

- Om het verborgen karakter te behouden blijft de woning op ruime afstand van de weg;
- Beplanting, met name de bestaande bomen, blijft behouden;
- De richting van het oorspronkelijke slagenlandschap blijft leidend;
- Door de nieuwbouw op de as van de kavel te plaatsen blijft een ruime (groene) setting behouden.
- Bijgebouwen worden achter het hoofdgebouw geplaatst;
- Qua massa wordt de Villa Harmsen van Westeinde 384 gevolgd; een plint, twee volle lagen en kap.

In figuur 3.1 en 3.2 wordt de stedenbouwkundige invulling van het perceel weergegeven.



Figuur 3.1 Stedenbouwkundige invulling (CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement)

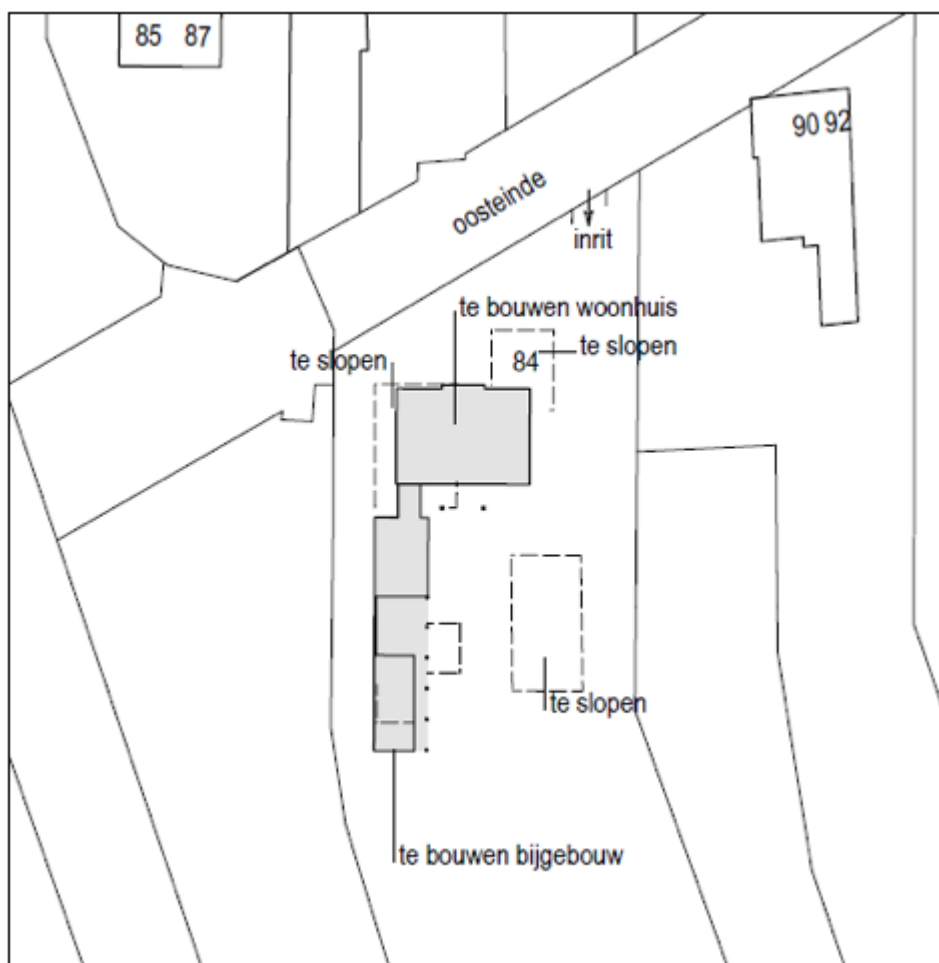


Figuur 3.2 Stedenbouwkundige invulling (CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement)

3.2 Gewenste plan

Van belang bij de ontwikkeling, is dat de nieuwe bebouwing passend is in de lintbebouwing. De nieuwe bebouwing zal qua massa en schaal aansluiten bij een bestaande villa aan Westeinde 384; die bestaat uit een plint (voor de volledig onderkelderde woning), twee lagen en een kap. Hierdoor wordt de woning voorzien van een forse inhoudsmaat. De maximale goot- en bouwhoogte van de woning betreffen respectievelijk 7 en 10,5 meter.

Het bijgebouw wordt achter de woning gesitueerd met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 7 meter. De woning en het bijgebouw worden middels een doorloop met elkaar verbonden. Het oppervlak aan bijgebouwen bedraagt maximaal 193 m². Dit oppervlak wijkt af van de standaardoppervlakte van 150 m² bij woningen op een bouwperceel van meer dan 1.000 m². De extra oppervlakte (43 m²) komt voort uit de sanering van de bestaande vrijstaande gebouwen. In paragraaf 4.3.3 wordt hier nader op ingegaan. In figuur 3.3. is een situatietekening van de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 3.3 Situatietekening met te slopen en te bouwen bebouwing (Bron: Bekhuis&Kleinjan architecten)

De Rusliewoningen betroffen villa's van welvarende handelaren. Deze woningen hebben/ hadden over het algemeen een bepaalde statigheid. In dit geval wordt de statige uitstraling bepaald door de pilasters op de hoeken van de gevels en de entree aan de voorzijde, de ruime dakoverstekken, de dakkapellen en de schoorstenen op de hoeken van de nokken. In figuur 3.4 zijn impressies van de woning met aangebouwd bijgebouw weergegeven.

Opgemerkt wordt dat de bestaande bomen aan de oost- en westzijde en de beeldbepalende boom op het voorerf behouden blijven. Op grond van de Bomenverordening zijn deze bomen beschermd.



Figuur 3.4 Impressies van de woning en bijgebouw (Bron: Bekhuis&Kleinjan architecten)

3.3 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. De in- en uitrit wordt verplaatst naar de westzijde van het plangebied. De vervangende nieuwbouw van de woning heeft geen invloed op het aantal verkeersbewegingen. Parkeren vindt plaats op het eigen perceel net als in de huidige situatie. Hiertoe is voldoende ruimte nabij het hoofd- en bijgebouw aanwezig. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de 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.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

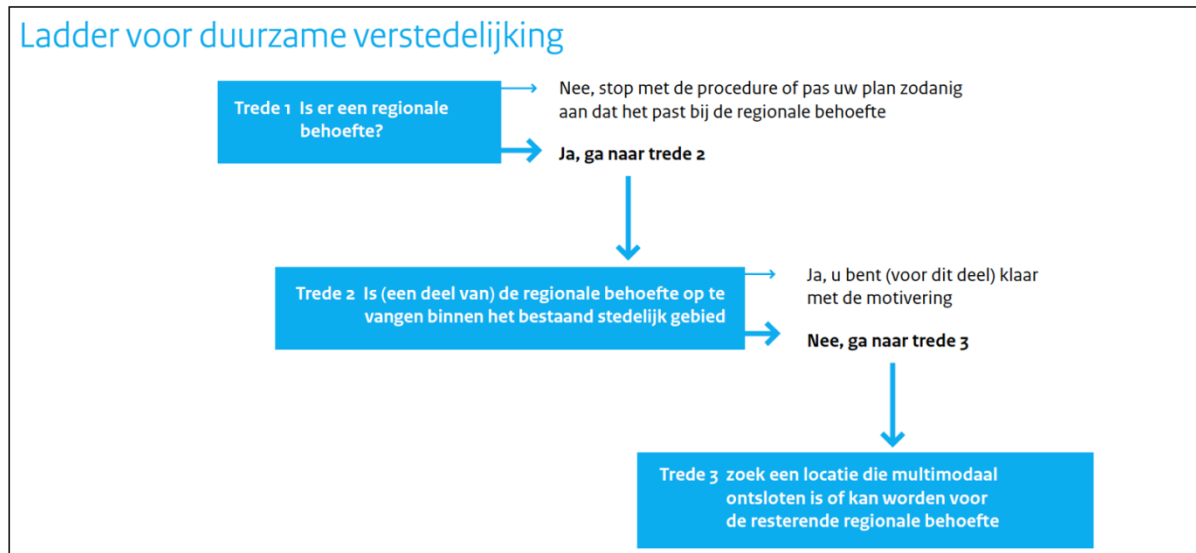
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

4.1.2 Toetsing aan de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke binnenstedelijke ontwikkelingen. De herontwikkeling van de locatie raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd. Duidelijk is wel dat met de introductie van de Ladder voor duurzame verstedelijking duurzaam ruimtegebruik wordt nagestreefd waarbij regionale afstemming plaatsvindt. Dit impliceert dat er sprake moet zijn van projecten van behoorlijke omvang. Dit blijkt ook uit jurisprudentie omtrent de toepassing van de ladder.

De ontwikkeling van een kleinschalige woningbouwproject is in beginsel geen stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4). Ook één woning betreft geen stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is (ABRvS 14 januari 2014, 201308263/2/R4).

In aansluiting hierop wordt de toepassing van de ladder voor duurzame ontwikkeling in dit geval niet noodzakelijk geacht. Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van

Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

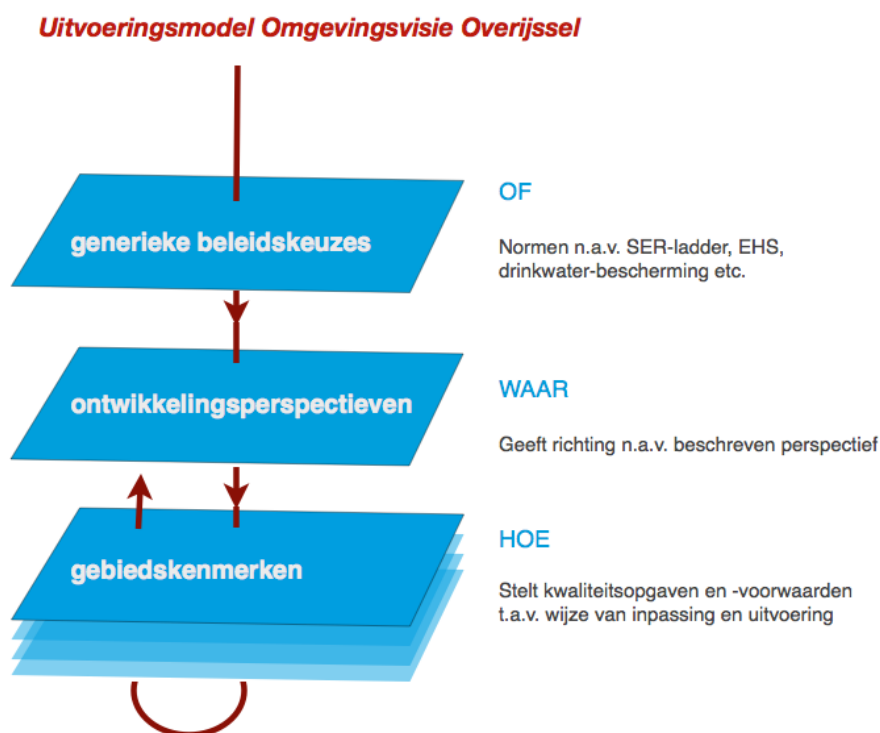
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 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 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 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.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' is artikel 2.1.3 (SER-ladder) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Artikel 2.2 (Woningbouw) van de Omgevingsverordening Overijssel is niet van belang, omdat het uitsluitend vervangende nieuwbouw van een woning 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 stedelijke functie (wonen) is al toegestaan doormiddel van een woon- en een tuinbestemming in het geldende plan. Deze bestemmingen blijven ongewijzigd met dit plan, uitsluitend de bouwregels worden aangepast in verband met de gewenste woningbouwontwikkeling. 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.

4.2.4.2 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 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3: 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'

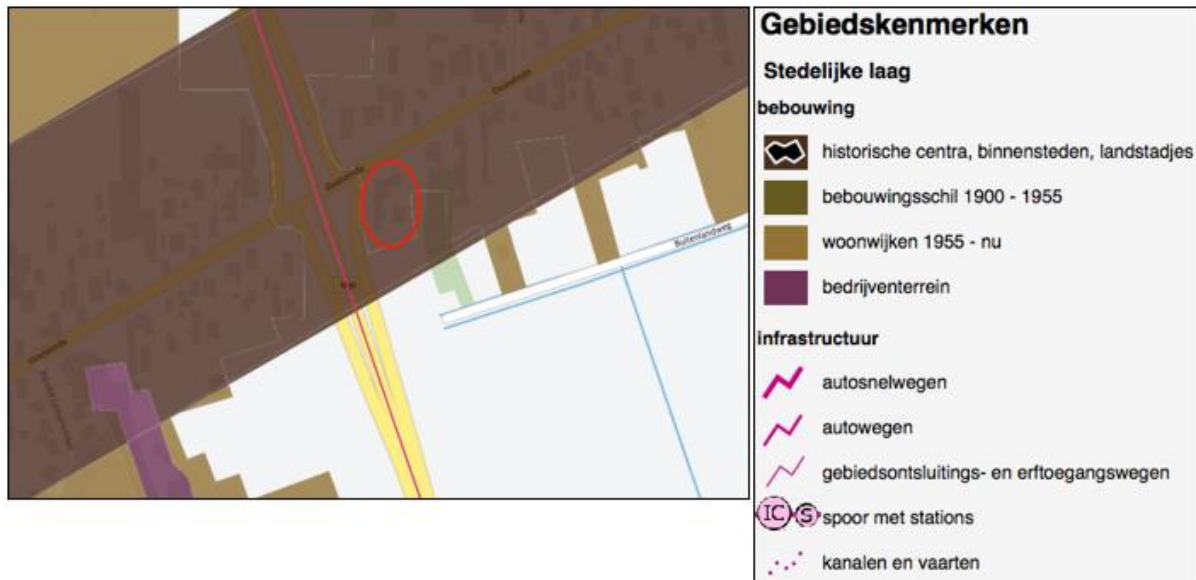
Met voorliggend plan wordt een vervangende woning gebouwd in het bebouwingslint aan het Oosteinde. De nieuwe woning heeft een link naar het historische karakter (Rusluie woning) van Vriezenveen. De vervangende woning zorgt, ten opzichte van de huidige situatie, niet voor een belemmering van andere functie in het multifunctionele milieu langs het Oosteinde. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 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 daadwerkelijk kenmerken van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied door de verstedelijking. 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 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: 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 karakterverschillen 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'

In het voorliggende geval wordt op de locatie, die is aangemerkt als 'historische centra, binnensteden en landstadjes', ingevuld met vervangende nieuwbouw. Op welke wijze de stedenbouwkundige invulling zich in de maat en het karakter van het bebouwingslint van Vriezenveen voegt, wordt uitgebreid beschreven in hoofdstuk 3. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 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.

4.3.1.2 Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. Geconcludeerd is dat er nog behoefte is aan beperkte extra woningbouw en bedrijventerreinen. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte zoeken wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd.

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

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

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

4.3.1.3 Wonen

In de woonvisie 2009+ en de toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. Recente prognoses zoals PriMOs 2009 en Pearl laten echter zien dat de bevolkingsomvang vanaf 2011 niet meer zal groeien, maar langzaam gaat krimpen. Doordat het aantal (eenpersoons)houdens door vergrijzing en andere oorzaken wel blijft toenemen, blijft er vraag naar nieuwe woningen.

Op grond van dit uitgangspunt en de verwachtingen wordt een toename van de woningvoorraad met 1272 woningen voorzien tussen 2010 en 2030. Naast de toevoeging aan de woningvoorraad zal een deel van de huidige woningvoorraad worden geherstructureerd. Ook vinden er op kleine schaal functieveranderingen plaats doordat bijvoorbeeld winkels worden omgezet in woningen. Voor de periode tot 2015 zijn met de provincie afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen. Er zullen maximaal 512 woningen worden toegevoegd aan de voorraad.

Met de provincie is afgesproken dat louter gebouwd wordt voor de lokale woonbehoefte van ingezetenen of economisch gebonden en of wanneer er meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen (negatief migratieoverschot). Vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is in de woningbouwafspraken vastgelegd dat maximaal 25% in uitbreidingslocaties zal komen, dat betekent dat 75% op inbreidingslocaties gerealiseerd zal worden. De komende 20 jaar zal de vraag naar herstructurering en transformatie toenemen. De gemeente heeft hier oog voor maar is hier afhankelijk van particulieren of zal in samenwerking met de woningstichting plannen maken. In het woningbouwprogramma voor Vriezenveen is gezien de behoefte, tot 2030 nog ruimte nodig voor 100 woningen. Voor de periode 2015-2030 vormt de woningbehoefte per kern de basis.

Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie gezocht binnen de bestaande kernen of in de randen. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd. Deze insteek vraagt om maatwerk en zal daarom stapsgewijs moeten plaatsvinden. Veel van de plannen zijn reeds in planning of zelfs in realisatie. De groene plekken in de kernen die voor bebouwing in aanmerking komen zijn opgenomen in de beleidsnotitie 'Bouwen op open groene plekken'.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Twenterand'

Onderhavig initiatief sluit goed aan bij de 'Structuurvisie Twenterand'. Op een locatie in bestaand bebouwd gebied wordt vervangende nieuwbouw van één woning beoogd. Met deze vervangende nieuwbouw wordt voldaan aan het principe 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. Er is sprake van een bouwplan dat refereert aan de Rusluie woningen in het historische lint van het Oosteinde. Hiermee is geen sprake van een toevoeging van een nieuwe woning waardoor niet specifiek getoetst hoeft te worden aan de woningbouwprogrammering in de woonvisie.

4.3.2 Structuurvisie Vriezenveen – Zuidoost

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 16 februari 2006 de Structuurvisie Vriezenveen Zuidoost vastgesteld. Voor een aantal verschillende invalshoeken gelden met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen de navolgende hoofdlijnen van beleid. Het beleid kent een uitwerking van: woongebied, gemengd gebied, bedrijventerreinen, zandwinlocatie, recreatie, natuur(ontwikkeling), agrarisch gebied, verkeer en waterlopen.

Het projectgebied is gelegen aan het Oosteinde (oostzijde van N36) in het 'gemengd gebied'. Hierna wordt de uitwerking van de beleidsuitgangspunten voor 'gemengd gebied' weergegeven.

4.3.2.2 Gemengd gebied

Grote delen van de Almloseweg, alsmede het Oosteinde zijn aangegeven als gemengd gebied. Dat wil zeggen dat hier meerdere functies voorkomen. Een dergelijke menging van functies wordt in beginsel positief gewaardeerd. Uit de analyse is bijvoorbeeld gebleken dat het gemengd gebied een belangrijke functie vervult voor de werkgelegenheid in Vriezenveen. Zo zijn het aantal bedrijven en de omvang van de werkgelegenheid in het Oosteinde vergelijkbaar met het bedrijventerrein Weitzelpoort.

Echter, in bepaalde gevallen kunnen functies onderling conflicteren. Dat is bijvoorbeeld het geval indien bedrijvigheid aanleiding geeft tot problemen ten aanzien van het woonklimaat vanwege milieuhinder, verkeersoverlast en dergelijke. Omgekeerd kan de woonfunctie een belemmering betekenen voor de ontplooiing van bedrijvigheid.

Onderscheid Oosteinde ten oosten van de N36 en overig gebied

Zoals uit het bovenstaande is gebleken, bestaat er een zekere beleidsvrijheid in de afweging van belangen tussen enerzijds het woonklimaat en anderzijds de economische functie. Binnen het gemengd gebied wordt in het beleid nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen gebieden waar het accent meer kan liggen op een ontwikkeling van bedrijven en een gebied waar het accent juist meer op de woonfunctie ligt. Tot dit laatste gebied behoort het Oosteinde, voorzover gelegen ten oosten van de N36. Hier ligt niet alleen het accent op de woonfunctie, maar bovendien op het behoud en waar mogelijk het herstel of de versterking van de historisch gegroeide, ruimtelijke karakteristiek.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Vriezenveen – Zuidoost'

De woonfunctie blijft ongewijzigd op het perceel. Versterken van het woonklimaat en behoud en waar mogelijk herstel of versteking van de historisch gegroeide, ruimtelijke karakteristiek staat voorop. De bouw van de woning kan worden gezien als vervangende nieuwbouw, die een link heeft met de kenmerken van een 'Rusluie villa'. De te slopen boerderij heeft geen gebiedseigen bebouwingskenmerken. Het plan (vervanging van één woning) zorgt niet voor een aantasting van het woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Structuurvisie Vriezenveen – Zuidoost.

4.3.3 Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied

4.3.3.1 Algemeen

Het geldend bestemmingsplan betreft “Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied” (vastgesteld op 7 februari 2012). Dit geldende bestemmingsplan heeft betrekking op een plangebied met een grote karakteristiek. Het is van belang deze karakteristiek, die in belangrijke mate de herkenbaarheid en identiteit van Vriezenveen bepaalt, zo goed mogelijk vast te leggen.

In het plangebied van het geldend bestemmingsplan ligt de zogeheten historische lintbebouwing. Dit gebied is een nog bestaande erfenis van het historische slagenlandschap. Dit zijn lange en smalle percelen, die omzoomd zijn met erfbeplanting. Het landschap kan vanuit cultuurhistorisch oogpunt als waardevol worden gekwalificeerd en heeft landschappelijke waarde. Het slagenlandschap is bepalend voor de unieke verschijningsvorm van het dorp.

De bebouwing in het dorpslint heeft veel overeenkomstige kenmerken als bouw- en goothoogte, nokrichting en dakhelling. De bebouwingsstructuur is voor een groot deel vastgelegd door de bestemmingsvlakken en de (specifieke) bouwregels.

4.3.3.2 Oppervlakte ondergeschikte gebouwen

Om het gewenste woongenot te creëren, behoort naast de nieuwe woning ook een passend oppervlakte aan bijgebouwen. De bestaande bijgebouwen op het perceel worden gesloopt. Op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied’ is een oppervlakte van maximaal 150 m² toegestaan, aangezien het bouwperceel ruimschoots een groter oppervlak beslaat dan 1000 m². Daarvan mag maximaal 50 m² vrijstaand gebouwd worden.

In het geldende bestemmingsregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van het oppervlakte aan ondergeschikte gebouwen. De afwijkingsbevoegdheid (art 20.4 onder f) betreft een ‘saneringsregeling’ voor vrijstaande ondergeschikte gebouwen. De afwijkingsbevoegdheid is alleen van toepassing op bestaande, legale gebouwen. Gezien de aanwezigheid van de bouwtekeningen wordt uitgegaan dat de saneringsregeling kan worden toegepast op de bedoelde gebouwen.

In dit geval wordt van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik gemaakt. Hierna wordt het gewenste plan getoetst aan de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid:

Artikel 20.4 onder f:

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woon- en werksituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verschijningsvorm van de gebouwen;

worden afgeweken van het bepaalde in:

lid 20.2, sub b, onder 5, 6 en 9:

in geval de oppervlakte van de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen groter is dan 50 m², teneinde toe te staan dat de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen worden vervangen door maximaal twee vrijstaande ondergeschikte gebouwen, met dien verstande dat:

1. *de oppervlakte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen na deze vervangende nieuwbouw c.q. verbouw is teruggebracht tot maximaal 50 m² vermeerderd met 50% van de oppervlakte boven de 50 m²;*

2. door de vervangende nieuwbouw c.q. verbouw geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de eventueel ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en/of landschaps- en/of natuurwaarden;
3. door de vervangende nieuwbouw c.q. verbouw ruimtelijk een betere situatie ontstaat;

Toetsing van het voornemen aan Artikel 20.4 onder f:

Op voorhand wordt gesteld dat het voornemen geen onevenredige aantasting van de hiervoor genoemde randvoorwaarden met zich mee brengt. Hierna wordt verder ingegaan op de drie specifieke voorwaarden van de afwijkingsmogelijkheid.

1. Het bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouw heeft een oppervlakte van 136 m², daarmee mag (136 - 50 = 86/2 = 43 + 50 =) 93 m² aan vrijstaande ondergeschikte gebouwen worden teruggebouwd. Daarvan mag het oppervlakte boven de 50 m², 43 m², worden toegevoegd aan het toegestane oppervlakte aan vrijstaande ondergeschikte gebouwen. Deze oppervlakte mag in maximaal twee vrijstaande ondergeschikte gebouwen worden teruggebouwd.

In principe betreft het totaal oppervlakte ondergeschikte gebouwen 193 m², waarvan maximaal 93 m² vrijstaand mag worden gebouwd. In dit geval is het wenselijk om de totale oppervlakte, aan ondergeschikte gebouwen aan het hoofdgebouw aan te bouwen, en niet gedeeltelijk vrijstaand zoals in de afwijkingsbevoegdheid is opgenomen. Hiervoor zijn meerdere redenen:

- Erfensemble: In de huidige situatie zijn verschillende gebouwen op het perceel aanwezig. Deze gebouwen verschillen in omvang, goot- en bouwhoogtes, waardoor de samenhang van de verschillende ondergeschikte gebouwen beperkt is. Door middel van het realiseren van één ondergeschikt gebouw met eenzelfde goot- en bouwhoogte, wordt de aanblik van het nieuwe erfensemble overzichtelijker, in vergelijking met huidige situatie.
 - Afschermende werking: het is gewenst een ondergeschikt gebouw van zekere omvang (lengte en hoogte) aan de westzijde van het perceel te situeren. Hierdoor zal dit gebouw een afschermende/ geluidswerende werking hebben ten opzichte van de (afrit van de) N36. Dit zal het woongenot ter plaatse van de achtertuin ten goede komen waardoor de buitenverblijven in de zomermaanden wordt veraangenaamd, ook al is de afschermende werking niet strikt noodzakelijk vanuit wet- en regelgeving en beleid voor het aspect geluid.
 - Woongenot: de ondergeschikte gebouwen zullen onder meer dienst gaan doen als garage/carport en bergruimte/bijkeuken behorende bij de woning. Om het woongenot verder te vergroten is het wenselijk om deze ruimten vanuit de woning te kunnen bereiken.
2. De landschaps- en/of natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast omdat de beplanting, met name de bestaande bomen, behouden blijven. Op basis van de al uitgevoerde 'Quickscan natuurwaardenonderzoek' én het 'Nader onderzoek voor vleermuizen', is gebleken dat rekening moet worden gehouden met de broedperiode van broedvogels.
 3. De vervangende nieuwbouw van het gehele bebouwingsensemble zorgt voor een meer samenhangend geheel, in stijl van een historische Rusluie villa. De huidige kwaliteiten van de locatie blijven behouden en worden aangevuld met een bijzondere invulling.

4.3.4 Welstandsnota 2012

4.3.4.1 Inleiding

Op grond van de wijziging van de Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De Welstandscommissie dient vervolgens de bouwplannen aan deze door de gemeenteraad geformuleerde en voor iedereen kenbare uitgangspunten te toetsen. De welstandsnota geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van een welstandstoezicht. Op basis van een

verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven. Per deelgebied is aangeduid hoe en waarop het gemeentebestuur bouwplannen gaat toetsen.

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Vriezenveen'. Echter kan in bijzondere situaties kan worden gekozen om, in plaatsen van te toetsen aan de Gebiedsgerichte criteria, te toetsen aan de Algemene criteria. Er moet dan sprake zijn van een architectonisch ontwerp met zeggingskracht en vakmanschap. Het plan moet tevens op overtuigende wijze een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De Algemene welstandscriteria gaan in op:

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht;
- Detaillering.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota 2012'

Gelet op het gewenste specifieke bouwplan worden de Gebiedsgerichte criteria buiten beschouwing gelaten en zal te zijner tijd (in het kader van de omgevingsvergunning voor activiteit bouwen) het concrete bouwplan getoetst worden aan de Algemene criteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

Wel wordt hieraan toegevoegd dat het plan dient aan te sluiten bij de karakteristieken en kwaliteit van de Rusluie-villa's.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï 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.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Railverkeerslawaaï en industrielawaai

Railverkeerslawaaï kan in dit geval buiten beschouwing gelaten aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg op grote afstand is gelegen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezondeerde industrieterreinen aanwezig. Industrielawaai wordt derhalve ook buiten beschouwing gelaten.

5.1.2.2 Wegverkeerslawaaï

Kader

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De te bouwen woning ligt in 'buitenstedelijk' gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de autoweg N36. Voor het Oosteinde ligt de woning in 'binnenstedelijk' gebied.

Onderzoeksresultaten

Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaaï. De resultaten worden hierna beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Onder bepaalde voorwaarden kan voor de vervangende woning door B & W een ontheffing worden verleend tot een hogere grenswaarde van maximaal 63 dB met betrekking tot de N-36 en 68 dB met betrekking tot het Oosteinde.

De voorkeursgrenswaarde en de ambitiewaarde van 48 dB wordt ruim overschreden.

De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB voor een vervangende woning in buitenstedelijk gebied m.b.t. de N-36 wordt niet overschreden.

De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 68 dB voor een vervangende woning in stedelijk gebied m.b.t. het Oosteinde wordt niet overschreden.

Hogere grenswaarden

Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is een hogere grenswaarde benodigd. Maatregelen om de geluidbelasting tot 48 dB te beperken zijn onvoldoende doeltreffend of ontmoeten 'overwegende bezwaren' van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. De ontheffingsgrond in de onderhavige situatie is: 'de nieuwbouw ter plaatse dient ter vervanging van de bestaande bebouwing'.

Aan de ontheffingscriteria hogere grenswaarden en de locatie specifieke criteria vanuit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan. Tevens geeft het geluidbeleid aan dat voor het Oosteinde, bij vervanging de woning, in lijn met het lint moet worden gebouwd.

5.1.3 Conclusie

Met in achtneming van het verkrijgen van een hogere grenswaarden inzake wegverkeerslawaaï voor de woning, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Lycens Milieu & Ruimte heeft ter plaatse van de te realiseren bebouwing een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- in mengmonster MMI.I van de bovengrond is een zeer licht verhoogd gehalte aan kobalt aangetoond. Op basis van de bekende gegevens wordt verwacht dat het gehalte wordt veroorzaakt door de aangetroffen bodemvreemde materialen (puin). Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is het nemen van aanvullende maatregelen niet noodzakelijk. Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten.
- het grondwater is (na herbemonstering) licht verontreinigd met barium en zink. De oorzaak van de gemeten gehalten wordt gezocht in natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan er geconcludeerd worden, dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de geplande herontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Het project betreft de vervangende nieuwbouw van een woning met bijgebouwen. 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.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

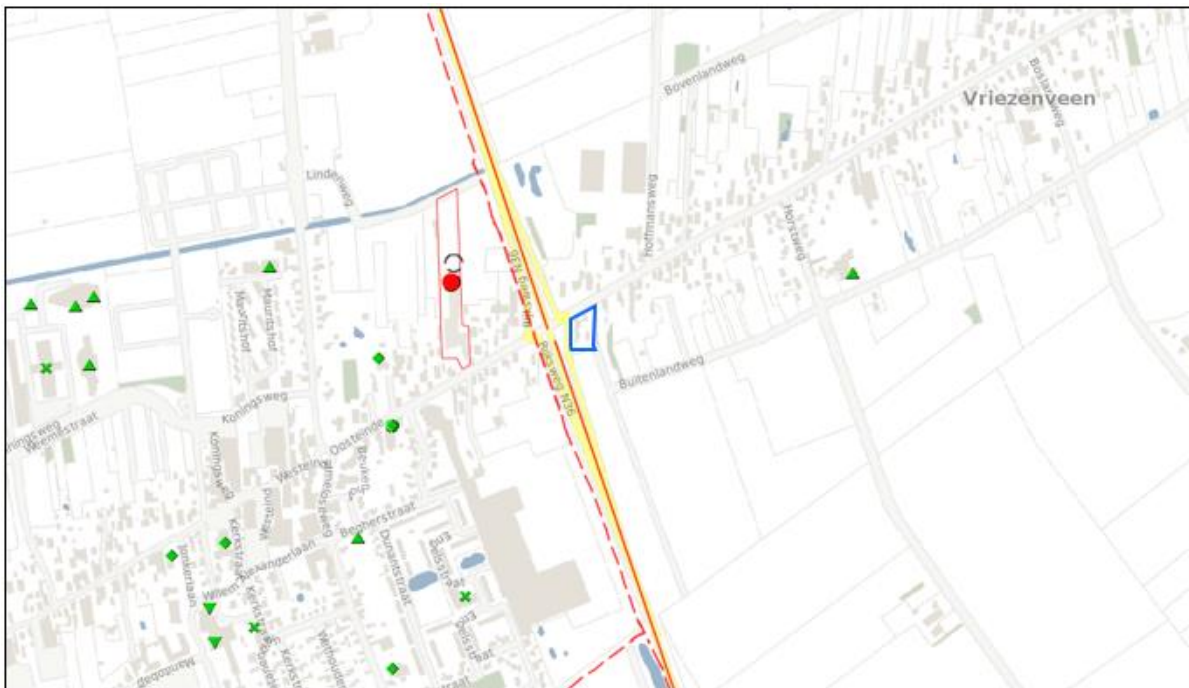
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

5.4.2 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 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: 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 bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleiding Gasunie BV

Opgemerkt wordt dat op 56 meter afstand van het plangebied een hogedruk aardgasleiding (N-527-40) van de Nederlandse Gasunie B.V. is gelegen. Er geldt geen plaatsgebonden risicocontour voor de buisleiding. Het betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 8 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 100 meter en de 100% letaliteitsgrens op 50 meter. In voorliggend geval is het plangebied gelegen binnen het groepsrisico-aandachtsgebied.

In dit geval is sprake van vervangende nieuwbouw van een woning op nagenoeg dezelfde locatie. Het bouwvlak ter plaatse van de woonbestemming waarbinnen de woning gebouwd moet worden, wordt met dit plan niet gewijzigd in richting van de buisleiding. Gezien het feit dat er planologisch gezien geen sprake is van een toename van het aantal personen heeft het plan geen invloed op het groepsrisico.

N36: afrit N748 (Vriezenveen) – A35 (Almelo)

Opgemerkt wordt dat op 56 meter afstand van het plangebied een transportroute voor gevaarlijke stoffen aanwezig is, namelijk de N36. Er geldt geen plaatsgebonden risicocontour voor de transportroute. In dit geval is sprake van vervangende nieuwbouw van een woning op nagenoeg dezelfde locatie. Het bouwvlak ter plaatse van de woonbestemming waarbinnen de woning gebouwd moet worden, wordt met dit plan niet gewijzigd in de richting van de transportroute. Planologisch gezien is geen sprake van een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied. Derhalve heeft het plan geen invloed op het groepsrisico.

Bovengrondse propaantank (Oosteinde 53)

De risicocontour van 15 meter van de propaantank is duidelijk weergegeven in figuur 5.1. Het plangebied is ruim buiten de risicocontour van de propaantank gelegen, op ruim 200 meter afstand.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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

5.5.2 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. Aan het Oosteinde zijn in de bestaande situatie diverse functies aanwezig. Naast de woonbebouwing zijn verschillende bedrijven, van zowel kleine als grotere omvang, aanwezig. Echter is in de directe nabijheid voornamelijk woonbebouwing aanwezig. Daarom kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 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).

5.5.3.2 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. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving.

Ten oosten van het plangebied is een perceel met de bestemming 'Gemengd-1' en 'Bedrijf' aanwezig. Ter plaatse van de bestemming 'Gemengd -1' zijn dienstverlening, tentoonstelling auto's en kantoren. Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' is een garagebedrijf toegestaan. Dergelijke functies worden in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geschaard onder:

- Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (milieucategorie 2);
- Overige zakelijke dienstverlening: kantoren (milieucategorie 1);
- Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden (milieucategorie 2);
- Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten (milieucategorie 1).

De activiteiten ter plaatse zijn daarmee vergelijkbaar met maximaal milieucategorie 2, waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter geldt.

De afstand van de bestemmingen (Gemengd -1 / Bedrijf) van de voorgenomen bedrijfsactiviteiten tot aan het bouwvlak in het plangebied (waarbinnen de woning dient te worden gebouwd) bedraagt minimaal 63 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.

5.5.4 Conclusie

Vervangende nieuwbouw van een woning binnen het bestaand bouwvlak ondervindt vanuit het oogpunt van milieuzonering geen bezwaren.

5.6 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.

Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan natuurwaardenonderzoek en een Nader onderzoek vleermuizen uitgevoerd. Hierna worden de resultaten van deze onderzoeken beschreven en voor de complete rapportages wordt verwezen naar bijlage 4 en 5.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 3,5 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.

5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 1,9 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.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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.

5.6.2.2 Resultaten Quicksan natuurwaardenonderzoek

Planten

In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het onderzoeksgebied tot een nagenoeg ongeschikte groeiplaats voor bijzondere planten.

Broedvogels

Er nestelen zeer waarschijnlijk ieder voortplantingsseizoen vogels in de te slopen gebouwen. Dit zijn soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten, nestplaats of het functionele leefgebied. Bezette nesten en vogels zijn beschermd. Het verstoren/vernielen van bezette nesten vormt een overtreding van de Ff-wet. De gebouwen dienen buiten de voortplantingsperiode gesloopt te worden. De meest geschikte periode om de gebouwen te slopen is augustus-februari. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum.

Vleermuizen

Mogelijk wordt de woning en aangebouwde schuur gebruikt als verblijfplaats door vleermuizen. Overige gebouwen vormen een ongeschikte verblijfplaats voor vleermuizen. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen aangetroffen worden in de spouwmuur, achter loodflappen, achter houten gevelbetimmeringen, vensterluiken en windveren. Vervolgonderzoek is noodzakelijk.

Het plangebied wordt zeer waarschijnlijk benut als foerageergebied voor vleermuizen. Door de voorgenomen activiteit wordt de kwaliteit van het gebied als foerageergebied niet aangetast.

Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige landschapselementen als vliegroute van- en naar de verblijfplaats. Het onderzoeksgebied vormt geen verbindend onderdeel van een lijnvormig landschapselement. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal en heeft daarom geen negatief effect op eventuele vliegroutes van vleermuizen buiten het onderzoeksgebied.

Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en worden niet verwacht en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden.

5.6.2.3 Resultaten Nader onderzoek vleermuizen

Uit de Quickscan natuurwaardenonderzoek blijkt dat de woning potentieel geschikt is voor als verblijfplaats van vleermuizen. Omdat dit niet met een visuele inspectie kan worden vastgesteld is conform vleermuisprotocol 2014 een Nader onderzoek vleermuizen (bijlage 5) uitgevoerd. Het nader onderzoek gaat daarom uitsluitend in op de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen.

Tijdens de bezoeken in juli en begin augustus werden maximaal drie foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen welke rond de zomereiken op en rond het erf foerageerden. Tijdens de bezoeken op 28 augustus en 10 september werd op beide avonden één gewone dwergvleermuis waargenomen die kortstondig in het gebied foerageerde. Tijdens de bezoeken is waargenomen dat de dieren vanuit oostelijke richting het erf benaderden en ook in die richting 's morgens weer 'verdwenen'. Vermoedelijk hebben de dieren een zomerverblijfplaats iets ten oosten van het onderzoeksgebied.

Tijdens de bezoeken in de baltsperiode (eind augustus-september) zijn geen baltsende gewone dwergvleermuizen gehoord in en rond het erf.

Tijdens het bezoek aan de zolder op 3 juli zijn geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden (keutels, prooiresten, dode dieren) dat vleermuizen een verblijfplaats in de schuur bezetten. Vanwege de schone betonvloer zouden uitwerpselen en andere sporen zichtbaar geweest moeten zijn.

Op basis van de resultaten wordt gesteld dat vleermuizen de gebouwen in het onderzoeksgebied niet gebruiken als verblijfplaats. Wel foerageren er vleermuizen rondom de opgaande zomereiken op en rond het erf.

5.6.3 Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden aan de orde. In het kader van de Flora- en Faunawet is het aanvragen van een ontheffing en/of het treffen van maatregelen niet aan de orde. Bij werkzaamheden (slopen/terreinrichting) dient rekening worden gehouden met de broedperiode van broedvogels.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

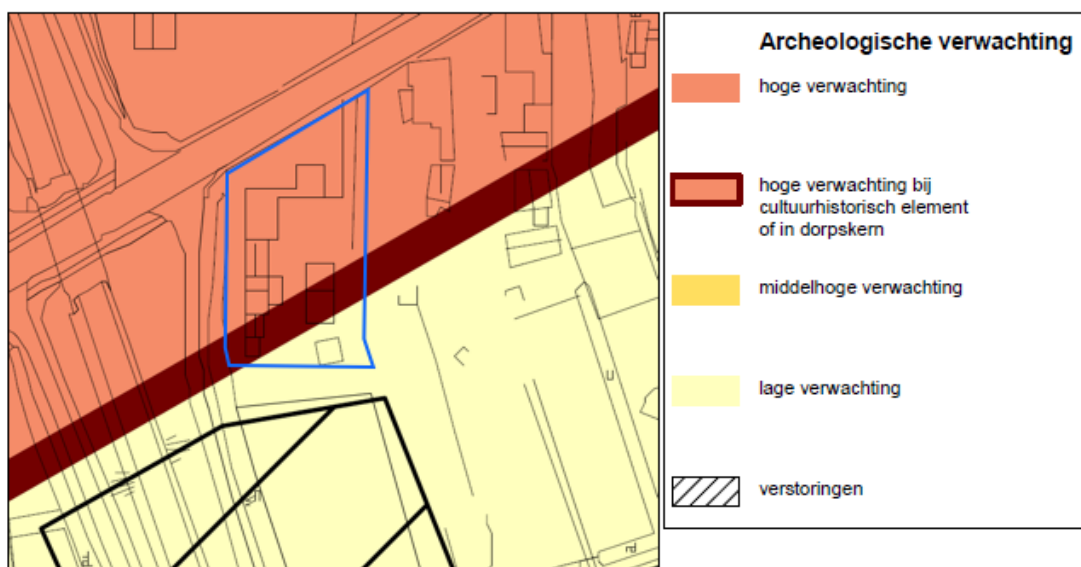
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 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 5.2.



Afbeelding 5.2: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart geldt ter plaatse van het plangebied een 'hoge verwachting bij cultuurhistorisch element of in dorpskern' en een 'lage verwachting'.

In gebieden met een 'hoge verwachting bij cultuurhistorisch element of in dorpskern' moet bij bodemverstoringen die dieper reiken dan 40 centimeter en een groter oppervlak hebben dan 100 m² een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In gebieden met een 'lage verwachting' is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk, mits: de gehele planlocatie in een lage verwachtingszone ligt en er geen waardevol archeologisch terrein aangrenzend aan de planlocatie aanwezig is.

Omdat er met dit plan sprake is van bodemingrepen die dieper reiken dan 40 cm en een groter oppervlakte hebben dan 100 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.7.1.2 Onderzoeksresultaten archeologisch bureauonderzoek

Door Smit Archeologisch Advies is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de ontwikkeling. Het doel van het uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het opstellen van een dergelijke verwachting wordt gebruik gemaakt van bekende archeologische waarnemingen in (de omgeving van) het plangebied, van historische kaarten, de landschappelijke situatie en bodemkundige gegevens. Het bureauonderzoek gaat in op de mogelijke aanwezigheid, het karakter, omvang, datering en verstoring van de archeologische waarden in het plangebied. Hierna zijn de resultaten samengevat. Voor de complete onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

De geplande nieuwbouw op het perceel komt grotendeels op de plek te staan waar in 1948 een woning met stal en 1961 een varkensschuur zijn gebouwd. Vastgesteld is dat de bodem onder de woning en de stal tot 1.90m. min maaiveld is verstoord. Er wordt geadviseerd dit deel van het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

De varkensschuur die in 1961 is gebouwd heeft de bodem tot tenminste 0.60 m. min maaiveld verstoord. Voor de nieuwbouw zal een bouwput van 1 meter diep worden aangelegd. Er wordt geadviseerd hier geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden en ook dit deel van het terrein vrij te geven voor de toekomstige ontwikkeling.

De nieuwbouw wordt deels gebouwd op een plek ten zuiden van de bestaande woning waar volgens een milieukundige boring een intact bodemprofiel aanwezig is. Er wordt geadviseerd om in dit deel van het plangebied (ca. 120m²) het uitgraven van de bouwput archeologisch te begeleiden.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische elementen.

Van aantasting van de cultuurhistorische waarden is dan ook geenszins sprake. Op welke wijze de vervangende bebouwing passend is in de lintbebouwing van het Oosteinde is nader beschreven in hoofdstuk 3. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.7.3 Conclusie

Met inachtneming van het advies voor het archeologisch begeleiden bij het uitgraven van een deel van de bouwput is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden is geen sprake.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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.

6.1.2 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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Het watertoetsresultaat 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het projectgebied

6.2.3.1 Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het projectgebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m².

Het projectgebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

6.2.3.2 Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld een gemengd stelsel. Het hemel- en afvalwater wordt via dit stelsel afgevoerd. De nieuwe woningen zullen op dit bestaande rioleringstelsel worden aangesloten. Dit temeer omdat de mogelijkheden voor het infiltreren van hemelwater ter plekke beperkt zijn. Waar mogelijk zal het hemelwater wel geïnfiltreerd worden, bijvoorbeeld in de tuinen behorende bij de woningen.

Het planvoornemen zal geen toename qua hoeveelheden afvalwater met zich meebrengen. Het bestaande rioleringssysteem is hierop afgestemd.

6.2.3.3 Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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.

7.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin - 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 gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen.

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

7.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (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.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. 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 - Dorpserf’ (Artikel 3)

Functie

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

Bouwregels

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. De bouwhoogte van erfafscheidingen binnen deze bestemming mag maximaal 1 meter bedragen. Overige bouwwerken, geen gebouwen mogen binnen deze bestemming tot een maximale bouwhoogte van 2 meter worden opgericht.

‘Wonen’ (Artikel 4)

Functie

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

Bouwregels

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op het begrip ondergeschikt gebouw zal hierna separaat worden ingegaan. Hierna wordt een aantal bouwregels van hoofdgebouwen en ondergeschikte gebouwen beschreven. Gelet op de uitbouw aan de voorgevel wordt opgemerkt dat dit als onderdeel van het hoofdgebouw wordt gezien. In stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering is deze uitbouw niet ‘ondergeschikt’. Het onderdeel van het gebouw is 1,1 meter lager dan de rest van het hoofdgebouw.

De omvang van het bouwperceel (bestemmingsvlak ‘Wonen’) bedraagt 1.210 m². Vanaf een perceelsgrootte van 500 m² mag het maximaal bebouwd oppervlakte 240 m² bedragen, vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat, tot een maximum van 400 m². 20% van 710 m² bedraagt 142 m². 240 + 142 = 382 m² en blijft daarmee onder de 400 m². Derhalve mag het maximaal bebouwd oppervlakte (hoofdgebouw en ondergeschikte gebouwen) maximaal 382 m² bedragen.

Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevel in de naar de weg gekeerde bouwgrans. Gelet op de begrip ‘voorgevel’ betreft de voorgevel; de naar het Oosteinde gekeerde gevel. De goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen mag respectievelijk maximaal 7 en 10,5 meter bedragen. De dakhelling mag minimaal 40 en maximaal 60 graden bedragen.

De goot- en bouwhoogten van ondergeschikte gebouwen mag respectievelijk maximaal 3 en 7 meter bedragen. De dakhelling mag minimaal 40 en maximaal 60 graden bedragen. In afwijking daarop mag 15 m² plat worden afgedekt, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van ondergeschikte gebouwen bij een woning mag niet meer dan 193 m² bedragen.

De bouwwerken, geen gebouw zijnde voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 meter bedragen. Achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2,5 meter en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5 meter.

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:

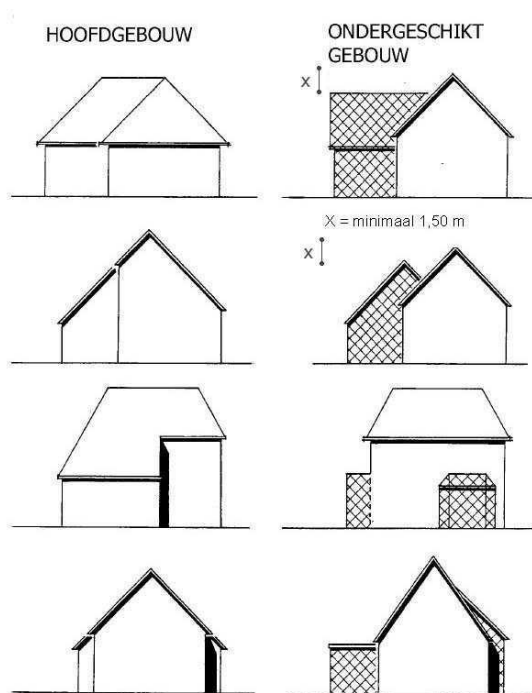
- het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied;
- om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw;
- het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid 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 laagbouwwoning 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. Deze voorbeelden zijn enkele voorbeelden van vele mogelijkheden (niet-limitatief).

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 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Daarnaast wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSpraak

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

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

9.1.2 Rijkswaterstaat Oost Nederland

Omdat het plangebied grenst aan de afrit (Vriezenveen) van de N36 is het initiatief in de voorfase voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Per mailcorrespondentie van d.d. 14 oktober 2014 is het volgende gesteld:

‘Naar aanleiding van uw verzoek om advies graag het volgende. Het woonhuis Oosteinde 84 te Vriezenveen is nabij de afrit van de N36 gelegen. Op dit moment zijn er echter geen aanpassingen of plannen ter hoogte van de afrit voorzien waarvoor het woonhuis een belemmering zou kunnen zijn. Mede gezien het gegeven dat het hier gaat om het bestaande recht (bestemmingsplantitel) voor een woning op deze locatie, heb ik geen bezwaar tegen verlening van de omgevingsvergunning’.

Daarbij opgemerkt dat de situering van het bouwvlak en/of bestemmingsvlak ‘Wonen’ niet wordt gewijzigd. Nader overleg met Rijkswaterstaat is niet noodzakelijk.

9.1.3 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 en projectbesluiten voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mits in lijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

In dit geval is sprake van vervangende nieuwbouw van een woning. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

9.2.4 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Op basis van deze toets is de ‘korte procedure’ van toepassing. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 5 juni 2015 voor 4 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Tijdens de termijn zijn geen inspraakreacties ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Verkenning ruimtelijke mogelijkheden
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Quickscan natuurwaardenonderzoek
Bijlage 5	Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 6	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 7	Standaard waterparagraaf