

**Bestemmingsplan Vriezenveen
lintbebouwing en centrumgebied,
herontwikkelingslocaties Oosteinde**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Vriezenveen
lintbebouwing en centrumgebied,
herontwikkelingslocaties Oosteinde**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

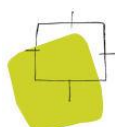
Toelichting

Regels

Verbeelding

17 december 2013

Projectnummer 255.00.03.43.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Twenterand, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Ruimtelijke karakteristiek	11
2.2	Beschrijving verschillende locaties	13
2.3	Woningtypen en aantallen	17
2.4	Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing	17
3	Beleid	21
3.1	Provinciale Omgevingsvisie	21
3.2	Gemeentelijke Woonvisie	22
3.3	Gemeentelijk beleid 'Bouwen op open groene plekken'	23
3.4	Gemeentelijke Welstandsnota	23
3.5	Verkeersvisie Vriezenveen	24
4	Haalbaarheid	25
4.1	Geluid	25
4.2	Milieubeheer	31
4.3	Bodem	31
4.4	Water	35
4.5	Externe veiligheid	37
4.6	Luchtkwaliteit	42
4.7	Ecologie	43
4.8	Archeologie	45
5	Juridische vormgeving	47
5.1	Opzet van de regels	47
5.2	Inleidende regels	47
5.3	Bestemmingsregels	47
5.4	Algemene regels	51
5.5	Overgangs- en slotregels	52
6	Economische uitvoerbaarheid	53
7	Inspraak en overleg	55

Inleiding



Vanwege de verplaatsing van vier bedrijven aan het Oosteinde te Vriezenveen worden de bestemmingen gewijzigd en een deel van de vrijkomende locaties bestemd voor woondoeleinden. Hiertoe is een wijziging van de bestemming naar wonen noodzakelijk.

Het plangebied strekt zich uit over vier locaties aan het Oosteinde in Vriezenveen. Het betreft de karakteristieke gebiedsdelen in de oorspronkelijke lintbebouwing en het dorpscentrum. Op de overzichtskaart is de locatie aangegeven van de gebieden waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft.

Voor de vier locaties is het bestemmingsplan Lintbebouwing en Centrumgebied (vastgesteld op 7 februari 2012 en op 30 maart 2012 in werking getreden behoudens een tweetal percelen waartegen beroep is ingesteld) geldend.

Omdat het onderliggende geldend bestemmingsplan pas recent is vastgesteld, kan voor verschillende aspecten van de toelichting worden verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 staan allereerst de huidige situatie van de vier locaties en de historische ontwikkeling en de ruimtelijke karakteristiek van Vriezenveen beschreven.

Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op het richtinggevende ruimtelijke beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de haalbaarheid van het plan, waarbij wordt ingegaan op de milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten zoals verkeer, bodem en water, ecologie en archeologie. Daarna volgt in hoofdstuk 5 de juridische vormgeving van het plan.

In de hoofdstukken 6 en 7 komen achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid en de inspraak en het vooroverleg aan bod.

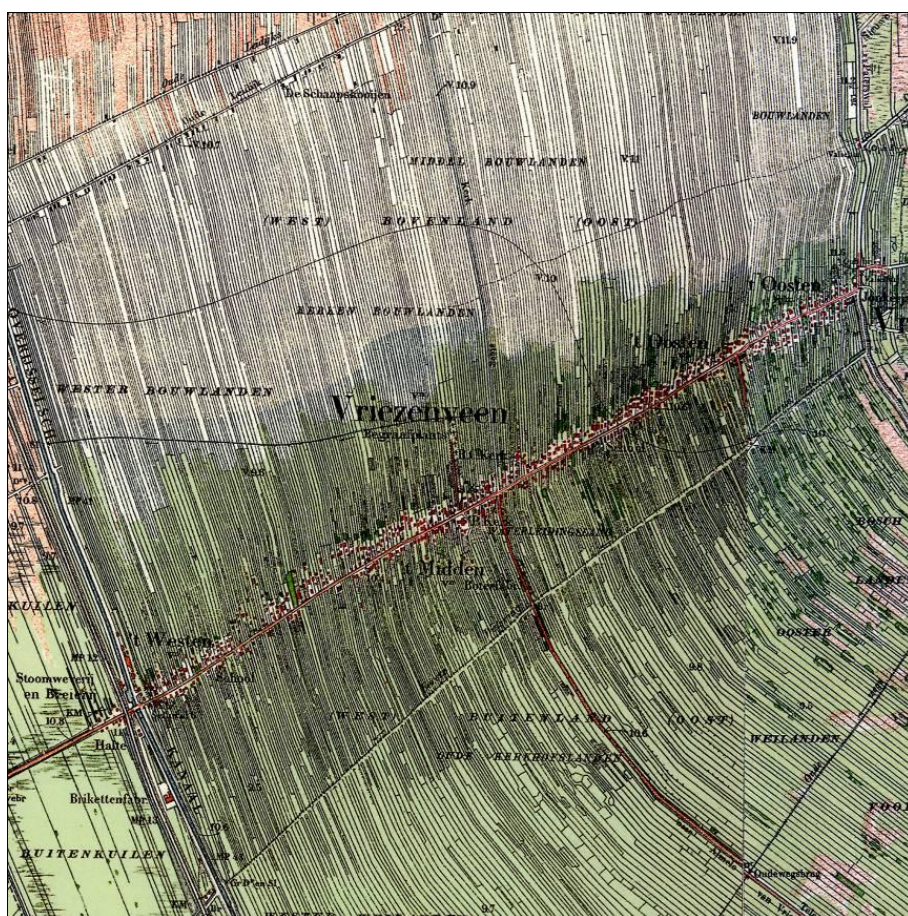
Planbeschrijving

2

2.1

Ruimtelijke karakteristiek

Belangrijk voor de ruimtelijke karakteristiek van het lint is de geleiding in de opbouw van de bebouwing, de zogenaamde 'brinken'. Deze binnennerven met zijdelingse beplanting geven het lint een groen karakter. Met uitzondering van het centrumgebied zijn deze brinken nog duidelijk aanwezig.



Figuur 1: Vriezenveen rond 1900

De hoofdgebouwen kenmerken zich door steile dakhellingen en een lage goot-hoogte. De nok loopt evenwijdig met de verkaveling. De hoofdgebouwen zijn grotendeels in een donkere roodbruine steen uitgevoerd. In sommige gevallen is de top van de kopgevel van hout. De bijgebouwen, die in belangrijke mate het karakter mee bepalen, zijn dikwijls in hout uitgevoerd, vooral bij de van oudsher agrarische bebouwing. Als kleur van het hout overheersen donkergroen en zwartbruin.

De erven, die via de oppaden worden ontsloten, worden gekenmerkt door hun grote diepte. In veel gevallen lopen de erven door tot aan de zogenaamde opvangwegen, die achter het plangebied langs lopen.

De beplanting op de erfgronden zorgt door de lineaire structuur voor een groene geleiding van de erven. Op sommige plekken komt deze beplanting nog tot aan de straat aan de voorzijde.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op vier plandelen die deel uitmaken van een gebied 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.

Dominant in het straatbeeld zijn de woonhuizen die onder een hoek staan ten opzichte van de straat. In het bestemmingsplan is met het positioneren van het bouwvlak nadrukkelijk rekening gehouden met deze oriëntatie van de woningen ten opzichte van de straat.

2.2

Beschrijving verschillende locaties

Oosteinde 53/55



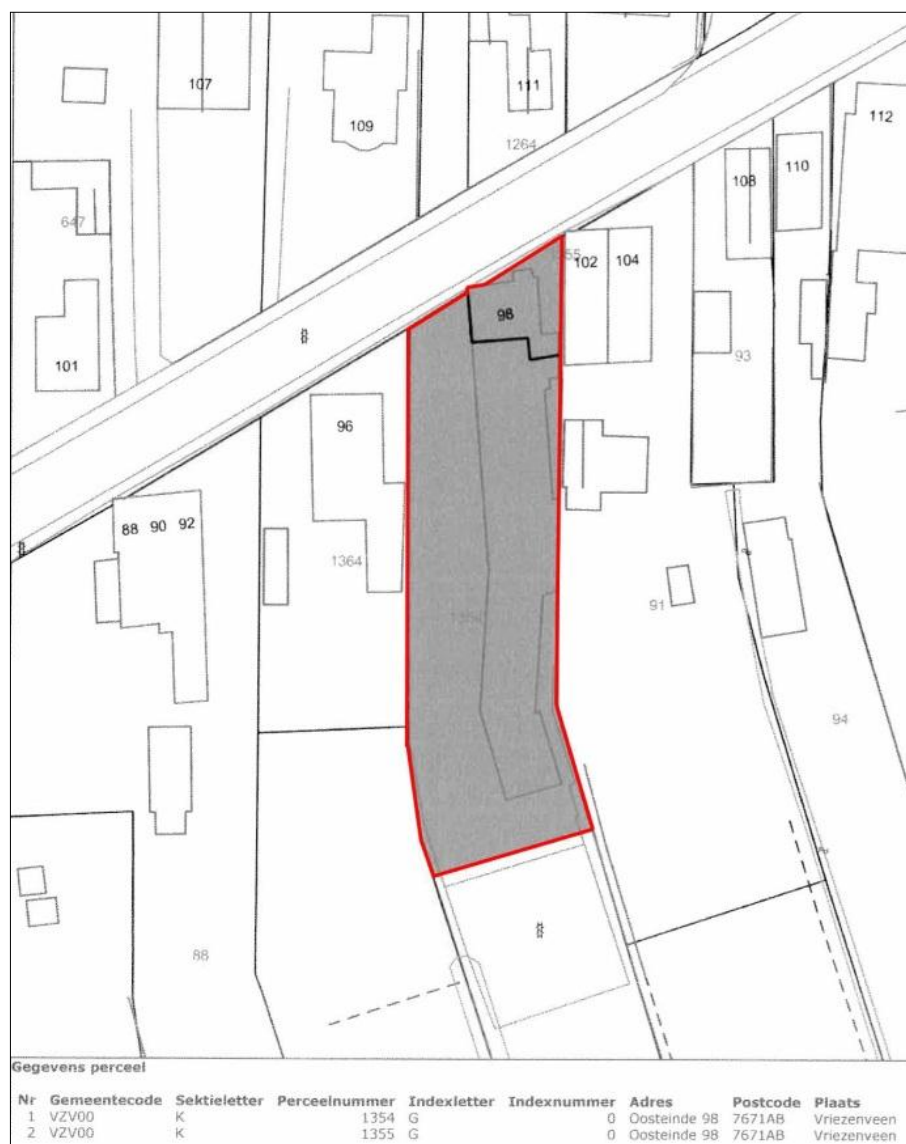
Figuur 2: locatie Oosteinde 53/55

Op de locatie Oosteinde 53/55 wordt een klein deel van de bedrijfsbebouwing gehandhaafd, namelijk het meest oostelijke deel vooraan op de kavel waar nu kantoorruimte aanwezig is. Gedacht wordt om hier de vestiging van een (dierenartsen)praktijk of atelier mogelijk te maken. De overige bebouwing wordt gesloopt.

Op het overige deel van de kavel kunnen maximaal vier woningen worden gerealiseerd. Het achterste deel van de kavel krijgt een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden.

De ontsluiting van het wooncluster is vanaf het Oosteinde via een oppad.

Locatie Oosteinde 98

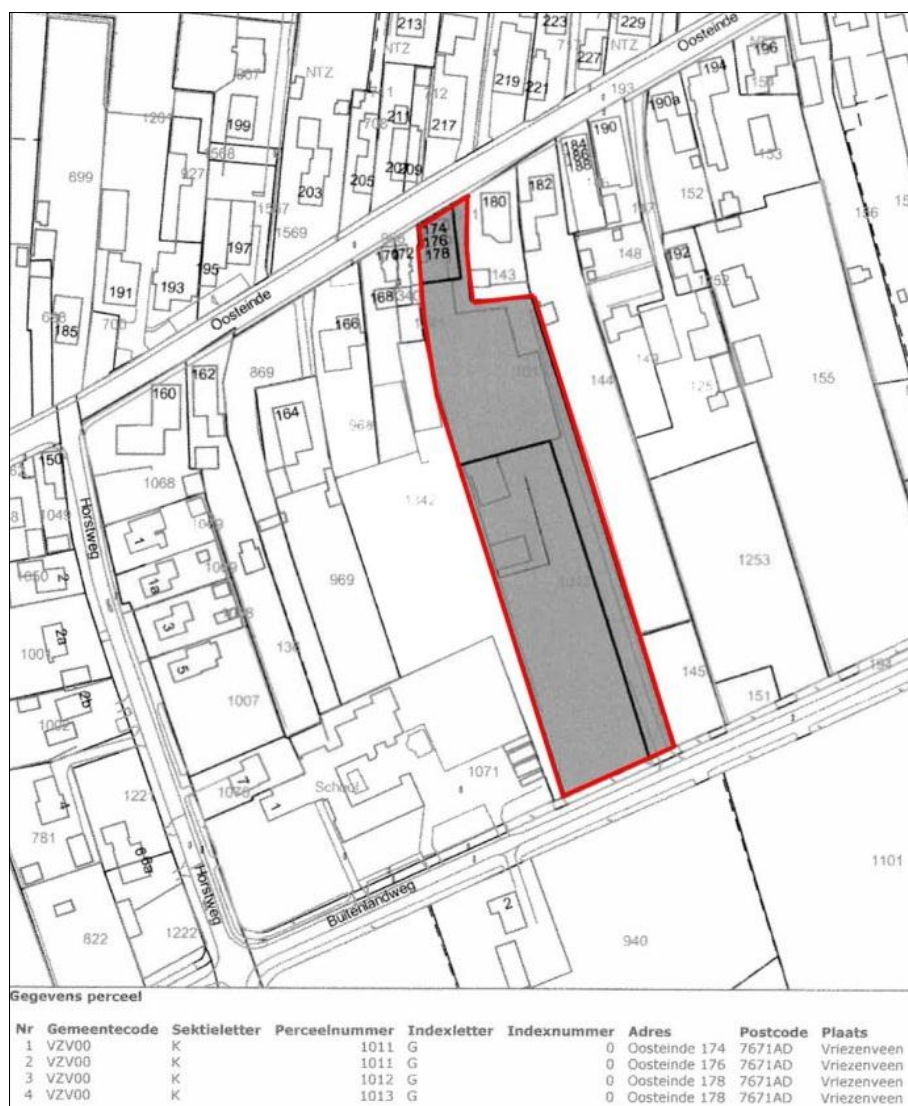


Figuur 3: locatie Oosteinde 98

Op deze locatie is nog een garagebedrijf in bedrijf. Deze zal in de loop van 2013 worden verplaatst. De huidige bedrijfsbestemming (garagebedrijf) vervalt. Aan de voorzijde betreft het de voormalige woning van de hoofdmeester. Hoewel het voorhuis afwijkt van het algemene bebouwingsbeeld (plat dak) valt het pand wel te karakteriseren als een beeldbepalend object in het lint. De bebouwing op deze locatie wordt gehandhaafd. Mogelijke nieuwe functies zijn aan de achterzijde een museum/tentoonstellingsruimte voor (oude) auto's. De voorzijde wordt ingericht voor een ontvangst- annex vergaderruimte gelieerd aan het transportbedrijf Leemans, dat zich aan de noordzijde van het Oosteinde bevindt. Ook een accountantskantoor en/of een dierenartsenprak-

tijk behoren tot de mogelijkheden. Een woonfunctie is hier niet toegestaan. De ontsluiting is volgens de huidige situatie vanaf het Oosteinde.

Locatie Oosteinde 174



Figuur 4: locatie Oosteinde 174

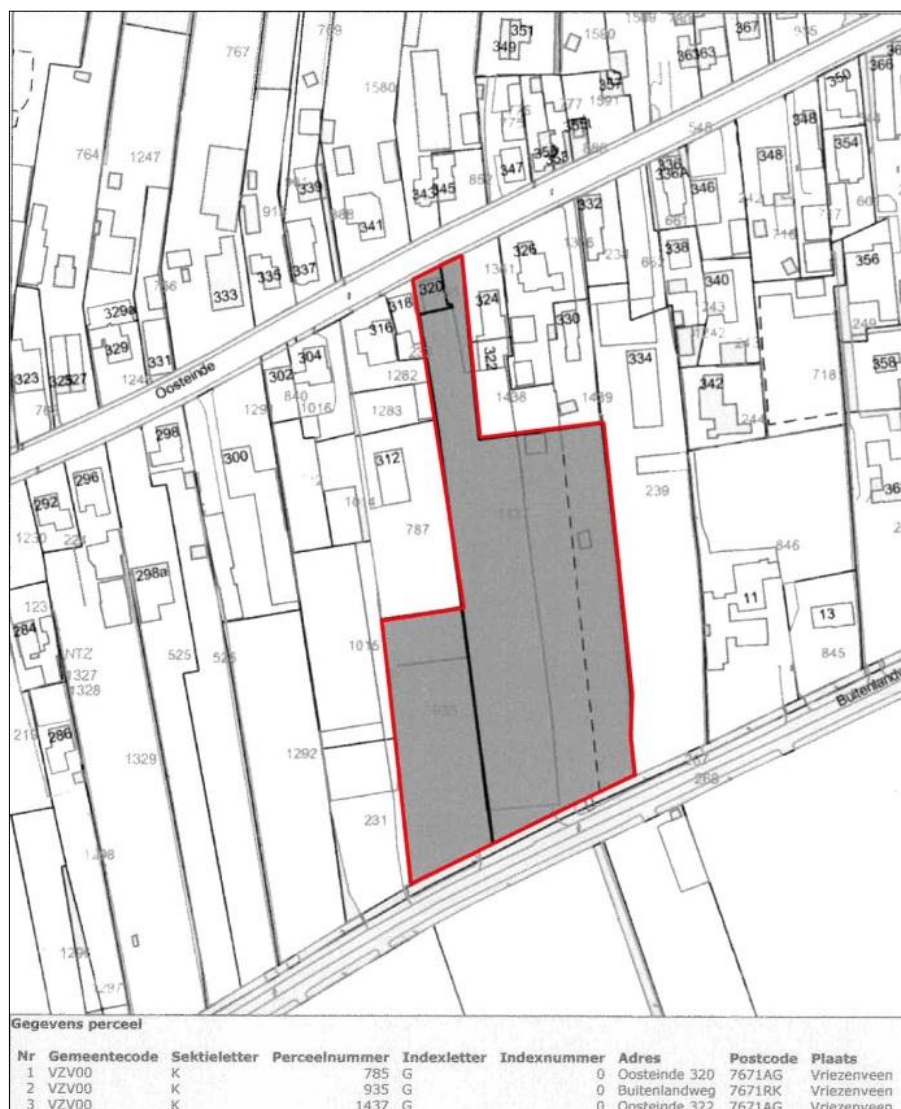
Deze locatie betreft het terrein van een voormalige bakkerij. Het plan omvat de sloop van alle bedrijfsbebouwing met uitzondering van de (bedrijfs)woning/kantoor aan het Oosteinde.

In de nota 'Ruimtelijk advies herinvulling lint Oosteinde' is voor deze locatie een aantal proefverkavelingen opgesteld (zie figuur 5). De invulling varieert van twee vrijstaande woningen achterin, samen met twee-onder-een-kapwoningen tot een situatie waarin ruimte is gemaakt voor vier starterswoningen en drie vrijstaande woningen. In alle varianten wordt het wooncluster ontsloten vanaf het Oosteinde via een 'oppad'.



Figuur 5: Mogelijke inrichting (bron: Ruimtelijk advies herinvulling lint Oosteinde)

Locatie Oosteinde 320



Figuur 6: locatie Oosteinde 320

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

2.3

Woningtypen en aantallen

Het type bebouwing voor de openvallende plekken in het bebouwingslint van Oosteinde bestaat uit:

- halfvrijstaande woningen met een kavelgrootte van circa 280 m²;
- vrijstaande woningen met een kavelgrootte van circa 500 m²;
- eventueel starterswoningen met een kavelgrootte tot 200 m²;
- combinaties tussen deze drie types.

Het definitieve aantal te bouwen woningen en het type is (nog) niet bekend. Een en ander zal afhangen van ontwikkelingen op de woningmarkt, ontwikkelingsmogelijkheden op de kavel en de wensen van aspirant-kopers.

Voorwaarde voor de subsidiëring door de provincie Overijssel van de bedrijfsverplaatsingen is geweest dat de huidige bedrijfsbestemmingen vervallen en worden gewijzigd in onder meer woonbestemmingen. In paragraaf 3.2 is aandacht besteed aan de relatie met de Woonvisie.

Vooralsnog zijn de schetsen uit de nota 'Ruimtelijk advies herinvulling lint Oosteinde' 2012 als richtinggevend toe te passen. Hierbij gaat het bij de locatie Oosteinde 174 om maximaal zeven nieuwe woningen naast de te handhaven (bedrijfs)woning. Bij de locatie Oosteinde 320 gaat het om maximaal drie nieuwe woningen naast de te handhaven (bedrijfs)woning.

Ook het aantal woningen op de locatie Oosteinde 53/55 is vastgelegd op een maximum van vier nieuwe woningen. Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid kunnen maximaal nog twee woningen worden gerealiseerd. Op de locatie Oosteinde 98 zijn geen woningen toegestaan.

In totaal gaat het daarmee om maximaal 14 woningen (en met gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid om 16 woningen).

2.4

Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

Op 19 juni 2012 is door het college van burgemeester en wethouders de nota 'Ruimtelijk advies herinvulling lint Oosteinde' vastgesteld. Hierin is een beleid ontwikkeld ten aanzien van de wijze waarop met eventuele invullocaties aan

het lint Oosteinde moet worden omgegaan. De hierin geformuleerde uitgangspunten zijn leidend voor de beoogde herontwikkeling.

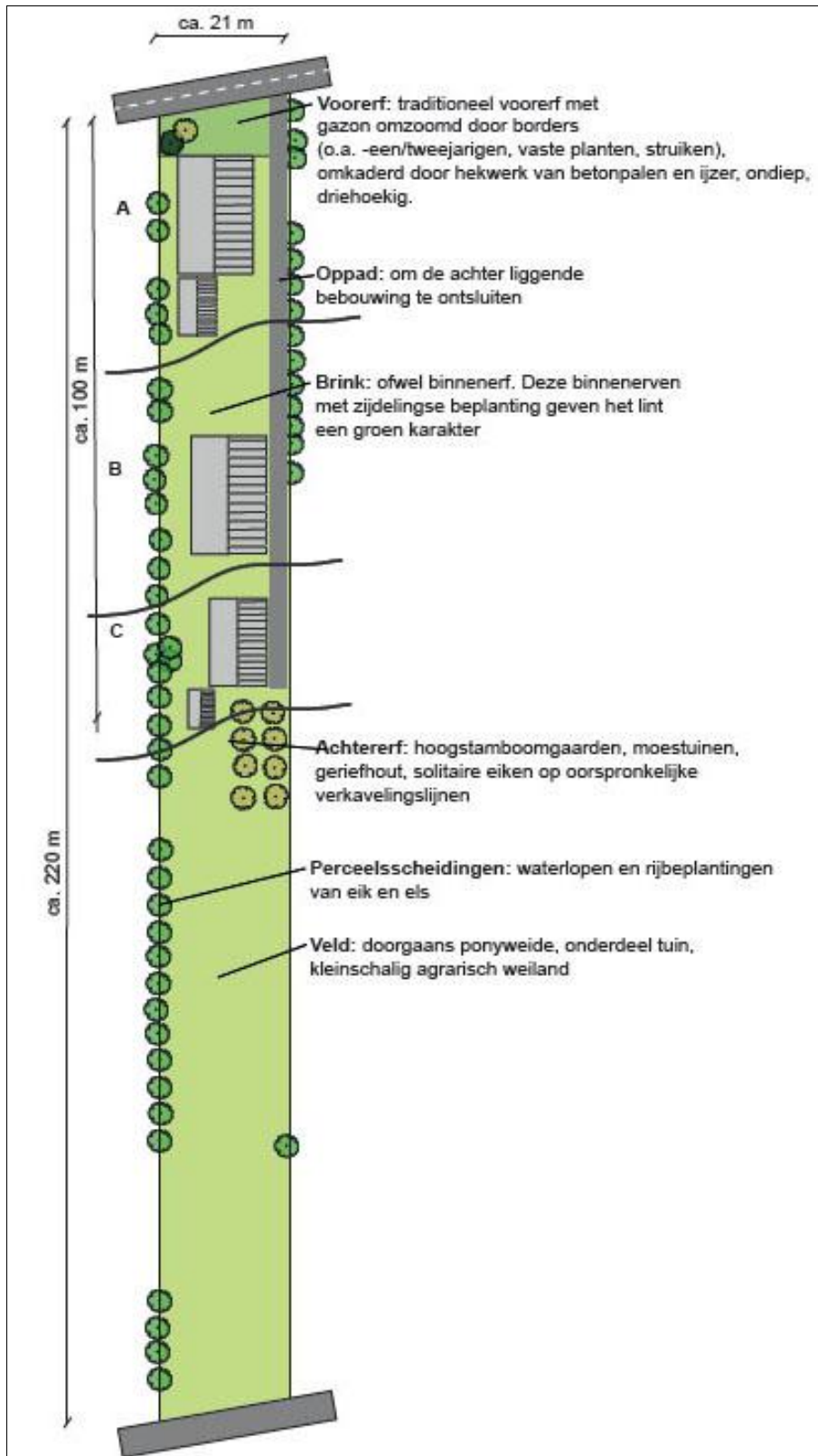
Bebouwing

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

Algemeen betekent dit:

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

Om de verschillen in beeldkwaliteit te kunnen realiseren tussen bebouwing aan de voor-/straatzijde en bebouwing achter op de percelen is de volgende zoning gemaakt (zie figuur 7).



Figuur 7: zonering bebouwing (bron: nota 'Ruimtelijk advies herinvulling lint Oostende')

Zone A. Bebouwing aan voor-/straatzijde

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

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

Zone B. Bebouwing tussen de voor- en de achterzijde

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

Zone C. Bebouwing aan achterzijde van het bouwperceel

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

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

Landschappelijke inpassing

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

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

3.1

Provinciale Omgevingsvisie

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

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

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

Het onderhavige plan speelt in op dit beleid.

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



Figuur 8: beleidspectatievenkaart, uitsnede, bron: provincie Overijssel)

Voor het plangebied gelden geen specifieke belemmeringen. Het landelijk gebied is aangeduid als 'buitengebied accent productie (schoonheid moderne landbouw)'.

3.2

Gemeentelijke Woonvisie

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

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

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

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

In Vriezenveen wordt ingezet op herstructurering op verscheidene locaties waarbij wordt ingespeeld op de veranderende woonwensen en de woonbehoefte.

te van de groep senioren. Daarnaast speelt het thema wonen met zorg een belangrijke rol bij woningbouw in Vriezenveen.

Het onderhavige plan speelt in op dit beleid.

3.3

Gemeentelijk beleid ‘Bouwen op open groene plekken’

De notitie ‘Bouwen op open groene plekken’ (november 2008) is opgesteld als een beleidsnotitie, waarin de gemeente het te voeren beleid voor het ontwikkelen van open groene plekken vastlegt. De volgende definitie is opgenomen voor open plekken:

“een open groene plek is een fysiek onbebouwd terrein gelegen aan een openbare weg tussen bestaande bebouwing binnen de op historische grondslag gegroeide bebouwde kom, waarop uit stedenbouwkundig oogpunt gezien ten hoogste de bouw van 2 woningen toegestaan kan worden.”

De notitie heeft een reactief karakter. Na het inkomen van een officieel verzoek van een particulier voor nieuwbouw op een open groene plek (waartoe in het onderhavige plan mogelijkheden worden geboden) zal aan de criteria worden getoetst. Op deze wijze wordt een gemotiveerde toewijzing of afwijzing voor aanvullende nieuwbouw gegeven.

3.4

Gemeentelijke Welstandsnota

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

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

Enkele geldende welstandscriteria zijn:

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

3.5

Verkeersvisie Vriezenveen

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

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

4.1

Geluid

Het voorliggende bestemmingsplan betreft vier locaties. Deze vier locaties liggen binnen de 200 m-zone van de weg Oosteinde. Twee van deze locaties liggen daarnaast binnen de 250 m-zone van de N36. De locatie Oosteinde 98 is in dit kader niet aan de orde, omdat hieraan geen woonfunctie zal worden toegekend. Momenteel is de weg Oosteinde in verband met wegverkeerslawaaï nog van belang, omdat deze weg een 50 km/uur-regime kent en de inrichting daarop is afgestemd. De N36 kent een 100 km/uur-regime en is aangeduid als autoweg.

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

GEBIEDSGERICHT GE-
LUIDSBELEID

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

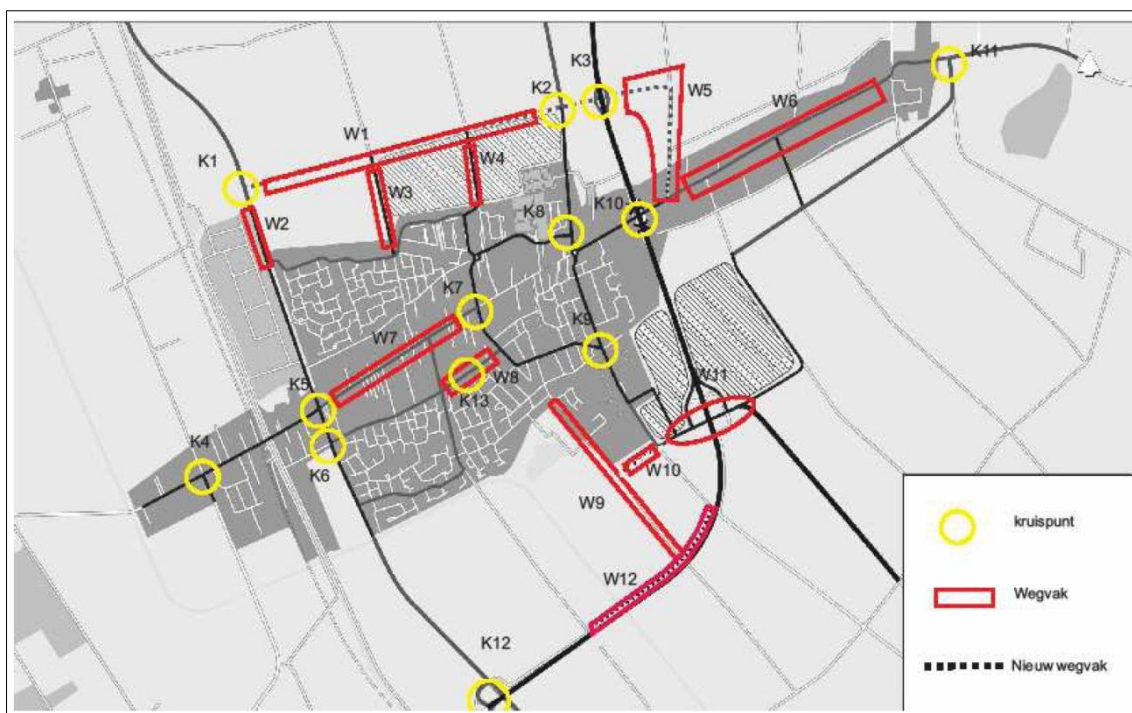
De voorwaarden voor het kunnen vaststellen van een hogere grenswaarde zijn in de nota Hogere Grenswaarden als volgt verwoord. Bij (vervangende) nieuwbouw of het opvullen van een open plek in de lintbebouwing, wordt de woning in lijn met het lint gebouwd. De karakteristieke zaagtandstructuur van de lintbebouwing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

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

Door de gemeenteraad is op 18 mei 2010 de Verkeersvisie Vriezenveen vastgesteld. Onderdeel van de verkeersvisie is het analyseren van de wenselijkheid en haalbaarheid van bestaande, dan wel nieuw aan te leggen wegen. Om te bepalen of de herinrichting van nieuwe wegen haalbaar is en leidt tot het rea-

VERKEERSVISIE VRIEZEN-
VEEN 2010

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



Maatregelenkaart (bron: Verkeersvisie Vriezenveen 2010)

Hierin is aangegeven onder nummer K3 Noordelijke Rondweg - Rijksweg 36 er voor 2015 nieuwe afritten zullen worden gerealiseerd. Onder nummer K10 Afrit Rijksweg - Oosteinde is aangegeven dat de afritten na 2015 worden verwijderd. Ook is voor het Oosteinde ten oosten van de N36 onder nummer W6 aangegeven dat het een shared-space-gebied gaat worden, dat wil zeggen een 30 km-zone, waarbij de grootste kruispunten pleinen zullen worden en de as-streep zal worden verwijderd. Voor de locaties Oosteinde 174 en 203 is akoestisch onderzoek daarom niet nodig.

De Verkeersvisie is verankerd in de Structuurvisie Twenterand (vastgesteld 19 juli 2011). Hierin is het verplaatsen van de op- en afritten van het Oosteinde in noordelijke richting gekoppeld aan de aanleg van een noordelijke randweg. De aanleg van (een deel van) de noordelijke randweg en daarmee het

verplaatsen van de op- en afritten binnen de planperiode, dus voor 2023, is mede gezien de woningbouwontwikkelingen en de plancapaciteit op inbreidingslocaties niet waarschijnlijk. De conclusie kan dan ook niet anders zijn dan dat voor het voorliggende bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de autonome ontwikkeling op het Oosteinde zonder het vervallen van de afritten. Het gebied van het Oosteinde waar het perceel Oosteinde 53-55 binnen valt, blijft daarom een 50 km-zone. Aan de hand van recente verkeersintensiteiten gekoppeld aan de autonome groei wordt in 2023 een verkeersintensiteit van 9.150 mvt/etmaal verwacht. Er is daarom wat betreft het verkeer op het Oosteinde een geluidberekening uitgevoerd.

Dit onderzoek (Onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van de locatie Oosteinde 53-55 in Vriezenveen, Noordelijk Akoestisch Adviesburo) is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

ONDERZOEK

Voor de locaties Oosteinde 53/55 en Oosteinde 98 is de invloed van de N36 eveneens van belang. Omdat vooralsnog een woonfunctie op locatie Oosteinde 98 niet mogelijk wordt gemaakt is een akoestische toetsing niet noodzakelijk. Mocht dit in de toekomst aan de orde zijn dan is alsnog een akoestische toetsing noodzakelijk.

ONDERZOEK RIJKSWEG N36

De afstand van de N36 tot de grens van de locatie Oosteinde 53/55 bedraagt circa 150 m. Deze weg kent een geluidzone van 250 m, gerekend vanuit de as van de weg. Dit houdt in dat de locatie Oosteinde 53/55 binnen de zone van de N36 ligt en dat derhalve akoestisch onderzoek noodzakelijk is indien sprake is van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing.

Op grond van de hoogteligging van de weg en de afschermende werking van de tussenliggende bebouwing is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode II (SRMII). Voor de locatie Oosteinde 53/55 is de relevante geluidscontour ten gevolge van de N36 bepaald. Dit vormt het doel van het onderhavige onderzoek. De berekende geluidscontouren op delen van de locatie Oosteinde 53/55 markeren het aandachtsgebied, waar bij mogelijke toekomstige bestemmingswijzigingen aandacht aan geluid vanwege Rijksweg N36 moet worden besteed.

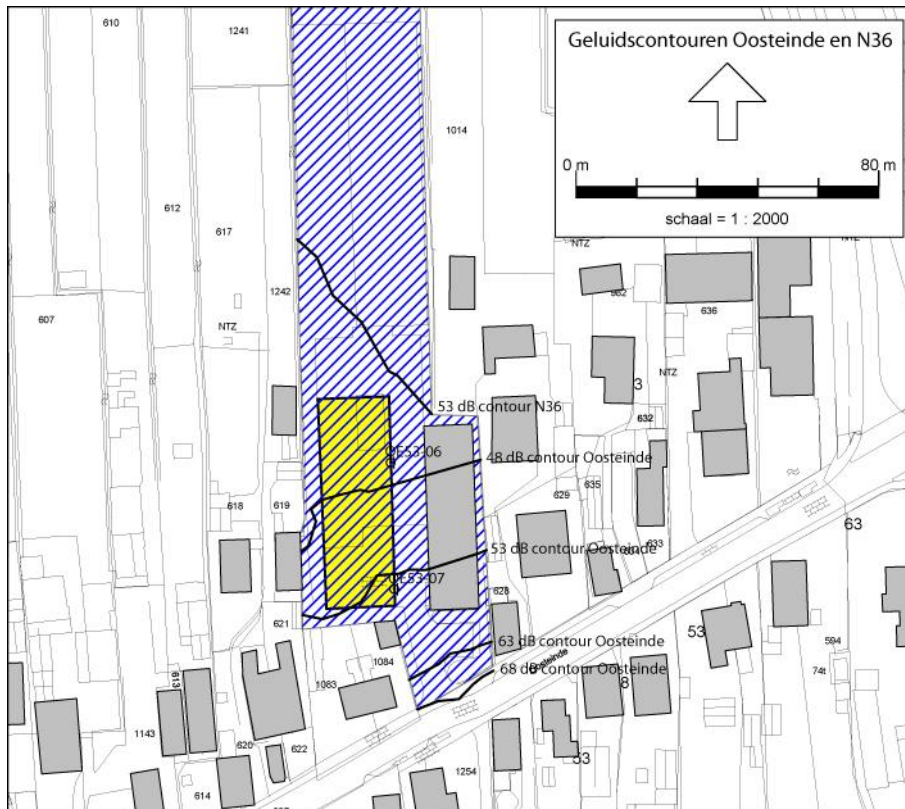
De geluidsbelastingen vanwege Rijksweg N36 overschrijden op een groot aantal toetsingspunten op de locatie Oosteinde 53/55 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde (63 dB) voor vervangende nieuwbouw wordt echter in geen geval overschreden (onder bepaalde voorwaarden). Wel moet worden beoordeeld of de beoogde gevelconstructies aanvaardbare binnengeluidsniveaus garanderen. Omdat de voorkeursgrenswaarde voor de locatie Oosteinde 53-55 wordt overschreden moet een hogere waarde worden vastgesteld.

RESULTATEN

Voor de locatie Oosteinde 53-55 te Vriezenveen is tevens een SRMII berekening uitgevoerd vanwege het wegverkeer op het Oosteinde. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- etmaalintensiteit: 9.150 mvt/etmaal;
- uurintensiteit: aangehouden overeenkomstig een gemeentelijke hoofdweg; dag 6,65%, avond 3,42% en nacht 0,81%;
- voertuigverdeling:
 - dagperiode: lichte motorvoertuigen 81,1%, middelzware motorvoertuigen 9,4% en zware motorvoertuigen 9,5%;
 - avondperiode: lichte motorvoertuigen 91,1%, middelzware motorvoertuigen 4,7% en zware motorvoertuigen 4,2%;
 - nachtperiode: lichte motorvoertuigen 83,4%, middelzware motorvoertuigen 8,7% en zware motorvoertuigen 7,9%;
- snelheid: 50 km/uur;
- wegdek: klinkers in keeperverband (elementenverharding in keperverband).

De rekenresultaten op de immissiepunten zijn weergegeven in de bijlage rekenresultaten. In deze bijlage is reeds rekening gehouden met de aftrek conform artikel 110g van de Wgh. De geluidsbelasting op punt OE53-01 bedraagt ten hoogste 69,0 dB waarmee de maximum bovengrens uit de Nota Gebiedsgericht geluidsbeleid wordt overschreden (63 dB). Op alle overige punten wordt wel voldaan aan de gestelde grenswaarde. De berekende 63 dB-contour is op een afstand van circa 18 m vanuit de as van het Oosteinde gelegen, de 53 dB-contour op circa 44 m en de 48 dB-contour op circa 69 m (zie onderstaande afbeelding).



- Op de meest relevante waarneempunten op deze locatie, zoals de beoogde voor- en zijgevel van de toekomstige woningen, is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.
- Omdat op een aantal waarneempunten de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is onderzoek nodig of er sprake is van cumulatie met het geluid van de N36.

RESULTATEN

Een aantal waarneempunten kent een te hoge geluidsbelasting vanwege de N36 en/of het Oosteinde. Deze waarneempunten dienen te worden “vertaald” in woningen, omdat een hogere waarde per adres kadastraal moet worden vastgelegd. Omdat de rangschikking van de vier woningen nog niet bekend is, wordt een hogere waarde op de volgende wijze vastgesteld.

HOGERE WAARDE

Het behoort tot de mogelijkheden dat woningen een hogere waarde dan 53 dB krijgen. Aan deze woning worden indelingseisen gesteld wat betreft de geluidsgevoelige ruimtes in de betreffende woning. In de voorschriften en op de verbeelding het deel van het bouwblok waarop dit van toepassing is opgenomen.

Voor de woningen die buiten de 53 dB-geluidscontour liggen geldt dit niet. Voor deze woningen is een hogere waarde van 53 dB aangevraagd.

De procedure voor de hogere waarde loopt parallel aan die van het onderhavige bestemmingsplan.

Voor het gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt voor het realiseren van een tweetal woningen wordt voorlopig geen hogere waarde procedure

gevolgd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt al wel dat het realiseren van deze woningen op grond van de Wet geluidhinder tot de mogelijkheden behoort.

ONDERZOEK CUMULATIE

Omdat een gedeelte van het plangebied een te hoge geluidsbelasting kent vanwege zowel het wegverkeer van het Oosteinde als het wegverkeer van de N36 dient ter bepaling van de toe te passen gevelisolatie het geluid te worden gecumuleerd. De wijze waarop dit gedaan dient te worden, is vastgelegd in Bijlage I, hoofdstuk 2 van het Besluit geluidhinder. Volgens het besluit moet de cumulatieve geluidsbelasting worden omgerekend naar de bronsoort (wegverkeer) waarvoor de wettelijke beoordeling plaatsvindt. De cumulatieve geluidsbelasting wordt berekend voor de bronsoort waarvoor de voorkeursgrenswaarde het meest wordt overschreden. Een op deze wijze gecumuleerde belasting kan worden vergeleken met de voor die bronsoort van toepassing zijnde normering om een indruk te krijgen van de aanvaardbaarheid van de totale geluidssituatie. De normen zijn echter gesteld voor toetsing van een bron afzonderlijk en daarom kan er slechts een vergelijking met de genoemde normering plaatsvinden. Letterlijke toepassing van de normen is daarbij niet aan de orde. Op grond van het Besluit geluidhinder dient het bevoegd gezag te beoordelen of het vaststellen van een hogere waarde in geval van cumulatie niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. Het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) kan in die gevallen besluiten de hogere waarde niet te verlenen of een lagere waarde, dan de gevraagde vast te stellen (en daarmee impliciet zwaardere maatregelen te verlangen). In onderstaande tabel is de geluidsbelasting zowel vanwege het wegverkeerslawaaï afzonderlijk als vanwege de cumulatie van wegverkeerslawaaï opgenomen, uitgerekend naar de bronsoort.

Cumulatie wegverkeerslawaaï					
waarneempunt		geluidsbelastingN36 (aftrek 2 dB)	geluidsbelastingOosteinde (aftrek 5 dB)	cumulatief geluidsniveau ¹⁾	toename
02	2m	43.8	55.6	n.v.t.	n.v.t.
	5m	50.4	56.8	62.4	0.6
03	2m	45.3	44.2	n.v.t.	n.v.t.
	5m	49.4	46.9	n.v.t.	n.v.t.
04	2m	49.8	34.9	n.v.t.	n.v.t.
	5m	53.0	40.9	n.v.t.	n.v.t.
06	2m	48.1	44.8	n.v.t.	n.v.t.
	5m	50.7	47.0	n.v.t.	n.v.t.
07	2m	45.6	52.4	n.v.t.	n.v.t.
	5m	49.8	54.0	60.0	1.0 dB
¹⁾ exclusief aftrek o.g.v. artikel 110 g Wgh					

Het is aan het bevoegd gezag te beoordelen of de gecumuleerde waarde acceptabel is of niet. Burgemeester en wethouders kunnen nu besluiten de hoge-

re waarde te verlenen of een lagere waarde dan de gevraagde vast te stellen (en daarmee impliciet zwaardere maatregelen te verlangen). De cumulatieve geluidbelasting (Wet geluidhinder artikel 110f) is echter niet meer dan 1,0 dB hoger dan de voor de meest maatgevende bron berekende geluidbelasting (waarneempunt OE53-07)). Naar het oordeel van het bevoegd gezag leidt de cumulatie daarom niet tot een onaanvaardbare geluidbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen (Wet geluidhinder artikel 110a, lid 6). Wel zijn geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende woningen nodig, ten einde te voldoen aan de maximale binnenwaarde uit het Bouwbesluit. Daarbij dient te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting. Dit zal bij de beoordeling van het bouwplan worden getoetst.

Er zal in dat geval een motivatie ten behoeve van een hogere waarde moeten worden opgesteld. Voor deze motivatie zal worden uitgegaan van het gebiedsgericht geluidbeleid van de gemeente Twenterand.

TOETSING AAN GEBIEDS-
GERICHT BELEID

4.2

Milieu

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

4.3

Bodem

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

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

Op de vier deelplannen is een bodemonderzoek uitgevoerd.

In opdracht van Schoenmakers en Van der Valk Holding B.V. heeft Geofox lexmond bv, als onafhankelijk adviesbureau, in september 2008 een eindsituatieonderzoek uitgevoerd op de locatie Oosteinde 53/55 te Vriezenveen.

Het eindsituatieonderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de Wet milieubeheer. Het doel van het onderzoek is het verifiëren van het referentiekader (nulsituatie), om vast te stellen of de bodembedreigende activiteiten waarvoor een milieuvergunning is verkregen, hebben geleid tot verontreiniging van de bodem. Om dat vast te kunnen stellen, wordt op de plaatsen waar volgens de milieuvergunning verontreinigende stoffen zijn gebruikt, gevormd of opgeslagen, de concentratie van deze stoffen in de bodem vastgesteld. In het rapport zijn de volgende conclusies getrokken en is het volgende advies gegeven.

Grond

Tijdens het voorgaande onderzoek (1995) zijn in de bovengrond ter plaatse van de afvalcontainer (0,5 m beneden maaiveld naast de asfaltverharding) licht verhoogde gehalten aan minerale oliecomponenten aangetoond. De analysere-sultaten duiden op een zwaar minerale olieproduct. Zintuiglijk zijn geen minerale oliecomponenten waargenomen. Daarnaast zijn in de grond licht verhoogde gehalten aan cadmium en zink aangetroffen. Deze stoffen hebben mogelijk een natuurlijke oorsprong. De overige stoffen die zijn geanalyseerd zijn niet in verhoogde gehalten aangetoond. Bij de doka en de fysische zuivering zijn geen verhoogde gehalten in de ondergrond aangetoond.

In de bovengrond zijn zintuiglijk geen bodemvreemde materialen waargenomen die kunnen duiden op een eventuele bodemverontreiniging.

Tijdens dit onderzoek zijn zintuiglijk in de bodem geen bodemvreemde materialen waargenomen. Bij het chemisch onderzoek zijn in de grond geen van de geanalyseerde parameters in gehalten boven de desbetreffende streefwaarden aangetoond.

Grondwater

Tijdens het voorgaande onderzoek (1995) is in het grondwater ter plaatse van de doka en de fysische zuivering een verhoogd zinkgehalte aangetroffen.

Het verhoogde zinkgehalte heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong.

In het grondwater bij de oplosmiddelenopslag zijn licht verhoogde gehalten aan chroom en lood aangetoond. De overige geanalyseerde stoffen zijn niet in verhoogde gehalten aangetroffen.

De zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) van de grondwatermonsters wijken niet af van de gemiddelde waarden voor een soortgelijke bodem.

In het grondwater uit peilbuis 2 ter plaatse van de doka en de fysische zuivering zijn licht verhoogde gehalten aan barium, molybdeen en zink aangetoond.

In het grondwater uit peilbuis 5 ter plaatse van de opslag van oplosmiddelen zijn eveneens verhoogde gehalten aan barium, molybdeen en zink aangetoond.

Conclusie en aanbevelingen

De vergunningplichtige activiteiten hebben geen noemenswaardige additionele bodemverontreiniging veroorzaakt. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt rusten er geen verplichtingen op de locatie indien er tot verkoop wordt overgegaan.

Het eindsituatieonderzoek is uitgevoerd om een indicatie te krijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van milieuvreemde stoffen in de bodem. Op basis van de resultaten van het eindsituatie onderzoek kan geen bindende uitspraak gedaan worden over de hergebruiksmogelijkheden van eventueel vrijkomende grond op de onderzoekslocatie.

Door Kruse Milieu BV is in november 2009 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd.

OOSTEINDE 98

Op het terrein zijn zes verdachte deellocaties onderzocht, te weten: de olie/benzine-afscheider met slibvangput, de voormalige smeerkelder in de werkplaats, de huidige olieopslag, de wasplaats, de in eerder aangetroffen PAK-verontreiniging en de uitpandige opslag van oliehoudende materialen. Tevens is het onverdachte terreindeel onderzocht.

In de boven- en ondergrond en in het grondwater zijn enkele lichte tot sterke verontreinigingen aangetoond. Er zijn twee verontreinigingen nader onderzocht, te weten een minerale olieverontreiniging in de vaste bodem en een bariumverontreiniging in het grondwater.

De verontreiniging met minerale olie is volledig afgeperkt. Er is sprake van een mobiele, niet vluchtige verontreiniging.

Indien na de geplande transactie sprake is van herontwikkeling van het terrein, wordt aanbevolen de sterk verontreinigde grond te saneren. Hierbij dient de provincie Overijssel op te treden als bevoegd gezag.

Geadviseerd wordt om in de toekomst een bodemonderzoek uit te voeren ter plekke van de huidige werkplaats (in dit onderzoek is deze deellocatie niet meegenomen omdat de werkplaats nog in gebruik is en is voorzien van een vloestofdichte vloer).

Door Kruse Milieu BV is in juni 2009 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd.

OOSTEINDE 174

In de plaatselijke boven- en ondergrond en in het grondwater zijn enkele (zeer) lichte tot matige verontreinigingen aangetoond. Aangezien tussenwaarden worden overschreden, is er reden om een nader onderzoek uit te voeren. Op basis van het historisch vooronderzoek kan worden gesteld dat de onderzoekslocatie plaatselijk asbestverdacht is. De puinverharding bevat asbest, Door de veldwerker zijn zintuiglijk asbestverdachte materialen waargenomen. De asbestconcentratie verblijft echter wel onder de interventiewaarde.

De voormalige tanklocatie (noordzijde) dient te worden aangemerkt als verdacht, aangezien een verontreiniging is vastgesteld. De voormalige tanklocatie

die in het verlengde lag van het gebouw (zuidzijde) en de wasplaats zijn niet verontreinigd, dus kan worden beschouwd als een niet-verdachte locatie.

Bij toekomstige herontwikkeling komt mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de gemeente). Nadat de verontreinigingen worden gesaneerd, zijn er geen belemmeringen voor verdere herontwikkeling. De bodem wordt na sanering geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Op basis de uitkomsten van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek is in september 2009 nader onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op basis van de chemische analyses kan worden gesteld dat de bodem ter plekke van de voormalige ondergrondse dieseltank matig tot sterk verontreinigd is met minerale oliecomponenten. Omdat het omvangscriterium meer dan 25 m³ bedraagt, is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. In het grondwater zijn geen sterk verhoogde gehalten gemeten.

De sterk verontreinigde grond dient onder milieukundige begeleiding te worden gesaneerd. Deze grond dient naar een erkend verwerker te worden afgevoerd. Voorafgaand aan de sanering dient een saneringsplan te worden opgemaakt, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag (provincie Overijssel).

OOSTEINDE 320

In juni 2009 is door Kruse Milieu BV een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Oosteinde 320.

In de plaatselijke boven- en ondergrond en in het grondwater zijn enkele (zeer) lichte, matige tot sterke verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. Aangezien de tussen- en interventiewaarden worden overschreden, is nader onderzoek uitgevoerd. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie plaatselijk asbestverdacht is. De puinverharding bevat asbest. Door de veldwerker zijn zintuiglijk asbestverdachte materialen waargenomen. De asbestconcentratie verblijft echter wel onder de interventiewaarde.

De voormalige tanklocatie (noordzijde) dient te worden aangemerkt als verdacht, aangezien een verontreiniging is vastgesteld. De voormalige tanklocatie die in het verlengde lag van het gebouw (zuidzijde) en de wasplaats zijn niet verontreinigd, dus kan worden beschouwd als een niet-verdachte locatie.

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

4.4

Water

Inleiding

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

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Regge en Dinkel.

Het beleid van het Waterschap Regge en Dinkel is vastgelegd in het geldend waterbeheerplan 2010-2015. Het waterbeheerplan is te raadplegen via de website <http://www.wrd.nl>.

Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

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

Watersysteem

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

Afvalwaterketen

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

Watertoets

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

Met de realisatie van het onderhavige plan wordt de veerkracht van het watersysteem niet aangetast, maar eerder verbeterd. Immers, er worden grote oppervlakten bebouwing en verharding verwijderd terwijl het plan daarentegen niet voorziet in grote ruimtelijke ontwikkelingen.

Algemene conclusie is daarom dat de waterhuishoudkundige situatie niet aan verandering onderhevig is.

Het verharde oppervlak voor de locatie Oosteinde 53/55, 174 en 320 zal sterk afnemen. Voor de locatie Oosteinde 98 zal de huidige situatie worden gehandhaafd.

Wat betreft de riolering zal het vuilwater op het hoofdriool Oosteinde worden afgevoerd. De capaciteit is voldoende, vooral ook daar de afvoer als gevolg van de gewijzigde functies in het plangebied sterk zal afnemen.

Het schoonwater/regenwater zal worden geïnfiltreerd in de bodem ter plaatse of wordt geloosd op het open water op of aan de rand van de kavels.

In en langs de locaties Oosteinde 53/55, 174 en 320 liggen waterlopen, die worden beheerd door het Waterschap Regge en Dinkel.

Deze waterlopen zijn van essentieel belang voor het waterbeheer in en rond het plangebied en zijn in de legger van het waterschap opgenomen. Op de kernzone en de beschermingszones zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het waterschap van toepassing. Voor het uitvoeren van werken in de keurzones is een watergunning van het Waterschap Regge en Dinkel nodig. De beschermingszones van 5 m breed dienen onder andere toegankelijk te zijn voor (groot) onderhoud van de waterlopen.

Een deel van het plangebied Oosteinde 53/55 bestaat uit retentiecompensatiegebied. Hierop is de retentiecompensatieregeling van toepassing. Indien hier ontwikkelingen plaatsvinden, moet compensatie van het verlies aan bergingsvolume plaatsvinden. Het betreft 'water-op-het-maaiveld' in de volgende situaties:

- tussen eens per jaar en eens per tien jaar (T is één gebied), waarbij het Waterschap Regge en Dinkel en initiatiefnemer zorgen voor compensatie bij verlies aan retentievolume;
- tussen eens per tien jaar en eens per honderd jaar, waarbij het waterschap zorgt voor compensatie van het verlies aan retentievolume.

Oosteinde 53/55, 174 en 320

Voor deze locaties is een 'normale' procedure van toepassing. De waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap en de opmerkingen van het waterschap worden/zijn in het plan verwerkt.

De op deze locatie van toepassing zijnde uitgangspuntennotities zijn opgenomen als bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Oosteinde 98

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Per deelproject wordt in overleg tussen gemeente en waterschap nader bezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

4.5

Externe veiligheid

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

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

Het betreft de volgende algemene uitgangspunten.

1. De gemeente richt zich op het vasthouden en bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijvigheid en het ontwikkelen

van hoogwaardiger bedrijvigheid. Vroomshoop en Vriezenveen bieden ook vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid met bovenlokale behoefte. Den Ham en Westerhaar-Vriezenveensewijk bieden vestigingsmogelijkheden voor de eigen behoefte.

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

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

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

Inrichtingen

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

Deze waarden worden uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven,

overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

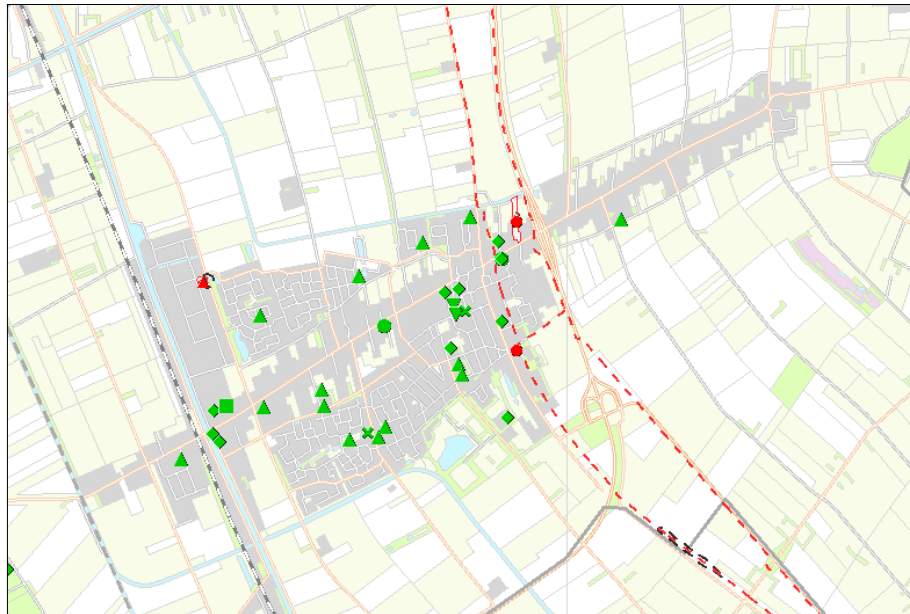
Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels. Voor kwetsbare objecten geeft het besluit grenswaarden, terwijl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

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

Onderzoek

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

In het plangebied lag aan Oosteinde 53/55 een inrichting waar gevaarlijke stoffen waren opgeslagen. Dit bedrijf (drukkerij) is inmiddels verplaatst en is daarom niet meer relevant voor dit bestemmingsplan.



Figuur 10: Risicokaart Overijssel

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

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

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

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

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

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

Onderzoek

Het plangebied wordt doorkruist door de N36. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Conform het Basisnet gevaarlijke stoffen heeft deze weg geen plaatsgebonden risicocontour en/of plasbrandaandachtsgebied. Wel dient bij nieuwe ontwikkelingen binnen 200 m van de weg het groepsrisico te worden beschouwd.

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

Buisleidingen

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

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

Onderzoek

De risicokaart geeft ook de ligging van de aardgastransportleidingen weer.

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

De N.V. Nederlandse Gasunie wil haar gasleidingen geschikt maken voor 'Pigging' (een manier om de buisleiding te controleren). In delen van Westerhaar-Vriezenveensewijk en Vriezenveen zijn de leidingen nog niet geschikt. Enkele tracéonderdelen zullen worden vervangen en verlegd. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Verlegging gasleidingen Westerhaar-Vriezenveensewijk en Vriezenveen' in 2013 vastgesteld. De gasleiding N-527-40 doorsnijdt het lint van Vriezenveen ter hoogte van de N36. De Gasunie is voornemens dit leidingdeel met een diameter van 12 inch te vervangen door een leidingdeel met een diameter van 8 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. De nieuwe leiding wordt over een lengte van circa 400 m verlegd richting de N36 aan de westzijde. De huidige functie van de meest westelijk gelegen gasleiding N-527-40 zal daarmee vervallen. Aangezien de kortste afstand van de locaties van dit bestemmingsplan tot deze leidingen 120 m bedraagt, is een nadere beschouwing niet aan de orde.

4.6

Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Onderzoek

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de realisatie van enkele woningen mogelijk op de locaties waar tot voor kort grote bedrijven waren gevestigd. Er treden geen negatieve gevolgen op ten aanzien van het onderwerp luchtkwaliteit.

4.7

Ecologie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het plangebied betreft alle vier locaties aan het Oosteinde te Vriezenveen.

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

Conclusies en consequenties

Beschermde gebieden

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

Beschermde soorten

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

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

Vleermuizen

Op basis van het nader onderzoek is een voldoende beeld van de voorkomende soorten ontstaan. Als gevolg van de sloop van de bedrijfsbebouwing aan de Oosteinde 53 wordt een verblijfplaats vernietigd en verstoord (artikel 11). Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood (artikel 9). Het betreft een verblijfplaats met een verblijfsfunctie voor zowel een exemplaar laatvlieger als een exemplaar gewone dwergvleermuis.

Voor het verstoren, dan wel vernietigen van de verblijfplaats dient een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Onderdeel van de ontheffingsaanvraag is een activiteitenplan. Hierin worden mitigerende maatregelen omschreven waarmee schade aan vleermuizen zo veel mogelijk wordt voorkomen en verzacht. De maatregelen betreffen onder andere het realiseren van alternatieve verblijfplaatsen en het werken in de voor vleermuizen minst kwetsbare periode.

Uitvoerbaarheid

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen. Het betreft hier een verblijfplaats met een verblijfsfunctie voor zowel laatvlieger als gewone dwergvleermuis.

De gemeenteraad kan onder overweging van argumenten ten aanzien van de afwezigheid van negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 het bestemmingsplan met betrekking tot de in het voorliggende advies onderzochte voornemen vaststellen. Het is aan het bevoegd gezag, de provincie Overijssel, om de visie dat het plan niet strijdig is met betrekking tot het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur te bevestigen.

Gezien de aangetroffen soorten en de opgenomen voorziene plannen en activiteiten behoudt dit onderzoek drie jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Dit betreft een ontheffingsaanvraag voor de Flora- en faunawet of een besluit waarop de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is (onder andere een besluit voor de Wro). Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied, die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie van het onderzoek moeten plaatsvinden. Dit geldt ook wanneer het beleid voor beschermde gebieden in de omgeving verandert.

4.8

Archeologie

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

Drie locaties zijn wat betreft het deel dat ligt aan het Oosteinde aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Hierbij geldt dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 100 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Locatie 53/55

Ervan uitgaande dat de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, en ter plaatse van de huidige bebouwing nieuwbouw wordt gepleegd, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Locatie 98

Ervan uitgaande dat de bestaande (bedrijfs)bebouwing wordt gehandhaafd, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Bij eventuele functiewijziging wordt ervan uitgegaan dat de huidige bedrijfswoning/kantoor voor bewoning kan worden gehandhaafd.

Locatie 320

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

De andere (achterste) delen van deze drie locaties zijn aangeduid als een gebied met een lage verwachting. Hier is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk, omdat deze delen van de planlocaties geheel in een lage verwachtingszone liggen en grenzen aan terreinen waar geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is.

Locatie 174

Deze locatie ligt geheel in een gebied met een lage verwachtingszone. Ook grenst de locatie niet aan een waardevol archeologisch terrein. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De bedrijfswoning zal worden gehandhaafd.

Juridische vormgeving

5

5.1

Opzet van de regels

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

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

5.2

Inleidende regels

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

De gemeente heeft een standaardbegrippenlijst waarvan alleen in uitzonderingsgevallen mag worden afgeweken. Deze zijn aangepast conform de eisen van de SVBP 2012. De reden hiervoor is dat per 1 oktober 2012 het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening en de Ministeriële Regeling Standaarden ruimtelijke ordening 2012 als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden. Als gevolg hiervan zijn enkele begrippen met het oog hierop aangepast, dan wel aangevuld. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

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

5.3

Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals wonen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding et cetera. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken,

geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. In het bestemmingsplan worden meerdere bestemmingen onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als de bestemmingsomschrijving, bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden gekoppeld.

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

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

Standaardindeling bestemmingsregels

Bestemmingsnaam

- Bestemmingsomschrijving

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

- Bouwregels

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

In de regels is wat betreft de bestemming Wonen onderscheid gemaakt in de bouwregels voor hoofdgebouwen en ondergeschikte gebouwen. Op het begrip ondergeschikt gebouw zal nader worden ingegaan, aangezien hiermee een nieuw begrip wordt geïntroduceerd.

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

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

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

Het voordeel van de invoering van dit begrip en de gekozen definiëring is de helderheid en de inzichtelijkheid. De hoeveelheid begrippen is significant afgenomen en de interpretatieruimte is sterk verminderd. Tevens is met de gekozen maat sprake van een objectivering en zijn de subjectieve elementen

verdwenen. Het kwantificeren levert minder interpretatieproblemen op dan kwalitatieve criteria. Er is precies bekend wat wel en wat niet mogelijk is. De bekende discussie die regelmatig is terug te vinden in de jurisprudentie van wat nu een aanbouw of een bijgebouw en wat nu een hoofdgebouw is, is met de hier gekozen benaderingswijze bijna geheel uitgebannen aangezien er geen multi-interpretabel begrip meer is. De rechtszekerheid is hiermee gediend. Uit de eerste opgedane ervaringen met deze systematiek blijkt de werkbaarheid in de praktijk. Met deze regeling is een evenwicht gevonden tussen rechtszekerheid en ontwikkeling.

- Nadere eisen

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

- Afwijken van de bouwregels

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

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

Ten aanzien van de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot aan huis verbonden activiteiten wordt opgemerkt dat deze afwijkingsbevoegdheid een imperatieve redactie heeft om te benadrukken dat het gerechtigd is om binnen woondoeleinden in ruime zin ook andere aan huis verbonden activiteiten dan beroepsmatige te ondernemen, indien deze althans op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen. Met de aanduiding 'aan huis verbonden activiteiten' wordt benadrukt dat een afwijking betrekking heeft op de aard van de activiteiten. Teneinde te verzekeren dat een activiteit, die zou kunnen uitgroeien tot een gebruiksvorm die op gespannen voet staat met de woonfunctie, ter plaatse toch binnen de perken blijft, kunnen aan een afwijking voorwaarden worden verbonden. Dergelijke voorwaarden kunnen betrekking hebben op: de persoon van de gerechtigde, een periode waaraan de afwijking wordt verbonden, de aard van het gebruik, de maximum vloeroppervlakte, openingstijden, parkeergelegenheid, maximum aantallen bezoekers et cetera. Het belangrijkste criterium in de afwijkingsbevoegdheid

is gelegen in de woorden: uit oogpunt van de relatie tot de omgeving. De volgende zes punten zijn van belang:

1. De activiteit dient ondergeschikt te zijn ten aanzien van de woonfunctie. De aan huis verbonden activiteit mag de bewoningsfunctie niet verdringen. Kleinschaligheid is een belangrijk kenmerk.
2. De aan huis verbonden activiteit mag geen afbreuk doen aan het karakter van de woning. Daarbij moet onder meer worden gedacht aan reclame-uitingen.
3. Aan de activiteit mag geen publieksaantrekkende werking van betekenis zijn verbonden.
4. De activiteit mag geen onevenredige toename van de parkeerdruk betekenen of een verstoring van de parkeerbalans bewerkstelligen.
5. Activiteiten die hinder met zich meebrengen of nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet toegestaan.
6. De activiteiten mogen niet vergezeld gaan van enige detailhandel van betekenis.

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

- Specifieke gebruiksregels

De algemene gebruiksbepalingen behoeven niet langer in bestemmingsplannen te worden opgenomen, omdat dit in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is geregeld.

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

5.4

Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene gebruiksregels
- Algemene afwijkingsregels
- Overige regels

- Algemene afwijkingsregels

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

- Overige regels

In de Overige regels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Bouw- en sloopwerkzaamheden mogen uitsluitend worden uitgevoerd nadat een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet is verleend en een mitigatieplan is opgesteld en de mitigerende maatregelen zijn uitgevoerd. Deze bepaling is nodig, omdat geen directe waarborging in de Flora- en faunawet is opgenomen.

- Parkeernormen

5.5

Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht

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

- Slotregel

Hierin is de naamgeving van het bestemmingsplan opgenomen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Op zich is de ontwikkeling niet rendabel. Maar door een financiële bijdrage van de provincie Overijssel in verband met de bedrijfsverplaatsing Vriezenveen-Zuid-Oost is het haalbaar. Blijft wel een negatief sluitende exploitatie waarvoor dekking middels bijdragen van derden is gevonden.

Per locatie zijn exploitatieopzetten gemaakt. Deze worden jaarlijks geactualiseerd.

Inpraak en overleg



Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 30 augustus 2013 tot en met 10 oktober 2013 ter inzage gelegen. Via de gemeentelijke website was het plan digitaal in te zien en bij de publieksbalie lag een papieren versie ter inzage. Binnen de periode van de terinzagelegging zijn tegen het bestemmingsplan vier zienswijzen ingediend. De raad heeft besloten aan de ingediende zienswijzen niet tegenmoet te komen.