



Bestemmingsplan
Vriezenveen

- woongebied en bedrijven -



Bestemmingsplan Vriezenveen

- woongebied en bedrijven -

Inhoud:

Toelichting en bijlagen
Voorschriften
Plankaart nr. 255.00.03.35.00.C01

BügelHajema
ADVISEURS

Vriezenveen/Assen
Projectnummer 255.00.03.35.00
Vastgesteld d.d. 24 juni 2008
Goedgekeurd d.d. 20-01-2009

■

Toelichting

.....

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Huidige situatie	7
2.1	Algemeen	7
2.1.1	Ligging en bereikbaarheid	7
2.1.2	Bevolking en woningvoorraad	8
2.1.3	Werkgelegenheid en voorzieningen	8
2.2	Archeologie	9
3	Stedenbouwkundige structuur	11
3.1	Historische ontwikkeling	11
3.2	Stedenbouwkundige structuur Vriezenveen	13
4	Beleid	25
4.1	Provinciaal beleid	25
4.2	Gemeentelijk beleid	26
5	Milieuaspecten	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Wet geluidhinder	29
5.3	Milieubeheer	29
5.4	Bodem	29
5.5	Water	30
5.6	Externe veiligheid	31
5.7	Luchtkwaliteit	34
5.8	Ecologie	35
6	Juridische vormgeving	37
6.1	Algemeen	37
6.2	Afstemming op andere wetten en verordeningen	37
6.3	Plansystematiek	38
6.4	Afzonderlijke bestemmingen	39
6.4.1	Woongebied	39
6.4.2	Overige bestemmingen	43
6.5	Vrijstellingen, wijzigingen en nadere eisen	45
7	Economische uitvoerbaarheid	47

■

8	Inspraak en overleg	49
8.1	Inspraak	49
8.2	Overleg	49

Bijlagen

.....

Aanleiding

Binnen de gemeente Twenterand is een groot deel van de bestemmingsplannen qua zowel inhoud als opzet en systematiek in de loop der jaren verouderd. Mede door de gemeentelijke herindeling is sprake van grote onderlinge verschillen. Hierdoor is er een onoverzichtelijk bestand aan bestemmingsplannen aanwezig.

Uit oogpunt van rechtszekerheid en werkbaarheid is door het bestuur van de gemeente Twenterand uitgesproken een begin te maken met het herzien van verouderde bestemmingsplannen. Actualisatie van bestemmingsplannen biedt niet alleen de mogelijkheid de plannen inhoudelijk te actualiseren, maar tevens de mogelijkheid om meer uniformiteit tussen de plannen onderling aan te brengen, zowel qua systematiek als qua voorschriften en tevens een situatie te creëren waarin het aantal ruimtelijke plannen wordt verminderd. Tezamen met het actualiseren, zullen de bestemmingsplannen ook worden gedigitaliseerd.

Plan van aanpak

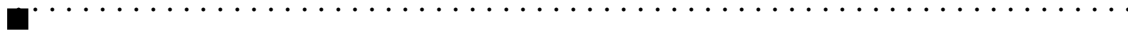
Voor het structureel herzien van de bestemmingsplannen is een Plan van Aanpak gemaakt. Dit plan is opgesteld naar aanleiding van het convenant 'Ruimte op orde' waarbij de 'Handreiking Actualisering bestemmingsplannen' als leidraad heeft gediend. Het convenant 'Ruimte op Orde' is een convenant dat door alle Overijsselse gemeentebesturen, het College van Gedeputeerde Staten en het bestuur van de VNG-afdeling Overijssel is ondertekend. Met ondertekening van het convenant is uitgesproken dat de bovengenoemde partijen zich sterk maken voor de best haalbare actualisatie en digitalisering van bestemmingsplannen.

Plansystematiek

De bestemmingsregeling van onderhavig bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk ontleend aan de plansystematieken voor het bestaand woongebied en voor bedrijven op bedrijventerreinen. Voor vier verschillende typen gebieden zijn afzonderlijke plansystematieken vervaardigd, zodat voor dezelfde gebiedstypen eenzelfde systematiek geldt. De vormgeving van de plansystematieken komt grotendeels overeen met de zogenaamde 'Digitale leest'. Te zijner tijd wordt het 'Handboek voor het Digitale bestemmingsplan' vervaardigd. De basis hiervoor vormen de vier plansystematieken.

Plangebied

De herziening van het bestemmingsplan omvat verschillende woon- en werkgebieden; hiervoor wordt verwezen naar de overzichtskaart en plankaart. De lintbebouwing van Vriezenveen is niet opgenomen in



het plan. De hieronder genoemde vigerende bestemmingsplannen vallen (deels) onder dit bestemmingsplan.

Vigerende
bestemmingsplannen

- Bestemmingsplan Almeloseweg Oost, vastgesteld 17 december 1968 en goedgekeurd 2 februari 1970.
- Bestemmingsplan Almeloseweg eo, vastgesteld 20 juli 2000 en goedgekeurd 20 februari 2001.
- Bestemmingsplan Omgeving wandelpark, vastgesteld 24 augustus 1978 en goedgekeurd 13 maart 1979.
- Bestemmingsplan Buitenhof, vastgesteld 14 december 1989 en goedgekeurd 22 februari 1990.
- Bestemmingsplan Midden, vastgesteld 27 mei 1959 en goedgekeurd 24 mei 1960.
- Bestemmingsplan De Geurtties, vastgesteld 8 juli 1990 en goedgekeurd 9 november 1993.
- Bestemmingsplan Binnenhof, vastgesteld 24 januari 1991 en goedgekeurd 8 april 1991.
- Bestemmingsplan Westerweilanden, vastgesteld 17 augustus 1971 en goedgekeurd 31 januari 1972.
- Bestemmingsplan Elzenhoek, vastgesteld 20 augustus 1974 en goedgekeurd 4 maart 1975.
- bestemmingsplan Elzenhoek I, vastgesteld 29 april 1975 en goedgekeurd 19 augustus 1975.
- Bestemmingsplan Elzenhoek II, vastgesteld 10 januari 1978 en goedgekeurd 21 maart 1978.
- Bestemmingsplan Hammerweg, vastgesteld 23 september 1993 en goedgekeurd 15 februari 1994.
- Bestemmingsplan Kanaalweg Zuid, vastgesteld 1 april 1976 en goedgekeurd 30 november 1976.
- Bestemmingsplan Kanaaldijk West, vastgesteld 4 maart 1982 en goedgekeurd 20 december 1982.
- Bestemmingsplan Weitzelweg, vastgesteld 30 augustus 1984 en goedgekeurd 4 november 1985.
- Bestemmingsplan Weitzelweg 2a, vastgesteld 25 mei 1987 en goedgekeurd 29 september 1987.
- Bestemmingsplan Weitzelweg 2b, vastgesteld 31 oktober 1991 en goedgekeurd 28 januari 1992.
- bestemmingsplan Weitzelweg III, vastgesteld 18 februari 1999 en goedgekeurd 28 mei 1999.
- Bestemmingsplan Westerbouwlanden, vastgesteld 24 augustus 1983 en goedgekeurd 2 oktober 1984.
- Bestemmingsplan Westerbouwlanden 1e uitwerking, vastgesteld 18 februari 1984 en goedgekeurd 18 maart 1985.
- Bestemmingsplan Westerbouwlanden 2e uitwerking, vastgesteld 14 juli 1987 en goedgekeurd 18 september 1987.



■

- Bestemmingsplan Westerbouwlanden uitwerking 2b, vastgesteld 28 mei 1991 en goedgekeurd 19 juli 1991.
- Westerbouwlanden uitwerking 2b noord, vastgesteld 10 december 1991 en goedgekeurd 28 januari 1992.
- Bestemmingsplan Westerbouwlanden uitwerking 3, vastgesteld 5 januari 1993 en goedgekeurd 3 maart 1993.
- Bestemmingsplan Westerbouwlanden uitwerking 4, vastgesteld 18 oktober 1994 en goedgekeurd 17 januari 1995.

.....

Dit hoofdstuk geeft in het kort een kenschets van de gemeente en het plangebied weer.

2.1 Algemeen

Deze paragraaf gaat in op de algemene kenmerken van de gemeente Twenterand en specifiek op de kenmerken van de kern Vriezenveen. Dit betreft aspecten als de ligging en bereikbaarheid, de ontwikkeling van de bevolking, de woningvoorraad, de werkgelegenheid en het voorzieningenniveau. Hierbij wordt uitgegaan van een relatief hoog (dat wil zeggen het gemeentelijk grondgebied) naar een laag ruimtelijk schaalniveau, namelijk dat van het plangebied of - indien gegevens daaromtrent afwezig zijn - van de kern Vriezenveen.

2.1.1 Ligging en bereikbaarheid

De hoofdkernen van de gemeente Twenterand zijn de dorpen Den Ham, Vroomshoop en Vriezenveen. De overige kleinere kernen in de gemeente betreffen de dorpen Westerhaar-Vriezenveensewijk en De Pollen. Een grote kern, die het meest nabij ligt, is Almelo.

Een van de belangrijkste doorgaande wegen binnen de gemeente is de rijksweg N36. Deze weg sluit in noordelijke richting aan op de N34 (Groningen-Emmen-Zwolle) en gaat in zuidelijke richting naar Almelo waar aansluitingen op de wegen N35 en de A1 mogelijk zijn.

Naast de N36 wordt de gemeente ontsloten door de provinciale wegen:

N341 (Ommen-Den Ham-Vroomshoop-Westerhaar-Vriezenveensewijk);
N343 (Hardenberg-Bruinehaar-Tubbergen);
N748 (Vriezenveen-Geesteren);
N749 (Vriezenveen-Wierden);
N750 (Vroomshoop-Vriezenveen);
N751 (Den Ham-Wierden).

In de kernen Vriezenveen, Den Ham, Vroomshoop en Westerhaar-Vriezenveensewijk zijn verschillende busroutes voor streekbussen. Vriezenveen, Vroomshoop en Geerdijk hebben een treinstation.

De kern Vriezenveen ligt in het zuidoostelijke deel van de gemeente. De belangrijkste doorgaande weg aan de oostkant is de rijksweg N36 richting Almelo. Belangrijke doorgaande wegen in Vriezenveen zijn

.....

onder meer de Almeloseweg, West- en Oosteinde, Nieuw
Daarlerveenseweg en Aadorpweg.

2.1.2 Bevolking en woningvoorraad

De gemeente Twenterand had begin 2005 ongeveer 33.550 inwoners. De afgelopen tien jaren kende de gemeente een groei van gemiddeld 100 inwoners per jaar. De kern Vriezenveen had begin 2005 circa 13.371 inwoners. Bijna 40% van de gemeentelijke bevolking woont op dit moment in de kern Vriezenveen.

De woningvoorraad in de gemeente Twenterand bedroeg begin 2005 circa 12.054 woningen. Hiervan staan circa 4.500 woningen in de kern Vriezenveen. Dit houdt in dat circa 40% van de gemeentelijke woningvoorraad in Vriezenveen staat. De afgelopen 10 jaar is de woningvoorraad in het dorp jaarlijks met gemiddeld 70 woningen gegroeid. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit jaarlijkse aantal vanaf 1997 niet meer werd gehaald.

De kwaliteit van de huidige woningvoorraad in Vriezenveen is over het algemeen goed. Overigens voldoet een deel van de woningvoorraad niet volledig aan de eisen van deze tijd. De locaties waar dit voorkomt, komen voor herstructurering in aanmerking. Dit zal stapsgewijs en op bescheiden schaal worden aangepakt, zoals aangegeven in het eindrapport Investeringsbudget stedelijke vernieuwing gemeente Vriezenveen (Kolpron Consultants, 22 oktober 2001).

De nieuwbouwlocatie voor woningbouw ligt aan de noordkant van de kern (woongebied Weemelanden). Door uitbreiding aan de noordkant blijft de groenbuffer richting Almelo gehandhaafd.

2.1.3 Werkgelegenheid en voorzieningen

De kern Vriezenveen bezit binnen de gemeente Twenterand over de meeste voorzieningen. Dit betreft voorzieningen in de medische sector (huisartsen, tandartsen, thuiszorg, fysiotherapeuten), educatieve sector (basisscholen van verschillende kerkelijke gezindten en een school (onderdeel van 't Noordik in Almelo) ten behoeve van voortgezet onderwijs), recreatie- en sportvoorzieningen (sportpark, overdekt zwembad, manege) en sociaal-maatschappelijke voorzieningen (kerken van verschillende gezindten, bibliotheek, woningstichting). Verder kunnen het agentschap van de VVV, het woon- en zorgcentrum en de aula worden genoemd.

In de kern komt ook een relatief groot aantal detailhandelsvoorzieningen voor. De kern heeft primair een lokaal verzorgende functie met enige trekkracht van buurgemeenten, met name in de woonbranche (eindrapport Investeringsbudget stedelijke vernieuwing

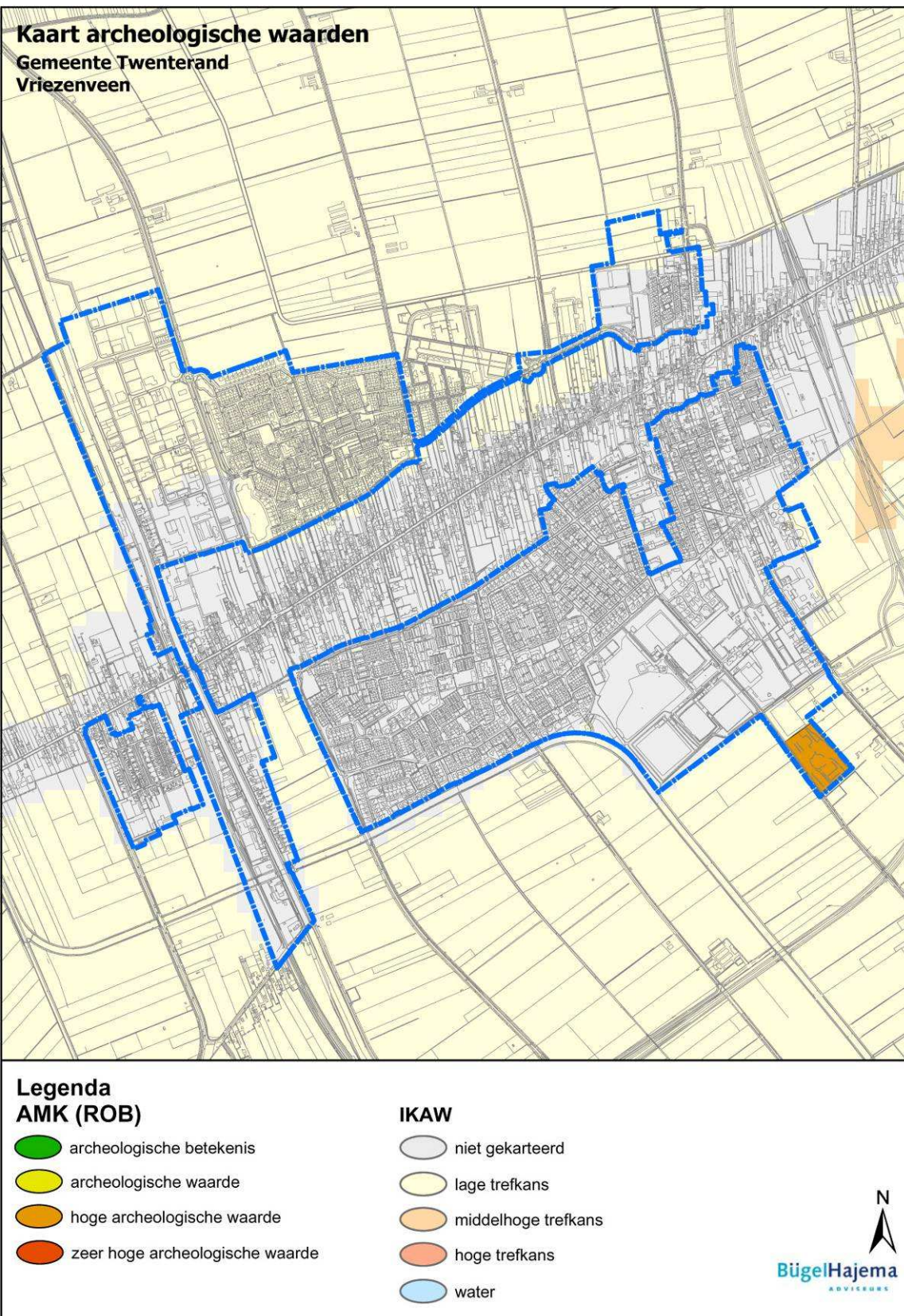
gemeente Vriezenveen, Kolpron Consultants, 22 oktober 2001). Een groot deel van de detailhandel is buiten het plangebied gelegen.

Wat de werkgelegenheid betreft, kan het bedrijventerrein Weitzelpoort worden genoemd. Aan de oostkant is langs de N36 een omvangrijk bedrijventerrein gepland, waarbij ook de verkeersstructuur ingrijpend wordt gewijzigd.

2.2 Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van het Verdrag van Malta te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Uit de beschikbare gegevens van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden blijkt dat het gebied is aangemerkt als een gebied met een lage trefkans, dan wel niet gekarteerd is. Een uitzondering hierop is de voormalige begraafplaats, gelegen in het zuidoosten van het plangebied. Dit gebied is aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische waarde (zie kaart archeologische waarden). Dit houdt in dat de trefkans om archeologische waardevolle resten in de bodem te vinden over het algemeen gering is. Dit is mede het gevolg van de veenontginningen rond het begin van de vorige eeuw. Om de archeologische waarden te beschermen in het gebied met een hoge archeologische waarde, is een aanlegvergunningstelsel in de bestemming Groenvoorzieningen opgenomen.

In het plan zijn bij recht geen grote ruimtelijke ingrepen voorzien, archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Dit hoofdstuk gaat in op de historische ontwikkeling en de stedenbouwkundige structuur van de kern Vriezenveen. Vervolgens wordt een korte beschrijving van de onderscheiden plandelen gegeven; zo nodig zijn daarbij aandachtspunten voor de toekomstige ontwikkeling vermeld.

3.1 Historische ontwikkeling

Veenontginning

In de veertiende eeuw is vanuit de Aaboer aan de zuidzijde van de huidige gemeente begonnen met de ontginning van het moeras- en hoogveengebied: door Hollanders en Friezen werd 'van on-landt land gemaakt'.

Als gevolg van de bodemsituatie ontstond in vergelijking met de overige Twentse dorpen een geheel afwijkend nederzettingsspatroon, namelijk een langgerekt wegdorp in een slagenlandschap. Naarmate de ontginning vorderde, verplaatste de nederzetting zich verder in noordelijke richting via de Buitenweg tot op de huidige positie. Langs de circa 6 km lange dorpsstraat ontwikkelde zich een bebouwingslint, waarin de boerderijen en huizen trapsgewijs, in de richting van de opstreckende kavels waren gesitueerd.

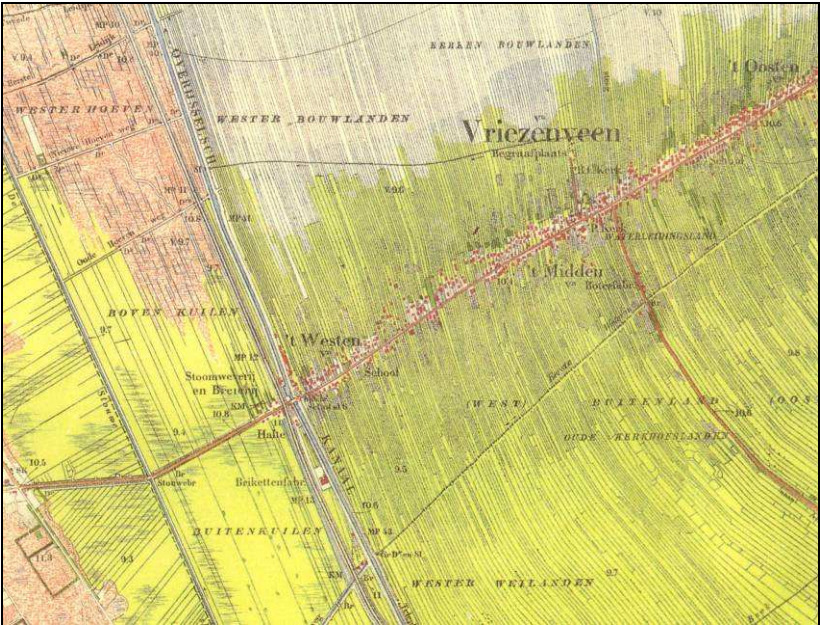
Middelen van bestaan

De landbouw werd veel gecombineerd met het aan huis verwerken van vlas. De huisvlijt werd vanaf het midden van de vorige eeuw geïndustrialiseerd. Belangrijke textielindustrieën zijn hieruit ontstaan en de al vanouds bestaande handel werd uitgebouwd. Pas aan het eind van de vorige eeuw kwam de turfwinning in de resterende hoogvenen in het noordelijk deel van de gemeente goed op gang.

De oorspronkelijke nederzetting

Zoals is te zien op de topografische kaart van 1901, bestond het dorp tot aan het begin van de twintigste eeuw vrijwel uitsluitend uit een bebouwingslint langs de dorpsstraat (het huidige Westeinde en Oosteinde). De smalle, opstreckende percelen waren voorzien van beplanting op de kavelgrenzen. De bebouwing bestond aanvankelijk voornamelijk uit (Saksische) boerderijen. Met de industrialisatie en de verving verdichtte het lint zich met woningen. Kenmerkend voor Vriezenveen is het grote aantal bedrijven en winkels, als gevolg van de handelsgeest van de bevolking. In het rampjaar 1905 werden 228 panden door brand verwoest.

buitenwereld uit enkele moeilijk begaanbare zandwegen en uit de Bavesbeek, die later is gekanaliseerd en toen Schipsloot is gaan heten. Over dit water vond het meeste vervoer richting Almelo plaats. In 1852 trad de eerste verbetering van de wegverbindingen op, toen de weg naar Almelo werd begrind. Pas in de twintigste eeuw is langs de Almeloseweg, vanaf de zijde van het Westeinde, bebouwing ontstaan.



Kaart 1 Situatie omstreeks 1900



Kaart 2 Situatie omstreeks 2000

■
Het huidige dorp en
omgeving

De kaarten 1 en 2 geven een beeld van de vroegere en huidige topografische situatie. Behalve de ontwikkeling van bebouwing langs de Almeloseweg en de kernvorming aan weerszijden van deze weg, zijn de gevolgen van de ruilverkaveling uit de vijftiger jaren opvallend. De beslotenheid van het slagenlandschap heeft plaatsgemaakt voor een grootschalig open landschap. Restanten van het slagenlandschap zijn alleen nog aansluitend aan de bebouwing te vinden.

3.2 Stedenbouwkundige structuur Vriezenveen

Begrenzing

Voor de begrenzing wordt verwezen naar de inleiding en de bij het plan behorende kaarten.

Hoofdstructuur

Bebouwing

Qua bebouwing bestaat het onderhavige plangebied hoofdzakelijk uit woongebied en werkgebied. Het plangebied valt geheel buiten de oorspronkelijke structuur van het dorp.

De *woongebieden* hebben zich in de beginfase geleidelijk ontwikkeld. Na de lintbebouwing langs de Almelosestraat, begon kernvorming direct aan de oost- en westzijde van de Almeloseweg en in de omgeving van de Molenstraat, geheel aan de westzijde van het dorpsgebied.

Vervolgens breidde de bebouwing zich vanaf de zijde van de Almeloseweg verder uit richting de Thorbeckestraat/Linthorstlaan (jaren '50/'60). Tussen de beide buurtjes heeft zich een belangrijk voorzieningengebied ontwikkeld; omgeving Manitobaplein. In de omgeving van het Manitobaplein zijn overheidsvoorzieningen zoals het postkantoor, politiebureau, gemeentehuis en een sportzaal, scholen, een kerk, bejaardenvoorzieningen en banken gesitueerd. Gedeeltelijk ligt dit gebied binnen de begrenzing van het oorspronkelijke dorpsgebied.

Ten westen van de omgeving Thorbeckestraat/Linthorstlaan is tot slot in snel tempo de woonbuurt Elzenhoek gerealiseerd. Deze buurt vindt zijn beëindiging langs de Aadorpweg. De buurt is in de jaren '70 en '80 ontwikkeld.

De jongste ontwikkeling van woningbouw is/wordt gerealiseerd aan de noordzijde, de Westerbouwlanden, het gebied in de omgeving van de begraafplaats en als meest recente het woongebied Weemelanden (buiten dit bestemmingsplan).

De kenmerken van de bebouwing worden nader omschreven bij de verschillende buurten die in het navolgende aan de orde komen.

Het bestaande bedrijventerrein ligt aan de westzijde van het dorp: het oudste gedeelte langs het Overijsselskanaal, de nieuwere ontwikkeling (Weitzelpoort) in het gebied tussen het kanaal en de Nieuwe Daarlervenseweg. Dit terrein is nagenoeg voltooid; een

■
nieuwe ontwikkeling vindt plaats aan de zuidoostzijde van het dorp (buiten dit bestemmingsplan).

Wegen

In het plangebied worden externe ontsluitingswegen en de wijkontsluitingsweg onderscheiden.

De externe ontsluitingswegen betreffen de volgende:

- Oost- en Westeinde (Dorpsstraat), ter plaatse van (winkel)centrum verkeersluw, met aansluiting op N36;
- Almeloseweg (oostzijde). Deze weg verliest op termijn wellicht zijn doorgaande functie, maar blijft dan van belang voor de wijkontsluiting. Het brede profiel zal dan in overeenstemming kunnen worden gebracht met de nieuwe functie. De weg sluit door middel van een rotonde aan op het Westeinde. De tegenover de Almeloseweg gelegen Bouwmeesterstraat is een lokale verbinding met Westerhaar-Vriezenveensewijk;
- Aadorpweg (westzijde); doorgaande functie richting Almelo en in noordelijke (via Nieuwe Daarlerveenseweg) richting Vroomshoop.

Voorts zijn voor de wijkontsluiting de volgende wegen/routes van belang.

Zuidelijk woongebied:

- Krijgerstraat met aansluitingen op het Westeinde en de Almeloseweg;
- Westerweilandweg/De Merel met aansluitingen op het Westeinde en de Aadorpweg;
- Verzetstraat, op de grens met het historische dorp, van belang als oostwest-verbinding.

Noordelijk woongebied:

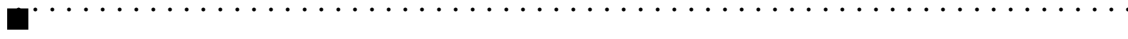
- Meester Kunstweg/Weemestraat, vergelijkbaar met de Verzetstraat aan de zuidzijde;
- De Garvesingel/Harmsenweg, langs de noord- en oostzijde van de Westerbouwlanden, met aansluitingen op de Nieuwe Daarlerveenseweg en het Westeinde.

Het bedrijventerrein ligt in de directe omgeving van de externe ontsluitingswegen Nieuwe Daarlerveenseweg en Aadorpweg; ook de wegen langs het Overijsselskanaal zijn van belang voor de ontsluiting van een deel van het bedrijventerrein.

Groen/recreatie

In en om het plangebied zijn de groenvoorzieningen langs de randen van belang.

.....



In dit kader kunnen de restanten van de (groene) open ruimten tussen de lintbebouwing langs het Westeinde en de Verzetstraat, respectievelijk de Meester Kunstweg/Weemestraat worden genoemd. Plaatselijk is er nog sprake van beplanting op de kavelgrenzen. Verder is aan de zuidzijde, direct ten westen van de Almeloseweg, nog een waardevol restant van het oorspronkelijke opstrekken kavelstelsel (met elzenbeplanting op de kavelgrenzen) aanwezig. In dit gebied zijn diverse sport- en recreatieve voorzieningen gesitueerd. Aansluitend hieraan ligt als groot groenelement het sportpark 'Het Midden'.

In het plangebied zelf zijn ook meerdere groenvoorzieningen aanwezig. Naast de centraal aangelegde groen-/waterstructuur zijn er op enkele plaatsen zeer waardevolle bomenbestanden, bijvoorbeeld langs de straten in het woongebied direct westelijk van de Almelosestraat.

Buurt

Verwezen wordt naar het bijgevoegde kaartje. Zoals op de kaart is aangegeven, is het plangebied opgedeeld in verschillende, kenmerkende buurten. Ze komen hierna aan de orde.

1. Omgeving Almeloseweg

De Almeloseweg is een van de eerste goede verbindingswegen van de omgeving. De weg werd in 1852 verhard; begin twintigste eeuw verscheen de eerste bebouwing.

De huidige verkeersfunctie zal in de nabije toekomst door de aanleg van een vervangend tracé worden beperkt tot een functie voor de wijk. De weg is zowel ruimtelijk als in functionele zin te onderscheiden in twee verschillende delen. De Krijgerstraat, de vroegere waterkering, markeert duidelijk het onderscheid. Het gedeelte ten noorden van de Krijgerstraat wordt gekenmerkt door compacte bebouwing en een zekere menging van functies, het gedeelte ten zuiden van de Krijgerstraat heeft een meer open karakter en een duidelijke scheiding tussen woningbouw aan de westkant en bedrijfsbebouwing (onder andere de gemeentewerf) aan de oostkant van de weg.

Het gedeelte direct zuidelijk van de Begherstraat is zeer waardevol, vooral door de aanwezigheid van enkele vroeg 20^{ste} eeuwse herenhuizen en de hoog opgaande beplanting op de ruime erven. Karakteristiek zijn ook de veel voorkomende woningen met mansardedak. Binnen het kleinschalige bebouwingslint komen ook enkele grotere (dissonante) panden voor.





Links eenvoudige kleinschalige bebouwing, rechts herenhuisen

In verband met schaalvergroting van bebouwing en functiewijzigingen zijn enige tijd geleden een beeldkwaliteitsplan en een daarop geënt bestemmingsplan opgesteld.

2. Gebied oostelijk van de Almeloseweg

Het woongebiedje ten oosten van de Almeloseweg is gerealiseerd in de vijftiger en zestiger jaren van de vorige eeuw. De strakke verkaveling is een typisch voorbeeld van de Nieuwe Zakelijkheid zoals veel in die periode toegepast. Het noordelijke gedeelte, de Barend Leemansstraat, is van iets latere datum en wijkt enigszins af van het overheersende patroon. Het buurtje bestaat voor het grootste gedeelte uit rijenwoningen; aan de noord- en zuidzijde ligt de nadruk op (half)vrijstaande bouw.

Opvallend is het belendende bedrijfscomplex van Eshuis (timmerfabriek), dat het woongebied begrensd door een enkele honderden meters lange, zes meter hoge wand. In een deel van het gebouwencomplex zijn autoboxen voor de bewoners geïntegreerd. Centraal is er een groene ruimte, die als speelveld in gebruik is. Oostelijk aan deze centrale ruimte is recentelijk een wooncomplex gerealiseerd. Het architectonisch aansprekende gebouw bestaat uit 2-3 bouwlagen.



De nadruk ligt op rijenwoningen

Aandachtspunten zijn de relatieve ouderdom van de rijenwoningen en de parkeerproblematiek. Revitalisering zal op termijn nodig zijn.

3. Gebied westelijk van de Almeloseweg

Het gebied ten westen van de Almeloseweg is een karakteristiek interbellumbuurtje. Het is grotendeels gerealiseerd in de jaren '30, met uitzondering van de afronding aan de zuidzijde. Deze is in de periode na de oorlog gebouwd.

Het interbellumbuurtje kent een rechtlijnige structuur, waarin de oorspronkelijke opstreckende kavelstructuur goed herkenbaar is. Karakteristiek is de bereikbaarheid voor de auto via de achterpaden, van oorsprong veedreven. Vanwege de achterpaden zijn er geen opritten aan de straatzijde, wat een fraai beeld aan de straatzijde oplevert. Toch zijn er nog vrij veel auto's in de straat geparkeerd, mede door het Groene Kruisgebouw op de hoek van de Wethouder Potstraat en het Platanenplein. Dit zou overlast voor omwonenden kunnen veroorzaken; in verband hiermee is een verplaatsing van deze bebouwing naar bijvoorbeeld het Manitobaplein of Weemelanden te overwegen. De straten in het buurtje zijn heringericht, onder andere met toepassing van plateaus. De wegen zijn vrij breed (bijvoorbeeld de Kerkstraat), met aan beide zijden trottoirs. Aantrekkelijk zijn de tuinmuurtjes en hekwerken op de grens van de tuinen en het trottoir. In het gebied komen hoofdzakelijk eenvoudige woningen voor, van het type vrijstaand en twee-onder-een-kap. Plaatselijk is er doorzicht via de laaggelegen tuinen naar de Almeloseweg. Het is wenselijk deze doorzichten zoveel mogelijk te handhaven.

■
In de omgeving van het Platanenplein zijn fraaie interbellumpanden gebouwd. Het zijn villa-achtige woningen. Onder andere langs de Krijgerstraat en aan het Platanenplein zijn waardevolle bomen aanwezig. Aan de Krijgerstraat is voorts een fraaie groene ruimte gesitueerd.



In het straatbeeld is te zien dat het parkeren hoofdzakelijk aan de achterzijde plaatsvindt

Het gebied is aantrekkelijk door zijn eenvoud en de herinnering aan de oorspronkelijke situatie. Het geheugen van het oorspronkelijke landschap is hier duidelijk zichtbaar. Er is een zichtbare relatie met restanten van het oorspronkelijke landschap ten zuiden van het buurtje. Helaas is deze relatie nogal verstoord door villabebouwing.

Een belangrijk aandachtspunt voor het interbellumbuurtje is het behoud van het karakter van zowel de stedenbouwkundige structuur als de bebouwing.

4. Gebied omgeving Thorbeckestraat

Het gebied omgeving Thorbeckestraat is een strak opgezette woonbuurt uit de jaren '50/'60. De bebouwingsrichting relateert niet aan de oorspronkelijke kavelrichting. Rijenwoningen overheersen in deze buurt. Aan de randen zijn vooral vrijstaande en dubbele woningen gesitueerd.

Aan de Thorbeckestraat bestaan de woningen uit twee woonlagen. Er is in dit buurtje sprake van een eentonig straatbeeld, zoals in de Vondelstraat, de Rembrandtstraat en de Hugo de Grootstraat. De woningen zijn sober van opzet.

Er is relatief weinig ruimte voor parkeren. Parkeren kan in vakken langs de weg.

Een verademing in deze buurt is de aantrekkelijke, driehoekige ruimte aan de Johan van Oldenbarneveldstraat/Hugo de Grootstraat.



Lange rijen, kenmerkend voor de woningbouw in de jaren '50/'60

Revitalisering is op termijn noodzakelijk, bijvoorbeeld door middel van vervanging van een aantal rijenwoningen en herinrichting van straten. Mogelijkheden hiertoe zijn vervanging van een aantal trottoirs door groenstroken met bomen en herschikking/uitbreiding van parkeerplaatsen.

5. Elzenhoek

De Elzenhoek is een woonbuurt met typische kenmerken van de jaren '70/'80. Er is een hiërarchische ontsluitingsstructuur aanwezig. De hoofdontsluitingsweg (Westerweilandweg/De Merel) is uitgevoerd in asfalt met fietsstroken. De woonstraten kennen een geknikt beloop. Er is variatie in de vorm van woonstraten, woonpaden en woonhoven.

In de Elzenhoek komt een grote verscheidenheid aan woningtypen voor. Aan de noordkant zijn relatief veel rijenwoningen gebouwd, aan de zuidzijde is sprake van een meer open bebouwingsstructuur (vrijstaande en dubbele woningen). De architectuur van de woningen is divers.

De achterkanten van veel woningen zijn naar buiten gericht, ook langs de Verzetstraat. Een royale groene overgang ontbreekt.



Hiërarchie in het stratenpatroon

De centrale groene ruimte met waterpartijen en maatschappelijke voorzieningen (scholen) is een belangrijk element in de wijk. De afmetingen hiervan zijn in verhouding tot de omvang van de wijk gering. Door de omvangrijke bebouwing met eigen buitenruimtes en de doorsnijdingen (door onder andere de Westerweilandweg) is de centrale ruimte verbrokken. De beoogde geleding van de wijk komt daardoor onvoldoende tot haar recht. Een geleding in noord-zuidrichting ontbreekt volledig.

6. Gebied ten westen van spoorlijn

Het gebied ten westen van de spoorlijn is, naast de omgeving Almelosestraat, een van de eerste woonuitbreidingen buiten het Oost- en Westeinde. De Molenstraat is ontwikkeld in de eerste helft van de 20^{ste} eeuw. De karakteristieke straat heeft een nauw profiel; de compacte bebouwing heeft een lage gootlijn en bestaat uit hoofdzakelijk twee-onder-een-kapwoningen.

De bebouwing langs de overige straten is van recentere datum. Aan de westelijke rand (Emmastraat/Julianastraat) zijn recentelijk enkele nieuwe woningen gebouwd in de bestaande structuur. Direct zuidelijk van de woonbuurt is een grootschalig bedrijf gevestigd. De hinder voor het wonen wordt beperkt door de rechtstreekse ontsluiting op de westelijk van het woongebied gelegen Nieuwe Wierdenseweg.



De Molenstraat: smal profiel, kleinschalige bebouwing

7. Sportpark en omgeving

Aan de zuidzijde van Vriezenveen ligt het sportpark 'Het Midden'. Vrijwel alle (buiten)sportvoorzieningen hebben hier een plaats gekregen. Het westelijke gedeelte, gelegen tussen de Almeloseweg en de Schout Dobbestraat, is een gebied met relictten van de oorspronkelijke verkaveling, met smalle graslandpercelen en elzensingels. In dit gedeelte zijn de sportvoorzieningen minder intensief en ligt de nadruk meer op het gebruik als wandelgebied en natuur.



Fraaie restanten van de oorspronkelijke kavelstructuur

8. Westerbouwlanden

De woonwijk Westerbouwlanden is gerealiseerd aan het eind van de vorige eeuw. Westerbouwlanden is een strak opgezette, efficiënt verkavelde wijk.

De groenstructuur, die het gebied verdeelt in kwadranten, is beperkt van afmetingen. De wijk maakt daardoor een veel minder groene indruk dan bijvoorbeeld het woongebied Elzenhoek.



Veel toegepaste asverspringing als snelheidsremmer

De Garvesingel (noordelijke randweg) en de Harmsenweg (langs de oostzijde) vormen de belangrijkste ontsluitingsroute, met aansluitingen op respectievelijk de Nieuwe Daarlerveenseweg en het Westeinde. Via de Akker is er een tweede verbinding met de Nieuwe Daarlerveenseweg. Specifieke langzaamverkeersroutes zijn er niet. Wat betreft de bebouwing ligt de nadruk op de twee-onder-een-kapwoningen.

9. Uitbreiding noordoost

Het gebied ten noorden van het centrum van Vriezenveen bestaat uit vier specifieke onderdelen, te weten:

- de *Bouwmeesterstraat* is, hoewel van jongere datum, min of meer vergelijkbaar met de situatie langs de *Almelosestraat*. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Een opvallend element is de karakteristieke watertoren. De *Bouwmeesterstraat* heeft een functie voor doorgaand verkeer richting Westerhaar-Vriezenveensewijk;

- op enige afstand westelijk de *begraafplaats*. Aan de noordzijde wordt voorzien in een uitbreiding, met een toegang vanaf de Bouwmeesterstraat;
- tussen Bouwmeesterstraat en begraafplaats is aan het eind van de vorige eeuw een *moderne woonbuurt* gerealiseerd. De bebouwing bestaat uit geschakelde eengezinswoningen (twee aaneen, met garages geschakeld) met drie verdiepingen en plat afgedekt. De compacte bebouwing wordt afgewisseld met enkele groene 'pleintjes'. Aan de zijde van de Koningsweg staan kantoren;
- westelijk van de begraafplaats zijn *voorzieningen* in aanbouw, met onder andere een dagverblijf, sporthal en een grootschalig zorgcomplex in twee tot vier lagen.

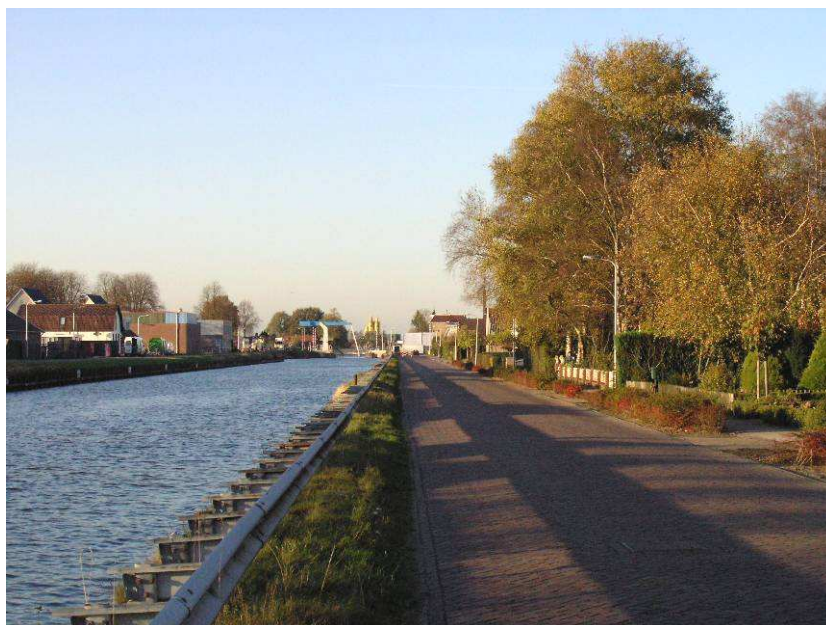


Moderne woningbouw aan de noordzijde van het centrum; op de achtergrond de watertoren

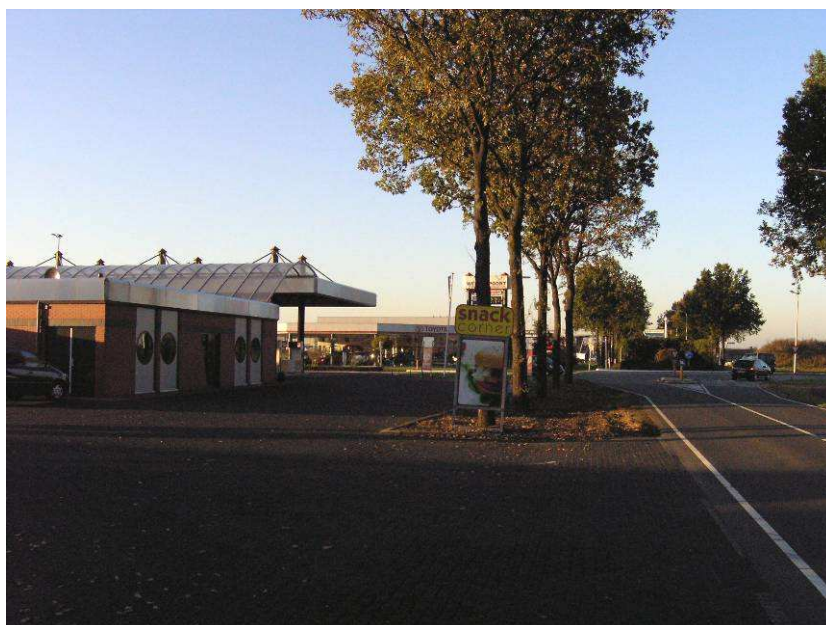
10. Bedrijventerrein

De eerste bedrijfsontwikkeling heeft plaatsgehad langs het Overijsselskanaal, aan de westzijde van het dorp. De westzijde van het kanaal ((Wierdenseweg/Daarlervenseweg) bestaat vrijwel geheel uit bedrijven. Aan de oostzijde (Kanaalweg Zuid) ligt de nadruk op woonbebouwing, met uitzondering van een staalbedrijf aan de Verzetstraat.

De bedrijfsbebouwing langs het kanaal is zeer gevarieerd: oud en nieuw, grootschalig en kleinschalig, compact en ruime setting, wisselen elkaar af.



Beeld van het oude bedrijventerrein langs het Overijsselskanaal.....



.....en het nieuwe gedeelte Weitzelpoort

Het noordoostelijke gedeelte, ten noorden van het Westeinde en ten oosten van de Kanaalweg Noord, is naderhand planmatig ontwikkeld: het bedrijventerrein Weitzelpoort. De kanaalzijde is het oudste gedeelte; het noordoostelijke gedeelte, langs de Nieuwe Daarlerveenseweg, is van recente datum en heeft een moderne uitstraling. Het binnen dit bestemmingsplan opgenomen gedeelte van het bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit middelgrote bedrijven. Het terrein is gezoneerd.

Dit hoofdstuk gaat in op het relevante provinciale en gemeentelijk beleid.

4.1 Provinciaal beleid

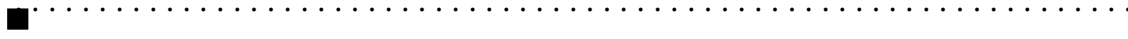
Streekplan

Het provinciaal beleid voor de gemeente Twenterand en in het bijzonder voor de kern Vriezenveen is weergegeven in het Streekplan Twente uit 1996 en vervolgens doorvertaald in het goedgekeurde Streekplan Overijssel 2000+, deel 1 van de plannen voor ruimte, water en milieu. In het streekplan wordt de kern Vriezenveen beschouwd als grotere kern. Deze grotere kernen hebben in het algemeen een meer lokale woon-, werk- en verzorgingsfunctie. Deze functie wordt mede bepaald door de omvang van de bevolking, de werkgelegenheid en de aanwezige voorzieningen.

Gelet op het concentratiebeleid wordt in principe uitgegaan van een ontwikkeling, waarbij het vertrek van de bevolking ten dele kan worden gecompenseerd. De woningbouwmogelijkheden zijn afgestemd op de lokale functie van deze kernen. In ieder geval is de provincie van mening dat de gemeente er voor dient te zorgen dat er voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn voor de doelgroepen starters en ouderen.

Ten aanzien van het werken wordt voor grotere kernen met het ruimtelijke beleid een lokale economische ontwikkeling ondersteund. Voor vestiging en uitbreiding van uit de kern voortkomende en qua aard en schaal van de kern passende werkgelegenheid moeten voldoende mogelijkheden voorhanden zijn. Hieronder wordt tevens begrepen bedrijvigheid die zich vanuit het op de betreffende kern georiënteerde buitengebied naar een bedrijventerrein in de kern wil verplaatsen.

Gestreefd wordt naar handhaving van de aanwezige verzorgingsstructuur. De grotere kernen hebben in het algemeen een verzorgende functie voor de inwoners van de betreffende kern en de directe omgeving. Verdere ontwikkeling van de bestaande verzorgingsfunctie wordt ondersteund. Ontwikkelingen die de positie van de stadsgewesten aantasten, worden tegengegaan.



Meerjarenprogramma
Stedelijke Vernieuwing

4.2 Gemeentelijk beleid

In het Meerjarenprogramma Stedelijke Vernieuwing geeft de gemeente aan op welke integrale en samenhangende wijze zij de geformuleerde doelstellingen van de stedelijke vernieuwing voor de periode 2005 - 2009 denkt te realiseren. Het meerjarenprogramma is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2005.

De gemeente heeft als uitgangspunt voor de stedelijke vernieuwing vier prestatievelden opgesteld. De vier prestatievelden betreffen:

- wonen;
- omgevingskwaliteit;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- fysieke voorwaarden voor aantrekkelijke sociale en veilige omgeving.

De doelstellingen zijn aan bovengenoemde prestatievelden verbonden. De doelstellingen die met de stedelijke vernieuwing worden nagestreefd, zijn:

- jong en oud moeten in Twenterand kunnen blijven wonen;
- betere balans tussen vraag en aanbod op het gebied van wonen;
- huisvesting doelgroepen;
- verbetering van de (semi) openbare ruimte;
- verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving door het integraal benutten en borgen van culturele kwaliteiten in de praktijk van de stedelijke vernieuwing;
- sanering van de bodemverontreiniging in stedelijk gebied;
- verbetering van de geluidssituatie bij de zogenaamde A- en Railwoningen;
- milieukwaliteit;
- water en watersystemen;
- per saldo intensivering van woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied;
- bereikbaarheid;
- fysieke ruimte voor sociale voorzieningen;
- verbeteringen van de integrale veiligheid.

De doelstellingen worden met behulp van concrete projecten gerealiseerd. Voor diverse kernen worden ontwikkelingsvisies opgesteld. De visies worden uitgewerkt in diverse uitvoeringsplannen.

Woonvisie

In september 2003 is de Woonvisie gemeente Twenterand vastgesteld. Deze visie gaat in op het aspect wonen in Twenterand en kent de volgende doelstellingen:

- Twenterand wil een prettige woongemeente zijn voor alle doelgroepen die zijn gebonden aan de gemeente;





- Twenterand gaat voor behoud van de identiteit van de gemeente en de individuele kernen daarin. Daarbij speelt het draagvlak voor voorzieningen een belangrijke rol;
- voor de groeiende groep ouderen wil de gemeente, tezamen met andere partijen, voldoende bieden op het gebied van wonen, zorg en welzijn;
- de kwaliteit van de woningen en woonomgeving moet aansluiten bij de wensen van de bewoners;
- in het belang van de leefbaarheid, het draagvlak voor voorzieningen en woonmilieudifferentiatie wil de gemeente meer hogere inkomensgroepen aantrekken.

Ten aanzien van het woon- en leefmilieu zijn de volgende opgaven geformuleerd:

- behoud dorps- en woonmilieu;
- verbetering openbare ruimten: spelen, openbaar groen, verkeersveiligheid en verlichting;
- verbetering openbaar vervoer;
- vergroten draagvlak voor winkels in Den Ham en Westerhaar-Vriezenveensewijk.

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

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

In oktober 2003 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) verschenen. In het GVVP worden vier type wegen binnen de bebouwde kom onderscheiden, te weten stroomweg (70 km/uur), gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) en erftoegangsweg A (50 of 30 km/uur met onder meer fietsstroken) en B (30 km/uur zonder fietsvoorzieningen). Buiten de bebouwde kom zijn er dezelfde type wegen, waarbij de stroomweg een maximumsnelheid van 100 tot 120 km/uur heeft, de gebiedsontsluitingsweg 80 tot 100 km/u en de erftoegangswegen A (60 km/uur met fietsstrook/pad) en B (60 km/uur zonder fietsvoorzieningen).

Door de kern Vriezenveen ligt een stroomweg, de N36. De Almloseweg, West- en Oosteinde en de Aadorpweg zijn gebiedsontsluitingswegen. Erftoegangsweg A zijn onder meer de Verzetstraat, Krijgerstraat en de Garvesingel.

Detailhandelsstructuurvisie

Ten aanzien van de detailhandel kan met name worden gewezen op de detailhandelsstructuurvisie en het plan van aanpak (Droogh, Trommelen en Broekhuis, vastgesteld op 27 mei 2004). In deze structuurvisie is aangegeven dat Vriezenveen voor de dagelijkse





goederen een bovenlokale verzorgende functie kan vervullen. Het verzorgingsgebied wordt gevormd door de inwoners uit de eigen kern. Het huidige aanbod ligt verspreid langs het Westeinde met een concentratie nabij de Weemestraat. Randvoorwaarden voor het goed functioneren van het winkelapparaat in Vriezenveen zijn een versterking van de relatie tussen de trekkers van het centrum (supermarkten) en de overige winkels, een meer compact en overzichtelijk winkelgebied en een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan Vriezenveen haar potentiële functie als klein streekverzorgend centrum vervullen.

Visie bedrijventerreinen en
Structuurvisie Vriezenveen-
Zuidoost

De Visie bedrijventerreinen van de gemeente Twenterand van juni 2004 geeft een gemeentebrede visie op de bestaande en in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein. In de visie wordt voor nieuwe bedrijfsterreinen de voorkeur aan Vriezenveen gegeven. In de Structuurvisie Vriezenveen-Zuidoost is aangetoond dat in Vriezenveen een concreet tekort aan nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein bestaat. In de structuurvisie is vervolgens onderzocht waar een nieuw bedrijventerrein kan worden ontwikkeld; dit betreft de zuidoostkant. De structuurvisie geeft een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij naast de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt voorzien in een zandwinlocatie en waarin een wijziging van de verkeersstructuur in Vriezenveen is voorgesteld.



5.1 Inleiding

Voor zover een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, dient een aantal milieuaspecten nader te worden onderzocht. Hierbij gaat het onder meer om de verplichte toetsing aan de Wet geluidhinder en de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem. Daarnaast dient eventueel rekening te worden gehouden met nabijgelegen bedrijvigheid, de hydrologische en ecologische situatie. Een en ander kan vergaande ruimtelijke consequenties hebben voor nieuwe ontwikkelingen. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk. Volledigheidshalve worden in het hiernavolgende de milieuaspecten nagelopen.

5.2 Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Ingeval van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De actualisatie betreft een 'statische' situatie. Er vinden op dit moment geen nieuwe planologische ontwikkelingen plaats, zodat geen akoestisch onderzoek hoeft plaats te vinden.

Voor de volledigheid wordt er nog op gewezen dat eventuele sanering van woningen in het plangebied via een zelfstandige procedure -los van het bestemmingsplan- plaatsvindt.

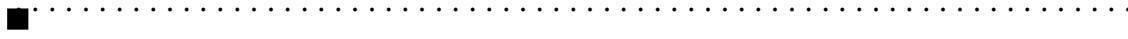
5.3 Milieubeheer

In het algemeen kan worden gesteld dat de huidige situatie niet aan verandering onderhevig is en de aanwezige bedrijvigheid geen gevolgen heeft voor de herziening.

Op het bedrijventerrein Weitzelpoort zit het bedrijf Van de Bosch, een zogenaamde A-inrichting. In dit plan is geen ruimte voor nieuwe planologische situaties nabij dit bedrijf, gezien de geluidscontour van dit bedrijf.

5.4 Bodem

Er zijn op dit moment in onderhavig bestemmingsplan bij recht geen nieuwe planologische ontwikkelingen voorzien, zodat een onderzoek



naar de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem niet noodzakelijk is. In het kader van de eventuele bouwaanvragen wordt dit aspect meegenomen.

5.5 Water

Op grond van artikel 12 uit het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Waterschap Regge en Dinkel

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Regge en Dinkel. Het waterschap heeft een Waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2002-2005. De belangrijkste pijler onder het waterbeheerplan is 'water beheren, ruimte creëren'. De doelstellingen van het waterschap kunnen alleen worden verwezenlijkt als het aspect 'water' wordt geïntegreerd in het ruimtelijke orderingsbeleid en het milieubeleid van andere instanties. Instanties met wie het waterschap haar beleid zal afstemmen, zijn de provincie Overijssel, de gemeenten in het beheergebied, landbouw-, natuur- en milieuorganisaties, landgoedeigenaren, de WMO en andere belanghebbenden. Het relevante provinciaal beleid komt hieronder aan de orde.

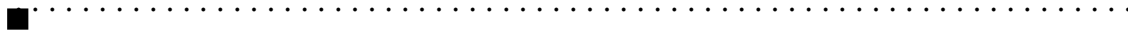
Opgaven

Het waterschap heeft zich voor een aantal opgaven gesteld in de periode 2002-2005. De opgaven zijn onder meer het zorgen voor veiligheid en het beperken van overlast, het bevorderen van de integratie van waterbeleid in ander beleid, het verzorgen van het juiste grond- en oppervlaktewaterregime en het schenken van meer aandacht aan 'water in de stad'. Dit laatste houdt in dat het onder de grond stoppen van het stedelijke water verleden tijd dient te zijn. Problemen in de stad (bijvoorbeeld grondwateroverlast en riooloverstorten) en daarbuiten (bijvoorbeeld piekafvoeren en vissterfte) kunnen niet los van elkaar worden gezien. Het stedelijke water dient veel meer dan tot nu toe te worden gezien als integraal onderdeel van het hele watersysteem.

Stedelijk waterbeheer

In dit kader kan ook het aspect 'stedelijk waterbeheer' worden genoemd. Het waterschap richt zich nadrukkelijker op het stedelijk gebied. In een open dialoog met gemeenten als beheerders van openbare ruimte is eind 2001 de beleidsnota Stedelijk Water opgesteld. Vanuit de watersysteemgedachte is het de ambitie van het waterschap om meer en meer als beheerder van het watersysteem te gaan optreden. Zowel grondwater als oppervlaktewater zijn onderdeel van dit watersysteem. Het systeem begint of eindigt niet aan de rand





van de stedelijke gebieden. Met de beleidsnota Stedelijk Water wordt getracht het evenwicht weer te herstellen. Hoofddijnen van het beleid zijn:

- het waterschap heeft het oppervlaktewaterbeheer binnen het stedelijk gebied;
- het waterschap heeft het operationele grondwaterbeheer;
- het waterschap bevordert de verbetering van de belevingswaarde van het stedelijk water.

Provinciaal beleid

In het Streekplan Overijssel 2000+ (vastgesteld op 13 december 2000) zijn de uitgangspunten van het provinciaal beleid uiteengezet. In het Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+ (vastgesteld op 13 december 2000) wordt uitgebreid ingegaan op het provinciale waterhuishoudingsbeleid. Met betrekking tot het watersysteem en de waterhuishouding is het volgende opgenomen.

Voor heel Overijssel geldt dat het ongewenst is dat de veerkracht van het watersysteem achteruit gaat. Deze veerkracht wordt door een complex van vaak samenhangende factoren bepaald. Met name ontwikkelingen als versnelling van waterafvoer, afname van de vochtopnamecapaciteit van de bodem, verlaging van de grondwaterstanden en wijziging van grondwaterstromen leveren in Overijssel in toenemende mate knelpunten op (wateroverlast in zowel landelijk gebied als de stad, verdroging van de landbouw- en natuurgebieden, bodemdaling). Bij het herstel van de veerkracht gaat het om zaken als herdimensionering van waterlopen, vergroting van vochtopnamecapaciteit van de bodem en retentie van water.

Met de realisatie van het onderhavige plan wordt de veerkracht van het watersysteem niet of nauwelijks aangetast, omdat er geen grote ruimtelijke ingrepen worden voorzien.

Voorzover sprake is van verandering in de vorm van herinrichting of nieuwbouw is het beleid van het waterschap er op gericht de mogelijkheden voor afkoppelen van verhard oppervlak te benutten, zoals ook is verwoord in het Waterplan Twenterand. Het afstromende hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- en grondwatersysteem. De voorkeur gaat daarbij uit naar bovengrondse (zichtbare) afvoer van het water naar een bovengrondse voorziening voor infiltratie naar de bodem (wadi).

5.6 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid begint steeds vastere vormen aan te nemen. Op dit moment wordt het beleid vertaald in harde



■
risiconormen waarmee overheden zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening hebben te houden.

Op het gebied van externe veiligheid van inrichtingen is inmiddels het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. 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 ongeval 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 zoveel mogelijk aan deze waarde moet worden voldaan.

Voor beide soorten objecten geldt als uitgangspunt dat indien het risico hoger is dan 10^{-5} (één ongeval met dodelijke afloop binnen 100.000 jaar), er binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het besluit maatregelen moeten worden getroffen. De voorkeur gaat hierbij uit naar maatregelen aan de bron. Komen deze objecten voor tussen de 10^{-5} -risicocontour en de 10^{-6} -risicocontour dan dient uiterlijk in 2010 aan de grenswaarde voor nieuwe situaties (10^{-6}) te worden voldaan. Hierbij moet worden opgemerkt dat voor beperkt kwetsbare objecten, mits goed gemotiveerd, van deze waarden kan worden afgeweken.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied is vanuit het oogpunt van externe veiligheid van inrichtingen de aanwezigheid van het tankstation met LPG installatie aan de Handelsweg 1 van belang. Gelet op de omzet (doorzet $<1.000 \text{ m}^3$ per jaar) en de ondergrondse opslag van de LPG-installatie ligt de 10^{-6} -risicocontour op 45 m vanuit het vulpunt. De 10^{-5} -risicocontour ligt op 25 m.

In het plangebied komen binnen de 10^{-6} -risicocontour geen kwetsbare objecten voor. Hier zijn voorts geen nieuwe ontwikkelingen voorzien en deze situatie wordt dan ook als toelaatbaar aangemerkt.

Ook kent het Bevi 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.

Binnen het invloedsgebied van 150 m, gemeten vanuit het vulpunt, van het LPG-station komt maximaal $\pm 8.000 \text{ m}^2$ aan bedrijfsbebouwing voor. Het gaat hierbij om de bestaande bedrijven. Binnen het invloedsgebied staan 16 woningen.

Voor de LPG-stations geldt op basis van de ministeriële uitvoeringsregeling dat de straal van het invloedsgebied 150 m bedraagt, zoals hierboven reeds is weergegeven. Het invloedsgebied heeft daarmee een oppervlakte van 7,07 ha. Aangezien voor het verkooppunt aan de Handelsweg tussen de 10^{-6} -contour en de 10^{-5} contour geen kwetsbare objecten voorkomen, moet het invloedsgebied worden verminderd met het oppervlak binnen de 10^{-6} -contour, ofwel $7,07 \text{ ha} - (3,14 \times 45^2) = 6,43 \text{ ha}$.

Uit diezelfde uitvoeringsregeling volgt uit tabel 1 van het onderdeel 'groepsrisico dichtheden personen per hectare' dat de personendichtheid 17 personen per hectare mag bedragen, wil de oriënterende waarde niet worden overschreden. Dit komt dus neer op $6,43 \times 17 = 109$ personen.

Om de bijbehorende personendichtheid te kunnen bepalen, wordt gebruikgemaakt van het zogenaamde 'paarse boek' (CPR 18) met kengetallen. Voor de dienstwoningen wordt uitgegaan van de bezettingsgraad van een woning. In onderstaande tabel is dit schematisch weergegeven.

Functie	Kengetal	Personendichtheid invloedsgebied
Bedrijven	100 m ² per persoon	80 (afgerond)
Woningen	2,4 persoon/woning	38 (afgerond)
Totaal		118

Uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico blijkt dat deze personendichtheid kan worden gecorrigeerd aan de hand van de correctietabellen uit de ministeriële regeling. Voorwaarde is wel dat sprake is van een uniforme personendichtheid. Aangezien het om zowel (bedrijfs)woningen als bedrijfsbebouwing gaat, kan geen gebruik van de tabellen worden gemaakt. Hier kan enkel de aanwezigheid van personen worden genuanceerd door onderscheid te maken tussen de nacht- en dagperiode en aan de hand hiervan te komen tot een gecorrigeerde etmaalwaarde.

Voor woningen kan worden uitgegaan van een bezetting van 70% gedurende de dagperiode en 100% gedurende de nachtperiode. Voor bedrijven ligt dit op respectievelijk 100% en 0%.

Functie	Correctie op personendichtheid	Personendichtheid gecorrigeerd
Bedrijven	80* (100% + 0% / 2)	40 (afgerond)
Woningen	38* (100% + 70% / 2)	32 (afgerond)
Totaal		72

Hiermee blijft de personendichtheid onder de oriëntatiewaarde. Op grond hiervan kan de conclusie worden getrokken dat. Er is sprake van een aanvaardbaar groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In het kader van het voorliggende plan dient tevens aandacht te worden besteed aan het vervoer van gevaarlijke stoffen. Met name het vervoer over de weg en het spoor spelen hierbij een rol. Op de risicoatlas van de provincie Overijssel worden alle trajecten genoemd die extra aandacht vereisen in het kader van de externe veiligheid. Het gaat om vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor in en nabij de kern Vriezenveen. Ook de nota Risico's wegtransport gevaarlijke stoffen (provincie Overijssel 2002) en de Risico-atlas spoor uit 2001 zijn hierbij geraadpleegd. Conclusie die uit de bovenstaande documenten kan worden getrokken, is dat voor geen van de weg- en spoortrajecten een individueel risico van 10^{-6} of meer is gevonden met aaneengesloten bebouwing binnen deze contour. Dit houdt in dat er geen consequenties voor onderhavig bestemmingsplan uit voortvloeien.

Gasleiding

In het plangebied loopt een gastransportleiding (N-527-40-KR-037). Uit de berekeningen van de Gasunie blijkt dat de 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicoafstand 0 m is en daarmee het risico verwaarloosbaar klein.

5.7 Luchtkwaliteit

De Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit zijn door Nederland geïmplementeerd in het Besluit luchtkwaliteit. Het besluit bevat

■
kwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Het geeft aan op welke termijn aan de normen moet worden voldaan en welke bestuursorganen verantwoordelijkheden dragen in dit proces. Ook geeft het eisen ten aanzien van het vaststellen van de luchtkwaliteit en het rapporteren daarover, verplichtingen in geval van normoverschrijding en eisen ten aanzien van de informatievoorziening.

Door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is een handreiking uitgegeven welke zich primair richt op het controleren van en rapporteren over luchtkwaliteit. Dit heeft vooral gevolgen voor de werkzaamheden van de milieuambtenaren van gemeenten.

Aangezien geen sprake is van (grote) ruimtelijke ingrepen in onderhavig bestemmingsplan wordt er in eerste instantie van uitgegaan dat het vorenstaande beleid geen gevolgen heeft voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.8 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient er bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet.

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 instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitatten en bescherming van wilde flora en fauna. De Vogelrichtlijngebieden zijn reeds vastgesteld. De Habitatrichtlijngebieden zijn nog niet vastgesteld, alleen aangemeld. Nabij Bruinehaar, in de directe omgeving van Vriezenveen, ligt het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Engbertsdijkvenen.

In de Flora- en faunawet wordt gesteld dat er 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.

■

Zoals vermeld, maakt dit bestemmingsplan geen ruimtelijke ingrepen
bij recht mogelijk en is onderzoek in dit kader niet noodzakelijk.

.....

6.1 Algemeen

Het plan is overeenkomstig artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening vervat in:

- a. drie kaarten met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemming, waarbij het toe te kennen doel of de doeleinden is/zijn aangegeven;
- c. voorschriften omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen;
- d. wijzigings- en vrijstellingsbepalingen.

6.2 Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te voorkomen, is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid, zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd. Dit betreft twee afstemmingsvoorschriften die in de Bijzondere bepalingen zijn opgenomen:

- de Wet op de openluchtrecreatie;
- de Woningwet (aanvullende werking bouwverordening).

Wet op de openluchtrecreatie

In de Wet op de openluchtrecreatie is voor bijzondere vormen van kamperen een vrijstelling of ontheffing mogelijk van het verbod om buiten een kampeerterrein te mogen kamperen. Deze vrijstelling of ontheffing is alleen mogelijk indien het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet. In het plangebied zijn dergelijke vormen van kamperen ongewenst. Met het oog op de duidelijkheid is aangegeven dat het bestemmingsplan zich verzet tegen deze bijzondere vormen van kamperen.

Aanvullende werking Bouwverordening

In gevolge de Woningwet (artikel 9) blijven bij strijdigheid tussen de voorschriften uit de bouwverordening en die van het bestemmingsplan de voorschriften uit de Bouwverordening buiten toepassing. Regelt het bestemmingsplan niets over het betreffende onderwerp, dan blijven de voorschriften uit de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. Onduidelijkheid kan ontstaan indien het bestemmingsplan een algemene regel geeft, bijvoorbeeld ten

■
aanzien van de hoogte van andere bouwwerken. De vraag is dan of de specifieke regeling uit de bouwverordening over bijvoorbeeld erfscheidingen buiten toepassing blijft. Met het oog op het geven van duidelijkheid is aangegeven welke stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening van toepassing blijven.

6.3 Plansystematiek

Uitgangspunt voor de bestemmingsdifferentiatie is de in de toelichting aangegeven functionele structuur. In verband daarmee is een onderscheid gemaakt in de volgende bestemmingen:

- woondoeleinden;
- woongebied;
- maatschappelijke doeleinden;
- rioolwaterzuivering;
- begraafplaats;
- kantoren;
- nutsdoeleinden;
- bedrijfsdoeleinden;
- bedrijventerrein;
- verkooppunt motorbrandstoffen;
- agrarische doeleinden;
- sportdoeleinden;
- groenvoorzieningen:
- natuur;
- water;
- verkeersdoeleinden;
- verkeersdoeleinden railverkeer;
- vaarweg;
- risicozone externe veiligheid (dubbelbestemming);
- aardgastransportleiding (dubbelbestemming).

Er is gekozen voor een overwegend gebiedsgerichte bestemming. Daarbij zijn de op de plankaart aan te geven juridisch harde begrenzingen tussen de verschillende functies beperkt tot een aantal essentiële onderdelen. De overige begrenzingen zijn in voldoende mate vastgelegd door eigendomsgrenzen.

Ten aanzien van de bebouwing is sprake van een vrij grote mate van detaillering in de voorschriften. Hierbij is het bestaande bebouwingsbeeld uitgangspunt. Ten aanzien van onder meer de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens (rooilijn) is de feitelijke plaatsing van de gevels van de gebouwen bepalend. Hierdoor kan in de meeste gevallen een bouwgrens die hetzelfde doel beoogt achterwege blijven.



Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn voorschriften gegeven met betrekking tot de goothoogte en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke.

6.4 Afzonderlijke bestemmingen

6.4.1 Woongebied

Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemming 'woongebied' is aansluiting gezocht bij de plansystematiek voor bestaande woongebieden die de gemeenteraad op 25 november 2004 heeft vastgesteld. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloop bestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtzeker en juridisch houdbare regels, en handhaafbare voorschriften. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

Functies

In de bestemming 'woongebied' zijn naast wonen verschillende andere functies begrepen, zoals groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, water en verkeer en verblijf.

Aanduidingen

Op de plankaart is aangegeven op welke plaatsen en hoeveel woningen binnen het plangebied mogen worden gebouwd, middels de aanduidingen 'nieuwbouwlocatie' en 'maximum aantal woningen'. Ter plaatse van de aanduiding 'appartementen toegestaan' zijn gestapelde woningen toegestaan en gronden met de aanduiding 'groenvoorzieningen' dienen ten minste voor 80% een functie als kijkgroen te hebben.

Het Chinees-Indisch restaurant aan de Almeloseweg heeft een aanduiding 'restaurant' gekregen en de bestaande garageboxen hebben een aanduiding 'garageboxen' gekregen. Kleinschalige kantoren en bedrijven zijn toegestaan voorzover de aanduiding 'W2' op de plankaart is opgenomen. Kleinschalige bedrijven zijn toegestaan indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'W3'. Hierbij dient de bestaande schaal te worden gerespecteerd en dient de woonfunctie te worden gehandhaafd.

De gronden aangeduid met 'groen woongebied' dienen niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken van 13 juli 2002 en mogen dan ook niet worden bebouwd. De gronden voorzien van deze aanduiding kunnen tevens worden gebruikt ten behoeve van semi-agrarische doeleinden.

Aangezien de Mauritshof qua architectuur een op zichzelf staand gebied is, heeft dit gebied een aparte aanduiding 'afwijkende





bouwworm' gekregen. Op die manier kan de eigenheid van het gebied worden benadrukt en behouden.

Bebouwingsbepalingen

In de voorschriften is een onderscheid gemaakt in bebouwingsbepalingen voor hoofdgebouwen, ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op het begrip ondergeschikt gebouw zal nader worden ingegaan, aangezien hiermee een nieuw begrip wordt geïntroduceerd.

Ondergeschikt gebouw

Het begrip 'ondergeschikt gebouw' is omschreven als:

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

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

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

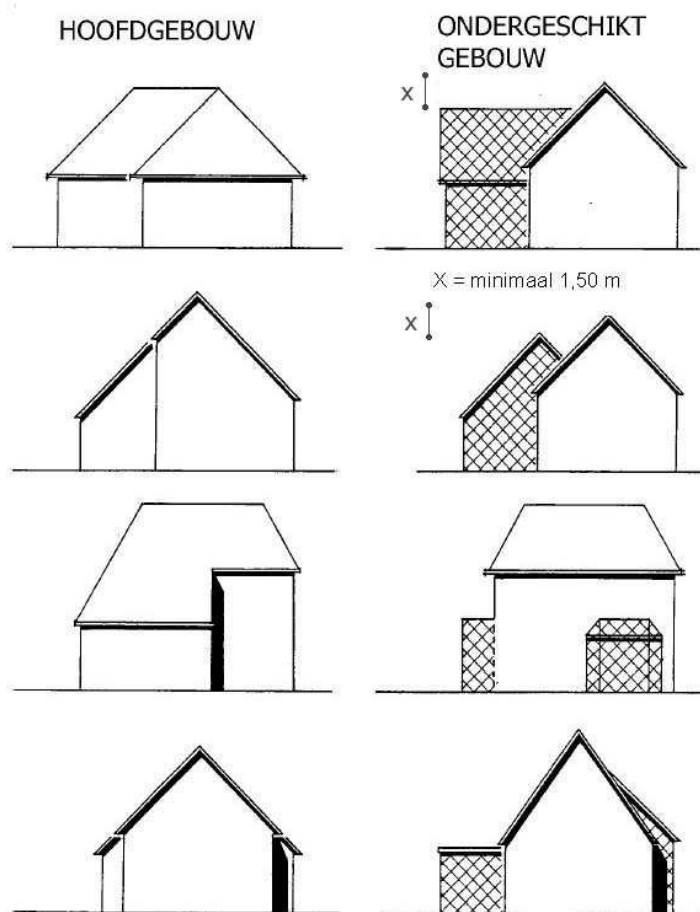
- Het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied.
- Om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw.
- Het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid naar de burger en bevordert de rechtszekerheid.
- Hoogbouwoningen en laagbouwoningen worden met deze systematiek op een gelijke wijze behandeld.
- Een percentage van de bouwhoogte of kaphoogte is niet toepasbaar bij alle woningtypen (denk aan een laagbouwoning met een flauwe dakhelling).
- Door de gekozen maat is er een duidelijk visueel onderscheid tussen de 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 voorschriften voor de ondergeschikte gebouwen.
2. Alle onderdelen van het hoofdgebouw voldoen aan het in de voorschriften 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 voorschriften die gelden voor het hoofdgebouw. In dat geval moet worden nagegaan of het betreffende gedeelte in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering is ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Is dit het geval dan dient dit onderdeel te voldoen aan de voorschriften 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 voorschriften en dient de bouwvergunning te worden geweigerd.

Op de navolgende tekeningen zijn voorbeelden gegeven van ondergeschikte onderdelen van het hoofdgebouw.



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





6.4.2 Overige bestemmingen

Woondoeleinden	Het gestelde met betrekking tot de bestemming 'woongebied' is grotendeels ook van toepassing op de bestemming 'woondoeleinden', met dien verstande dat de doeleindenomschrijving is toegespitst op de bestemming.
Maatschappelijke doeleinden	De bestemming 'maatschappelijke doeleinden' betreft de religieuze, medische, sociale, culturele instellingen en onderwijsinstellingen. Ook overheidsinstellingen, sportvoorzieningen en voorzieningen voor ouderen en gehandicapten zijn in de bestemming begrepen. Bestaande bedrijfswoningen zijn eveneens in de bestemming begrepen.
Rioolwaterzuivering	De rioolwaterzuivering heeft een afzonderlijke bestemming gekregen.
Begraafplaats	De bestaande begraafplaats is als zodanig bestemd, tevens hebben de gronden bedoeld voor uitbreiding van de begraafplaats de bestemming 'begraafplaats' gekregen. In de bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.
Kantoren	Grootschalige kantoorgebouwen zijn net als de grotere bedrijven afzonderlijk bestemd. Bij deze kantoren zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'appartementen toegestaan' in totaal 8 woningen toegestaan.
Nutsdoeleinden	De grotere nutsvoorzieningen hebben een afzonderlijke bestemming gekregen. De meer kleinschalige voorzieningen zijn onder meer in de bestemming 'woongebied' begrepen.
Bedrijfsdoeleinden	De bedrijven in het plangebied vallen binnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. In deze bestemming zijn bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Het bestaande tuincentrum heeft een aparte aanduiding gekregen, evenals het kringloopbedrijf. Bestaande bedrijfswoningen zijn eveneens in de bestemming begrepen.
Bedrijventerrein	Het bedrijventerrein Weitzelpoort heeft een aparte bestemming 'bedrijventerrein' gekregen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven behorende tot en met milieucategorie 3 en/of 4 toegestaan. Bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn daarnaast toegestaan uitsluitend overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering en uitsluitend voor zover op de plankaart aangeduid als 'afwijkende categorie'. De milieuzonering en 'zonegrens industrielaawaai' zijn conform de vigerende bestemmingsplannen overgenomen op de plankaart.





	Bestaande bedrijfswoningen zijn eveneens in de bestemming begrepen.
Verkooppunt motorbrandstoffen	De bestaande tankstations zijn als zodanig bestemd. Hierbij is tevens het bestaande verkooppunt van LPG begrepen. In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de aanduiding 'vulpunt LPG' kan worden gewijzigd dan wel komt te vervallen.
Agrarische doeleinden	Enkele open percelen zijn overeenkomstig het huidige gebruik bestemd voor agrarische doeleinden. Ongewenste ontwikkelingen kunnen op deze wijze worden tegengegaan.
Sportdoeleinden	Het sportpark 'Het Midden' heeft een afzonderlijke bestemming gekregen. Daarnaast is op twee plaatsen de aanduiding 'antennemast' opgenomen.
Groenvoorzieningen	Structuurbepalende, waardevolle groenelementen binnen het plangebied hebben een afzonderlijke bestemming 'groenvoorzieningen' gekregen. Uitsluitend bestaande gebouwen zijn toegestaan.
Natuur	Het gebied ten westen van de bestemming 'verkeersdoeleinden railverkeer' is als natuur bestemd. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.
Water	Het Kanaal Almelo-De Haandrik is als 'vaarweg' bestemd. De overige waterlopen en -gangen zijn als 'water' bestemd. Onder de bestemming 'water' is tevens een ijsbaan begrepen.
Verkeersdoeleinden	De belangrijkste doorgaande wegen in het plangebied zijn bestemd voor 'verkeersdoeleinden', de overige wegen vallen binnen de bestemming 'woongebied'. Ook parkeer- en groenvoorzieningen en voet- en fietspaden zijn in de bestemming begrepen. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Van de wegen bedraagt het aantal rijstroken niet meer dan twee.
Verkeersdoeleinden railverkeer	Spoorlijn en perrons alsmede de omliggende gronden behoren tot de bestemming 'verkeersdoeleinden railverkeer'. In de bestemming is bepaald dat het aantal spoorbanen en spoorwegovergangen niet mag worden vergroot.
Vaarweg	Het Kanaal Almelo-De Haandrik is als 'vaarweg' bestemd. De overige waterlopen en -gangen zijn als 'water' bestemd. Binnen deze bestemming vallen ook de waterhuishouding en de daarbij behorende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de bediening van kunstwerken en openbare nutsvoorzieningen.

■

Risicozone externe
veiligheid

De risicocontour van het LPG-tankstation op het bedrijventerrein Weitzelpoort is als dubbelbestemming opgenomen. Binnen deze zone mogen geen kwetsbare objecten, zoals woningen, of beperkt kwetsbare objecten, zoals bedrijven, worden gebouwd.

Aardgastransportleiding

Een in het plangebied aanwezige aardgastransportleiding is tevens als dubbelbestemming opgenomen.

6.5 Vrijstellingen, wijzigingen en nadere eisen

Een eerste afweging met betrekking tot de toelaatbaarheid van functies en de omvang en plaats is gemaakt bij de voorbereiding van het plan. Dit heeft geresulteerd in het geven van bestemmingen en het in de voorschriften aangeven van de plaats en omvang van de bebouwing.

Bij deze voorbereiding is uitgegaan van het algemene bebouwingsbeeld. Ten aanzien van onderdelen kan achteraf de conclusie worden getrokken dat sprake is van een beperking die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het is dan gewenst om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, omvang en dergelijke opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging vindt plaats op grond van de in het plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en het kunnen stellen van nadere eisen.

In de afweging staat het voorkomen van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en werksituatie, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid centraal.

Vrijstelling en wijziging

De toepassing van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden is beperkt tot incidentele gevallen. De afweging bij een vrijstelling of wijziging kan leiden tot een weigering.

Elk verzoek zal aan de criteria worden getoetst, hetgeen niet per definitie tot verlening van de vrijstelling zal leiden.

De vrijstellingen betreffen een versoepeling van de bebouwingsbepalingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en werksituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de verschijningsvorm van de gebouwen.

Met het oog op de belangen ten aanzien van de woon- en werksituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verschijningsvorm,

.....



de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden kunnen de voorschriften als volgt worden ingedeeld.

Woon- en werksituatie:

- het karakter van het gebied.

Straat- en bebouwingsbeeld en verschijningsvorm:

- de goot- en bouwhoogte en voor de kern Vriezenveen ook de nokrichting (bij meer kenmerkende bebouwing soms ook de dakhelling);
- het door maatvoering en situering ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw van ondergeschikte gebouwen;
- de bebouwingsdichtheid (onderscheid in vrijstaand en aan te bouwen woningen en een bebouwingspercentage).

Verkeersveiligheid:

- de afstand van gebouwen tot de weg.

Sociale veiligheid:

- het plan bevat geen specifieke voorschriften met betrekking tot de sociale veiligheid, maar biedt de ruimte om bij de inrichting van onder meer groenvoorzieningen en de situering van bijvoorbeeld telefooncellen, bushaltes en dergelijke dit aspect volledig bij de uitvoering te kunnen betrekken.

Gebruiksmogelijk aangrenzende gronden:

- de omvang van ondergeschikte gebouwen op de erfscheiding;
- de bebouwingsdichtheid.

Nadere eisen

De mogelijkheid voor het kunnen stellen van nadere eisen mag de realisering van de activiteit als zodanig niet onmogelijk maken. Bij een nadere eis kan bijvoorbeeld wel aan een onderdeel van een gebouw of aan de plaats ervan een voorwaarde worden gesteld, maar het gebouw als zodanig moet kunnen worden gerealiseerd.





7

Economische uitvoerbaarheid

In dit plan zijn geen ingrijpende ruimtelijke wijzigingen voorzien. Aan uitvoering van dit plan zijn derhalve geen kosten verbonden.



8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak vanaf 23 april 2007 gedurende vier weken ter inzage gelegen.

Op maandag 23 april en dinsdag 24 april 2007 zijn inloopmiddagen/-avonden gehouden.

Er is één schriftelijke reactie binnengekomen van de heer G.H. Boes. Dit heeft aanleiding gegeven om het perceel Almeloseweg 20 en 20a aan te passen.

8.2 Overleg

In het kader van het overleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het Waterschap Regge en Dinkel. Afgezien is van het toezenden aan de overige overleginstanties omdat het bestemmingsplan uitsluitend een bestemmingsplan betreft, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

Het advies van het waterschap heeft aanleiding gegeven het voorontwerpbestemmingsplan zoveel mogelijk aan te passen aan de opmerkingen van het waterschap. Hetzelfde geldt wat betreft de voorschriften. In de doeleindenomschrijving bij alle bestemmingen is thans verwoord dat de gronden mede bestemd zijn voor voorzieningen van de waterhuishouding.

Daar waar mogelijk en/of zinvol zijn op de plankaart de watergangen bestemd als water.

De reactie van het waterschap is als bijlage bij het voorontwerpbestemmingsplan gevoegd.

■

Bijlagen

..... .

Aan
P.C.A. Kassenberg

Bedrijf

K.c.
J-J Renkema
Registratuur
P. Spithoven

Van
J.L. Bos
Ons kenmerk
DET 2007.M.0693

Datum
5 oktober 2007

Onderwerp
Plaatsgebonden risicoberekening gastransportleiding N-527-40-KR-037 t/m 040

MEMORANDUM

Inleiding

Voor de N-527-40-KR-037 t/m 040 is een plaatsgebonden risicoberekening uitgevoerd.

De risicoberekening zoals vastgelegd in dit memorandum is conform CPR-18E [1] uitgevoerd met PIPESAFE, een door de overheid goedgekeurd softwarepakket voor het uitvoeren van risicoberekeningen aan aardgastransport [2].

Uitgangspunten bij de berekeningen

De risicoberekening is uitgevoerd op basis van de in Tabel 1 opgenomen leidingparameters.

Tabel 1 Parameterwaarden van de leidingen

Parameter	N-527-40-KR-037 t/m 040
Diameter [mm]	150
Wanddikte [mm]	4,5
Staalsoort [-]	SenL
Ontwerpdruk [barg]	40
Dekking [m]	0,8

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- De faalfrequentie is gebaseerd op schade door derden en corrosie;
- De faalfrequentie als gevolg van schade door derden is gecorrigeerd met een factor 2,5 als gevolg van een wettelijke grondroerdersregeling;
- De faalfrequentie als gevolg van schade door derden is gecorrigeerd voor recent ingevoerde maatregelen (factor 1,2) en een dalende trend in leidingbreuken (factor 2,8). Deze factoren zijn onder het voorbehoud van formele goedkeuring door VROM;
- In de risicoberekening is rekening gehouden met directe ontsteking (75%) en ontsteking na 120s (25%);

- In de risicoberekening is rekening gehouden met de uit casuïstiek verkregen diameter en druk afhankelijke ontstekingskans plus een opslag van 10% voor indirecte ontsteking bij RTL leidingen.

Resultaten PR-berekening

De 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicoafstand is opgenomen in Tabel 2.

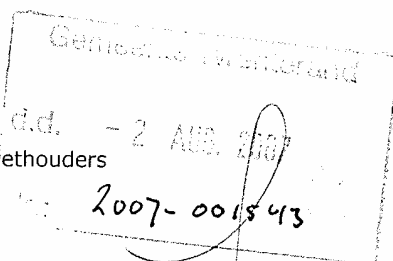
Tabel 2 Resultaten PR-berekening test

PR	10^{-6} jaar ⁻¹
Afstand [m]	0

Referenties

- [1] Committee for the Prevention of Disasters, Guidelines for Quantitative Risk Assessment, CPR18E, 1999
- [2] Toepasbaarheid van PIPESAFE voor risicoberekeningen van aardgastransportleidingen, ministerie van VROM, VROM DGM/SVS/2000073018, 10 juli 2000

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Twenterand
Postbus 67
7670 AB Vriezenveen



BEZOEKADRES Kooikersweg 1
7609 PZ Almelo

POSTADRES Postbus 5006
7600 GA Almelo

TELEFOON 0546 83 25 25

FAX 0546 82 11 76

info@wrđ.nl

www.wrđ.nl

VERZENDDATUM 31 juli 2007

BEHANDELD DOOR W.H.J. Geerdink

UW KENMERK Rbo/js-0426

BIJLAGE(N) één

DOORKIESNUMMER 0546 83 26 71

ONS KENMERK 07.07209

ONDERWERP voorontwerpbestemmingsplan "Vriezenveen – woongebied en bedrijven" gemeente Twenterand.

Geacht College,

Naar aanleiding van het door u toegezonden voorontwerp bestemmingsplan "Vriezenveen – woongebied en bedrijven" van de gemeente Twenterand merken wij het volgende op:

1. Wij verzoeken u aan de waterparagraaf (5.5 Water) bij het beleid van het waterschap Regge en Dinkel onder de kop "Hemelwater" toe te voegen, dat bij herinrichting of nieuwbouw het beleid er op gericht is de mogelijkheden van afkoppelen van verhard oppervlak te benutten. Dit staat ook verwoord in het Waterplan Twenterand. Het afstromende hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem. Onze voorkeur gaat daarbij uit naar bovengrondse (zichtbare) afvoer van het water naar een bovengrondse voorziening voor infiltratie naar de bodem (wadi).
2. Bij de voorschriften is de mogelijkheid voor afkoppelen en infiltratie van het hemelwater, dat binnen het plangebied vrij komt niet of niet duidelijk aangegeven. Om de mogelijkheden voor afkoppeling en infiltratie van hemelwater toch optimaal te kunnen benutten is het van belang, dat er binnen het bestemmingsplan bij de betreffende bestemmingsomschrijvingen ruimte wordt gecreëerd, om de benodigde voorzieningen te kunnen aanbrengen. Wij adviseren u dan ook bij de bestemmingen Woondoeleinden (artikel 3), Woongebied (WG) (artikel 4), Maatschappelijke doeleinden (M) (artikel 5), Rioolwaterzuivering (Mr) (artikel 6), Begraafplaats (Mb) (artikel 7), Kantoren (K) (artikel 8), Nutsdoeleinden (ND) (artikel 9), Bedrijfsdoeleinden (B) (artikel 10), Bedrijventerrein (BT) (artikel 11), Verkoop punt motorbrandstoffen (Bvm) (artikel 12), Sportdoeleinden (S) (artikel 14), Groenvoorzieningen (G) (artikel 15), Natuur (N) (artikel 16) en Verkeersdoeleinden (V) (artikel 18) van de voorschriften ruimte te reserveren voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, opdat de voorschriften geen belemmering vormen bij het afkoppelen van hemelwater van het bebouwde oppervlak.
3. Binnen het plandeel Noord-West liggen de watergangen 8-6-0-10, 8-6-0-11 en 24 (Kanaal Almelo-De Haandrik). Langs de Zuid en Oost kant liggen de watergangen 8-6-0-10-1, 8-6-0-11-1, 8-6-0-11-2, 8-6-0-12-1 en 8-6-0-12-2. Binnen het plandeel Zuid-West liggen de watergangen 08 (Lateraalkanaal) en 24 (Kanaal Almelo-De Haandrik). Langs de Noord/West kant ligt de watergang 8-0-0-1 en aan de Oost kant van het Kanaal Almelo-De Haandrik (wg 24) liggen de watergangen 8-0-0-11 en 8-0-0-12. Binnen het plandeel Oost liggen de watergangen 8-0-0-15, 8-4-2, 8-4-2-2, 8-6, 8-6-0-14, 8-6-0-14-1 en 8-6-0-15. Langs de Zuid kant ligt de watergang 08 (Lateraalkanaal).

4. Het betreft hier watergangen van de legger der wateren van het waterschap Regge en Dinkel. Voor ingrepen binnen de beschermingszones van watergangen (5 meter van uit de insteek) die zijn opgenomen op de legger der wateren van het Waterschap Regge en Dinkel, dient keurontheffing te worden aangevraagd. U kunt hiervoor contact opnemen met de medewerker beheer en keur voor de gemeente Twenterand, de heer Peters, telefoonnummer 0546 83 25 26, e-mail d.peters@wrd.nl.
5. Om de beschermingszones van deze watergangen te vrijwaarden van obstakels in verband met beheer en onderhoud adviseren wij u een aanvullende bepaling op te nemen binnen de voorschriften. Bijvoorbeeld: "Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van watergangen van de legger der wateren van het waterschap Regge en Dinkel dient het waterschap vooraf om toestemming te worden gevraagd".
6. Binnen het plandeel Noord-West zijn de watergangen 8-6-0-10-1, 8-6-0-11-1, 8-6-0-11-2, 8-6-0-12-1 en 8-6-0-12-2 niet zichtbaar op de plankaart aanwezig. Ze zijn nu bestemd als "verkeersdoeleinden (V)". Binnen het plandeel Zuid-West zijn de watergangen 8-0-0-1, 8-0-0-11 en 8-0-0-12 niet zichtbaar op de plankaart aanwezig. Deze zijn nu bestemd als "woongebied (WG)" en "verkeersdoeleinden (V)". Binnen het plandeel Oost zijn de watergangen 8-0-0-15, 8-4-2-2, 8-6-0-12-2, 8-6-0-14-1 en 8-6-0-14 niet zichtbaar op de plankaart aanwezig. Deze zijn nu bestemd als "woongebied (WG)", "groenvoorzieningen (G)", "verkeersdoeleinden (V)" en "begraafplaats (Mb)".
7. Wij verzoeken u dan ook binnen de betreffende plandelen, deze watergangen te bestemmen als water (WA) of als lijncontouren op de plankaart aan te geven en in de betreffende doeleindenomschrijving op te nemen dat deze gronden mede bestemd zijn voor watergangen. Een overzicht van de betreffende watergangen is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Wij verzoeken u ons op de hoogte te houden van de wijze waarop u met onze reactie omgaat.

Een afschrift van deze brief is tevens verzonden aan de eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid van de Provincie Overijssel.

Hoogachtend,

Het dagelijks bestuur van het
waterschap Regge en Dinkel,
voor deze,
de senior medewerker plannen derden en keur/legger
van de afdeling beleid en beheer watersysteem



ir. A. Tempelman-Bobbink



Voorontwerpbesten plan "Vriesenveen - woongebieden bedrijven"



Voorontwerpbestem. plan "Vrieservee woongebied en bedrijven"



Voorontwerp bestemm. plan "Kriessenva - woongebied en bedrijven"