

Gemeentelijke Structuurvisie
PH Structuurvisie Vriezenveen-Zuidoost

PH Structuurvisie Vriezenveen-Zuidoost

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging gebied	3
1.3 Opbouw partiële herziening structuurvisie	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Nieuwe situatie	4
Hoofdstuk 3 Beleidskader voor het gebied	5
3.1 Provinciaal beleid	5
3.2 Gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 4 Fysieke randvoorwaarden	9
4.1 Waterhuishouding	9
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	10
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

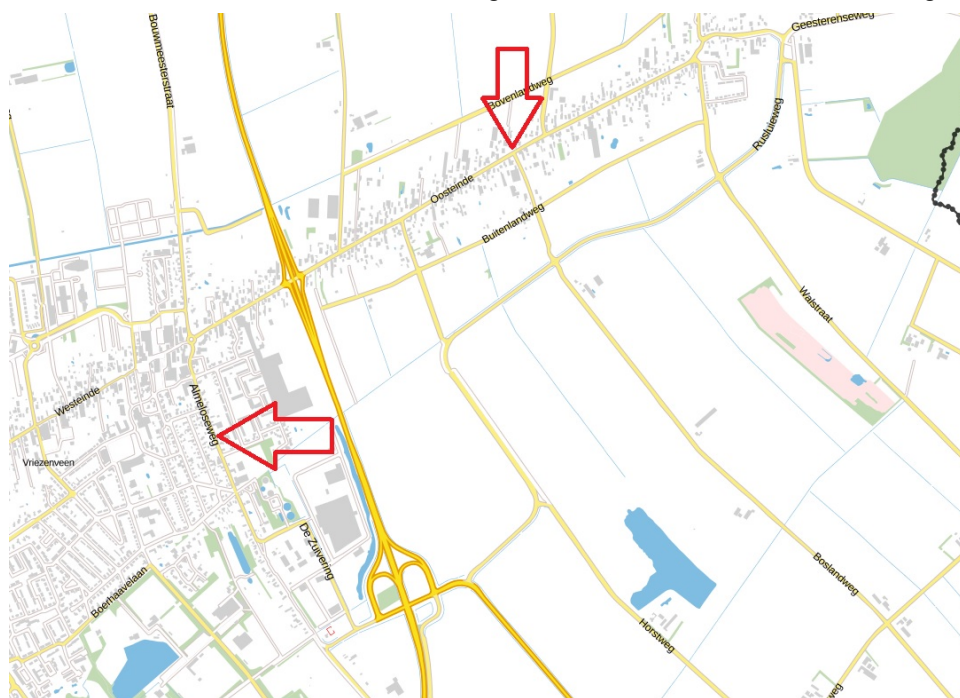
In de vigerende structuurvisie Vriezenveen-Zuidoost (vastgesteld op 16 februari 2006) is bepaald dat een halt wordt toegeroepen aan verdere ontwikkeling van detailhandel aan het Oosteinde en de Almeloseweg te Vriezenveen. Binnen dit beleid streeft de gemeente naar centralisatie van detailhandelsactiviteiten.

In de praktijk blijkt echter dat er behoefte is aan 'ontmenging' van de bedrijfslocaties aan het Oosteinde. Dit houdt in dat de bestaande zwaardere bedrijvigheid zich verplaatst naar de nabijgelegen bedrijventerreinen (Almeloseweg-Oost of Oosterweilanden), maar ook naar het bedrijventerrein Weitzelpoort (westzijde Vriezenveen). In deze situatie blijven de overige bedrijfsonderdelen op de bestaande locatie aanwezig. Dit betreft de bestaande detailhandelsactiviteiten, met name detailhandel in volumineuze goederen. Echter, dit is op basis van de vigerende structuurvisie niet mogelijk omdat dit tegenstrijdig is met de centralisatie die de gemeente nastreeft.

Met deze partiële herziening wordt een uitzondering gemaakt op het bovenstaande beleid. Van deze uitzondering kan alleen sprake zijn wanneer het een situatie betreft waarin aantoonbaar sprake is van een verbetering van het woon- en leefklimaat ten opzichte van de bestaande planologische situatie.

1.2 Ligging gebied

Het gebied van de partiële herziening structuurvisie Vriezenveen-Zuidoost betreft het bebouwd gebied omtrent het Oosteinde en de Almeloseweg te Vriezenveen. Onderstaand is het gebied weergegeven.



Afbeelding 1. Gebied partiële herziening structuurvisie Vriezenveen-Zuidoost (bron: ruimtelijkeplannen.nl, d.d. 15-11-2017)

1.3 Opbouw partiële herziening structuurvisie

In het volgende hoofdstuk wordt alleen ingegaan op de toekomstige inrichting van het bovengenoemde gebied Oosteinde en Almeloseweg. Volstaan wordt met een beschrijving van de gewenste situatie. Kort wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In de laatste twee hoofdstukken wordt achtereenvolgens ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de uitzondering.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Nieuwe situatie

Binnen de vigerende structuurvisie Vriezenveen-Zuidoost is verdere ontwikkeling van detailhandel in gemengd gebied niet mogelijk. Omdat de gemeente streeft naar centralisatie zijn buiten het centrumgebied van Vriezenveen geen nieuwe winkelvestigingen wenselijk. Hoewel winkels veelal weinig hinder in hun omgeving veroorzaken zullen nieuwe winkellocaties worden uitgesloten aldus de structuurvisie.

In de praktijk blijkt echter dat er behoefte is aan 'ontmenging' van bedrijfsactiviteiten en dat dit de volgende winstpunten op kan leveren:

- afname van oppervlakte bedrijfsbestemming;
- afname van bedrijfszwaarte;
- verbetering van het woon- en leefklimaat;
- geen uitbreidingsmogelijkheid van bedrijfsbebouwing;
- waar mogelijk herstel c.q. versterken gebiedskenmerken.

Het voornemen is dan ook om de bovengenoemde vigerende regelgeving van de structuurvisie Vriezenveen-Zuidoost aan te passen. Indien een bestaand bedrijf aan het Oosteinde of de Almeloseweg 'ontmengt', in casu er sprake is van het verplaatsen van de milieuhinderlijke activiteit (bijvoorbeeld de productie-afdeling) van het bedrijf, moet het mogelijk zijn dat onder voorwaarden de bestaande detailhandelsactiviteit op het bedrijfsperceel voorgezet kan worden.

In deze situatie worden specifieke regels gesteld aan de openingstijden, het assortiment en de maximale verkoopvloeroppervlakte. De bovenbeschreven uitzondering moet passen in de Detailhandelsstructuurvisie 2017-2022 (vastgesteld op 18 juli 2017). Ook de voorheen geldende Detailhandelsstructuurvisie 2011-2016 bood ruimte voor perifeer detailhandelsaanbod.

Hoofdstuk 3 Beleidskader voor het gebied

3.1 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze partiële herziening structuurvisie Vriezenveen-Zuidoost relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

3.1.1 Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale

gemeentelijke structuurvisie "PH Structuurvisie Vriezenveen-Zuidoost" (vastgesteld)

afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

3.1.2 Omgevingsverordening Overijssel

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" is gebleken dat met name artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.4.3 (Volumineuze detailhandel) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang zijn.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - a. *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - b. *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - a. *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
 - b. *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Het voornemen is in overeenstemming met artikel 2.1.3, omdat er feitelijk geen sprake is van extra ruimtebeslag. Er is immers sprake van bestaand bebouwd gebied.

Artikel 2.4.3 Volumineuze detailhandel

1. Bestemmingsplannen voorzien niet in nieuwe mogelijkheden om detailhandel uit te oefenen op bedrijventerreinen.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen de mogelijkheid worden geboden voor de vestiging van volumineuze detailhandel voor de lokale behoefte waarvoor in kernwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in streekcentra en stedelijke centra de mogelijkheid geboden worden voor de vestiging van volumineuze detailhandel met een regionale uitstraling. Voorwaarde daarbij is dat met een

ruimtelijke onderbouwing:

- a. de behoefte aannemelijk is gemaakt;
- b. aangetoond is dat de vestiging niet leidt tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau in de betreffende regio en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de betreffende kernen;
- c. aangetoond is dat er regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de voorgenomen vestiging met de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten.

Het voornemen betreft geen nieuwe mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen op bedrijventerrein. Het betreft alleen de situatie dat als een bestaand bedrijf aan het Oosteinde of de Almeloseweg 'ontmengt', in casu er sprake is van het verplaatsen van de milieuhinderlijke activiteit (bijvoorbeeld de productie-afdeling) van het bedrijf, het mogelijk moet zijn dat onder voorwaarden de bestaande detailhandelsactiviteit op het bedrijfsperceel voortgezet kan worden.

Het voornemen past daarmee binnen de voorwaarden van de omgevingsvisie.

Ontwikkelingsperspectieven

Het gebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief "Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken". Binnen dit perspectief geldt als uitgangspunt dat steden en dorpen altijd mogen bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

De voorgenomen uitzondering is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

Het gebied is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven, aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied. De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Het gebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Bebouwingsschil 1900-1955":

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering et cetera plaatsvindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

De voorgenomen uitzondering is in overeenstemming met het gebiedskenmerk behorend bij de 'Stedelijke laag'.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Detailhandelsstructuurvisie 2017-2022

De detailhandel is momenteel sterk in beweging. Om de ontwikkelingen in de gemeente te verbinden aan de lokale mogelijkheden is voor de komende jaren een toekomstgerichte visie geformuleerd. Deze visie is vastgesteld bij raadsbesluit van 18 juli 2017.

Voor het gebied Oosteinde en Almeloseweg geeft de structuurvisie de volgende voorwaarden waaronder nieuwe detailhandel zich kan vestigen:

- het betreft uitsluitend detailhandel in (overwegend) volumineuze artikelen (inclusief tuincentra);
- beoordeeld moet worden dat vestiging op een perifere locatie aanvaardbaar is voor het woon-, leef-, en ondernemersklimaat;
- beoordeeld moet worden dat vestiging op een perifere locatie geen onaanvaardbare effecten heeft op de omgeving, waarbij de aspecten verkeer, parkeren en belangen van omliggende bedrijven de beoordelingsaspecten zijn.

Om onduidelijkheid in de toekomst te voorkomen wordt benoemd welke vormen van 'volumineuze detailhandel' zijn toegestaan binnen de reguliere afwijkingsvoorwaarden in de bestemmingsplannen en structuurvisie. De volgende branches behoren tot detailhandel in volumineuze artikelen:

- auto's, boten, caravans en motoren;
- doe-het-zelfartikelen voor zo ver het all-round doe-het-zelfzaken betreft (bouwmarkten en breedpakketzaken);
- keukens, tegels en sanitair;
- grove bouwmaterialen (steen, deuren, hout et cetera);
- volumineuze tuinartikelen (tuinmachines, -huisjes, -beelden, afrasteringen, hekwerk, zwembaden);
- dierenbenodigdheden en -voeding, voor zover de nadruk in het assortiment ligt op volumineuze artikelen, zoals dierenverblijven en grote verpakkingen diervoeding;
- landbouwwerktuigen;
- aanhangwagens, paardentrailers;
- woninginrichtingsartikelen (woonwarenhuizen, vloeren en vloerbedekking, woningtextiel zonwering, meubelen, slaapkamerinrichting, verlichting et cetera);
- (elektrische) fietsen, scooters, brommers, scootmobielen;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
- automaterialen/car hifi, mits in combinatie met inbouw.

De voorgenomen aanpassing is in overeenstemming met de Detailhandelsstructuurvisie 2017-2022.

Hoofdstuk 4 Fysieke randvoorwaarden

Deze partiële herziening van de structuurvisie Vriezenveen-Zuidoost zorgt niet direct voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover in de toekomst wel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zal daarvoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden opgestart (inclusief onderzoeksverplichtingen). Er is vooralsnog geen aanleiding om te veronderstellen dat onderhavige partiële herziening van de structuurvisie leidt tot nadelige milieugevolgen. Onderzoek naar bodem, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid, archeologie, cultuurhistorie en ecologie kan op dit punt dan ook achterwege blijven. In het navolgende wordt wel de waterhuishouding kort besproken.

4.1 Waterhuishouding

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Deze structuurvisie voorziet niet in het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling. Het aspect waterhuishouding levert geen belemmeringen op voor de onderhavige structuurvisie.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Deze structuurvisie maakt niet direct een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk. Derhalve zijn er geen kosten aan de gemeente verbonden en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze partiële herziening van de structuurvisie Vriezenveen-Zuidoost wordt voor de duur van vier werken ter inzage gelegd. De resultaten van de inspraak zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk worden verwerkt.

