Bestemmingsplan

Oale Bouw Westerhaar-Vriezenveensewijk

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam:	**Oale Bouw Westerhaar-Vriezenveensewijk**
Plantype:	**bestemmingsplan**
IMRO:	**NL.IMRO.1700.BPWHOaleBouw-ont1**
Status:	**ontwerp**

Datum: 28 oktober 2022

Projectnummer: 21AF105

Opdrachtgever:

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Oale Bouw Westerhaar-Vriezenveensewijk

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 De bij het plan behorende stukken 5
1.5 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Het plan **7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 8

Hoofdstuk 3 Beleid **10**
3.1 Rijksbeleid 10
3.2 Provinciaal beleid Overijssel 12
3.3 Gemeentelijk beleid 18

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **21**
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 21
4.2 Milieuzonering 22
4.3 Bodem 24
4.4 Geluid 25
4.5 Luchtkwaliteit 29
4.6 Externe veiligheid 30
4.7 Water 33
4.8 Ecologie 37
4.9 Archeologie en Cultuurhistorie 42
4.10 Verkeer / parkeren 44

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **47**
5.1 Planopzet en systematiek 47
5.2 Toelichting op de regels 47

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **52**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **53**
7.1 Vooroverleg 53
7.2 Zienswijzen 53

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Mijande Wonen is al enkele jaren bezig met het herontwikkelingsplan voor de Oale Bouw. De herontwikkeling van De Oale Bouw heeft als doel om de wijk een toekomstbestendig karakter te geven. Een wijk met betaalbare en energiezuinige woningen die voldoen aan de bouwkundige en energetische eisen van nu en de toekomst.

Begin oktober 2020 presenteerde Mijande Wonen samen met de bewonerscommissie tijdens een informatiemarkt een nieuw plan aan de buurt. Mijande Wonen sprak alle bewoners persoonlijk en heeft input opgehaald voor de verdere planuitwerking. Het plan bestaat uit een combinatie van twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen. Concreet gaat het plan over de sloop van 137 sociale huurwoningen variërend uit de jaren ’30 en ’60 en de nieuwbouw van 128 sociale huurwoningen (100 twee-onder-een-kapwoningen en 28 rijwoningen) en de verkoop van 9 bouwkavels (4 twee-onder-een-kapwoningen en 5 vrijstaande woningen) en 4 (huur) twee-onder-een-kapwoningen.

Het stedenbouwkundige ontwerp gaat uit van een toekomstbestendige wijk waar het bestaande karakter van de wijk bij het ontwerp het uitgangspunt was. De woningtypen bestaan uit eengezinswoningen, levensloopbestendige woningen en nultredenwoningen.

De Oale Bouw ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan ‘Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015’, vastgesteld op 14 maart 2017. De bestaande woningen hebben de bestemming ‘Woongebied’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie lage verwachting’. Daarnaast is een deel van het plangebied voorzien van de enkelbestemming ‘Verkeer’. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt onder andere dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer dan het bestaande aantal mag zijn. Omdat er op verschillende locaties in De Oale Bouw rijwoningen worden gerealiseerd rond een hofje neemt het aantal woningen op enkele locaties toe, waardoor het aantal woningen binnen het bouwperceel meer bedraagt dan het bestaande aantal. Daarnaast wordt het woningtype op verschillende locaties gewijzigd. Om de herontwikkeling van De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

De Oale Bouw is gelegen aan de oostzijde van de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk. Het plangebied is gelegen tussen de groenstrook naast de Rijksweg N36 en de Oranjestraat. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: PDOKviewer)

Begrenzing

Het plangebied bestaat uit de wijk die bekendstaat als De Oale Bouw. Het plangebied bestaat onder andere uit de woonbebouwing aan de Veenstraat, Borggrevestraat, Nassaustraat, Marijkestraat, Margrietstraat en de Oranjestraat. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Leidijk, aan de oostzijde door de groenstrook tussen de bestaande bebouwing aan de Veenstraat en de N36, aan de zuidzijde door de Marijkestraat en aan de westzijde door Oranjestraat. In figuur 1.2 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.2: begrenzing plangebied (bron: Atlas van Overijssel)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk geldt het bestemmingsplan 'Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015'. De bestaande woningen hebben de bestemming 'Woongebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting'. Daarnaast is een deel van het plangebied voorzien van de enkelbestemming 'Verkeer'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Twenterand op 14 maart 2017 vastgesteld. In figuur 1.3 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt onder andere dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer dan het bestaande aantal mag zijn. Omdat er op verschillende plekken in De Oale Bouw rijwoningen worden gerealiseerd rond een hofje neemt het aantal woningen op enkele plekken toe, waardoor het aantal woningen binnen het bouwperceel meer bedraagt dan het bestaande aantal. Daarnaast wordt het woningtype op verschillende locaties in 'De Oale Bouw' gewijzigd, waardoor het aantal woningen op een bouwperceel toeneemt. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de herontwikkeling derhalve niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de herontwikkeling van De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk mogelijk te maken.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Oale Bouw Westerhaar-Vriezenveensewijk' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1700.BPWHOaleBouw-ont1);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

De kern Westerhaar-Vriezenveensewijk heeft een, door de samenvoeging van twee dorpen, langgerekte noord-zuid gerichte vorm. De ontginningsrichting bepaalde de structuur van de kern. Deze richting wordt verder versterkt door de N36 die 'door' het dorp loopt. Aan de westzijde van de N36 liggen de woongebieden. Aan de oostzijde van de N36 ligt het bedrijventerrein "Garstelanden". De Hoofdweg is de voornaamste ontsluitingsweg binnen de kern. Deze loopt in noord-zuid richting door het dorp en vormt, samen met de N36, de voornaamste verbinding met Vriezenveen. Aan de noordkant van Westerhaar-Vriezenveensewijk loopt de N341 (Vroomshoopseweg, Sibculoseweg). Deze vormt de voornaamste verbinding met Den Ham en Vroomshoop in het westen en Sibculo en Kloosterhaar in het oosten.

Het woningbestand in de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk bestaat voornamelijk uit bescheiden woningen in één laag met kap en rijtjeswoningen in twee lagen met kap. Woningcorporatie Mijande Wonen is eigenaar van een groot aantal percelen aan de Veenstraat, Borggrevestraat, Nassaustraat, Marijkestraat, Margrietstraat en de Oranjestraat in de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk. De wijk staat plaatselijk ook wel bekend als De Oale Bouw en bestaat vooral uit twee-onder-een kapwoningen. Aan de Borggrevestraat staan voornamelijk halfvrijstaande woningen. De percelen in het plangebied zijn grotendeels verhard en er is weinig groen in de openbare ruimte.

De Hoofdweg is van oudsher de belangrijkste ontsluitingsweg van Westerhaar-Vriezenveensewijk. De Hoofdweg is de rode draad die recht door Westerhaar loopt en waar in 1900 een drietal straten op uitkwamen (zie onderstaande figuur 2.1). In de jaren daarna is de Oale Bouw ontstaan. Dat begon in de periode tot 1935 met de aanleg van de Oranjestraat en de Borggrevestraat. In de fase tot 1960 is de Veenstraat aangelegd. De wegen lopen recht evenwijdig aan de Hoofdweg en sluiten aan op de Leidijk en de Marijkestraat. De Nassaustraat verbindt de Veenstraat met de Borggrevestraat en de Oranjestraat.



Figuur 2.1: Fasering ontstaat wegenstructuur/bouw Westerhaar-Vriezenveensewijk

De bestaande sociale huurwoningen zijn gebouwd in de periode variërend van de jaren ’30 en de jaren ’60. De woningen hebben een eenzijdige uitstraling en de grond in het plangebied bestaat voor het overgrote deel uit verharding.

2.2 Toekomstige situatie

Mijande Wonen is al enkele jaren bezig met het herontwikkelingsplan voor de Oale Bouw. Begin oktober 2020 presenteerde Mijande Wonen samen met de bewonerscommissie tijdens een informatiemarkt een nieuw plan aan de buurt. Mijande Wonen sprak alle bewoners persoonlijk en heeft input opgehaald voor de verdere planuitwerking. Het plan bestaat uit een combinatie van twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen. Concreet gaat het plan over de sloop van 137 sociale huurwoningen variërend uit de jaren ’30 en ’60 en de nieuwbouw van 132 sociale huurwoningen (100 twee-onder-een-kapwoningen en 28 rijwoningen) en de verkoop van 9 bouwkavels (4 twee-onder-een-kapwoningen en 5 vrijstaande woningen). Daarnaast bestaat het voornemen om aan de Borggrevestraat 18 één nieuwe woning aan het braakliggende terrein toe te voegen. Daarmee worden in totaal 142 woningen gerealiseerd.

Het stedenbouwkundige ontwerp gaat uit van een toekomstbestendige wijk waar het bestaande karakter van de wijk bij het ontwerp het uitgangspunt was. De woningtypen bestaan uit eengezinswoningen, levensloopbestendige woningen en nultredenwoningen.

Om te zorgen voor meer variatie in het woningaanbod en voor de betaalbaarheid zijn, ten opzichte van de bestaande situatie, enkele rijwoningen toegevoegd. De rijwoningen komen ten opzichte van de twee-onder-een kapwoningen verder van de straat te liggen en worden gesitueerd rondom een hofje. Het huidige straatbeeld met twee-onder-een kapwoningen blijft hierdoor behouden. Hierdoor ontstaat er ruimte voor een groen hofje met plek voor bomen en parkeerplaatsen. In onderstaande figuur 2.2 is een impressie van de stedenbouwkundige opzet weergegeven. De nieuwe woning aan de Borggrevestraat 18 ontbreekt in figuur 2.2.



Figuur 2.2: Toekomstige situatie herontwikkeling De Oale Bouw (bron: Beltman Architecten)

Door de sloop en nieuwbouw wordt een toekomstbestendige wijk gerealiseerd met eigentijdse, energiezuinige en comfortabele woningen, die voldoen aan de wensen en eisen van nu en de toekomst. Het stedenbouwkundige ontwerp biedt de ruimte om verspreid in de wijk bij de rijwoningen groene hofjes aan te leggen. De aanleg van groene hofjes heeft veel

voordelen voor de leefbaarheid van de wijk. De toevoeging van groen zorgt voor een verbeterd milieu, verminderde luchtvervuiling, ruimte voor waterberging en heeft een verkoelende werking in warme periodes. Daarnaast is aangetoond dat de toevoeging van groen een positief effect heeft op de gezondheid en sociale verbindingen van mensen die in een groene omgeving wonen. Door een variatie van verschillende woningtypes terug te bouwen is de wijk aantrekkelijk voor allerlei doelgroepen. Hierdoor is en blijft het een gevarieerde wijk.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van De Oale Bouw waarbij 137 woningen gesloopt worden en 142 woningen gerealiseerd worden. Concreet heeft het plan betrekking op de bouw van:

- 132 sociale huurwoningen (104 twee-onder-een kapwoningen en 28 rijwoningen);
- 9 bouwkavels (vijf vrijstaand en vier twee-onder-een kapwoningen);

- de realisatie van één nieuwe woning op het braakliggende terrein aan de de Borggrevestraat 18.

Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. In de paragrafen 3.2.3 en 3.3.2 wordt de herontwikkeling van De Oale Bouw getoetst aan het provinciale beleid en aan de woonvisie van de gemeente Twenterand. Daarin wordt aangetoond dat het past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen. De herontwikkeling heeft als doel om de bestaande woningen te slopen en te vervangen door energiezuinige, toekomstbestendige woningen waarbij de betaalbaarheid voorop staat. Als gevolg van het plan worden er zowel vrijstaande woningen (voor de verkoop), twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen gerealiseerd, waardoor er voor elke doelgroep passende huisvesting gerealiseerd wordt. Mijande Wonen verhuurt de huurwoningen met de laagste woonlasten aan de huishoudens met de laagste inkomens. Om betaalbare woonruimte te kunnen bieden, is het belangrijk om op de kosten te letten. Door de herontwikkeling van bestaande woningen kunnen de woonlasten voor huurders – onder andere doordat de woning energiezuinig worden opgeleverd – beperkt worden. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Onderhavig plan

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro geldt dat *de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Artikel 1.1.1 van het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouw geldt volgens de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat:

- In beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Aangezien het bestemmingsplan voor De Oale Bouw voorziet in de sloop van 137 woningen en de bouw van 142 woningen, is er sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Beoordeeld moet worden of de stedelijke ontwikkeling nieuw is. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt en/of er een functiewijziging van zodanige aard plaatsvindt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande

bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (uitspraken van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal), en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre)).

Op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied reeds de bestemming 'Woongebied'. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en de aangebouwde ondergeschikte gebouwen begrepen, een bed and breakfast, groenvoorzieningen, kunstwerken, verkeer en verblijf, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, nutsvoorzieningen, reclame objecten, JOP's, hondenuitplaatsen en evenementen. In de bouwregels van de bestemming Woongebied is opgenomen dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer bedraagt dan het bestaande aantal. Onder bestaande gebouwen wordt verstaan: *een gebouw dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de gebouwen die niet legaal gebouwd zijn.*

De 137 woningen die in het kader van de herontwikkeling gesloopt worden waren allen ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015 feitelijk aanwezig en/of konden krachtens een omgevingsvergunning gebouwd worden. Derhalve voorziet het vigerende bestemmingsplan in het plangebied van dit bestemmingsplan voor de herontwikkeling van De Oale Bouw in een bestaande plancapaciteit van 137 woningen.

Het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling voorziet in de bouw van 108 twee-onder-een kapwoningen, 28 rijwoningen en 6 vrijstaande woningen. Totaal voorziet de herontwikkeling in 142 woningen. Daarbij zijn de rijwoningen in het stedenbouwkundig plan opgenomen om te zorgen voor meer variatie in het woningaanbod en voor de betaalbaarheid. De rijwoningen komen ten opzichte van de twee-onder-een kapwoningen verder van de straat te liggen en worden gesitueerd rondom een hofje. Daardoor is er op verschillende locaties sprake van verdichting van het aantal woningen.

Ten opzichte van het vigerend planologisch regime neemt het aantal woningen met 5 woningen toe. Aangezien het planologisch beslag op de ruimte niet wijzigt ten opzichte van het geldend bestemmingsplan, met uitzondering van de toevoeging van 5 woningen, kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is namelijk sprake van een bestaande woonwijk die in het verleden feitelijk gerealiseerd was. Door de herontwikkeling verandert de stedenbouwkundige opzet waardoor er op enkele locaties sprake is van verdichting van het aantal woningen. Daarnaast neemt het aantal woningen met 5 woningen toe ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Daarmee voorziet het plan niet in een nieuw planologisch beslag op de ruimte, maar enkel in een functiewijziging ten opzichte van het aantal woningen. Per saldo worden er 5 woningen toegevoegd. Ingevolge de jurisprudentie is er geen sprake van een substantiële uitbreiding waardoor het plan niet aangemerkt kan worden als nieuw stedelijk ontwikkelingsproject. De Ladder is derhalve niet van toepassing.

Hoewel de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is, geldt wel dat gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur aangehaald in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

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

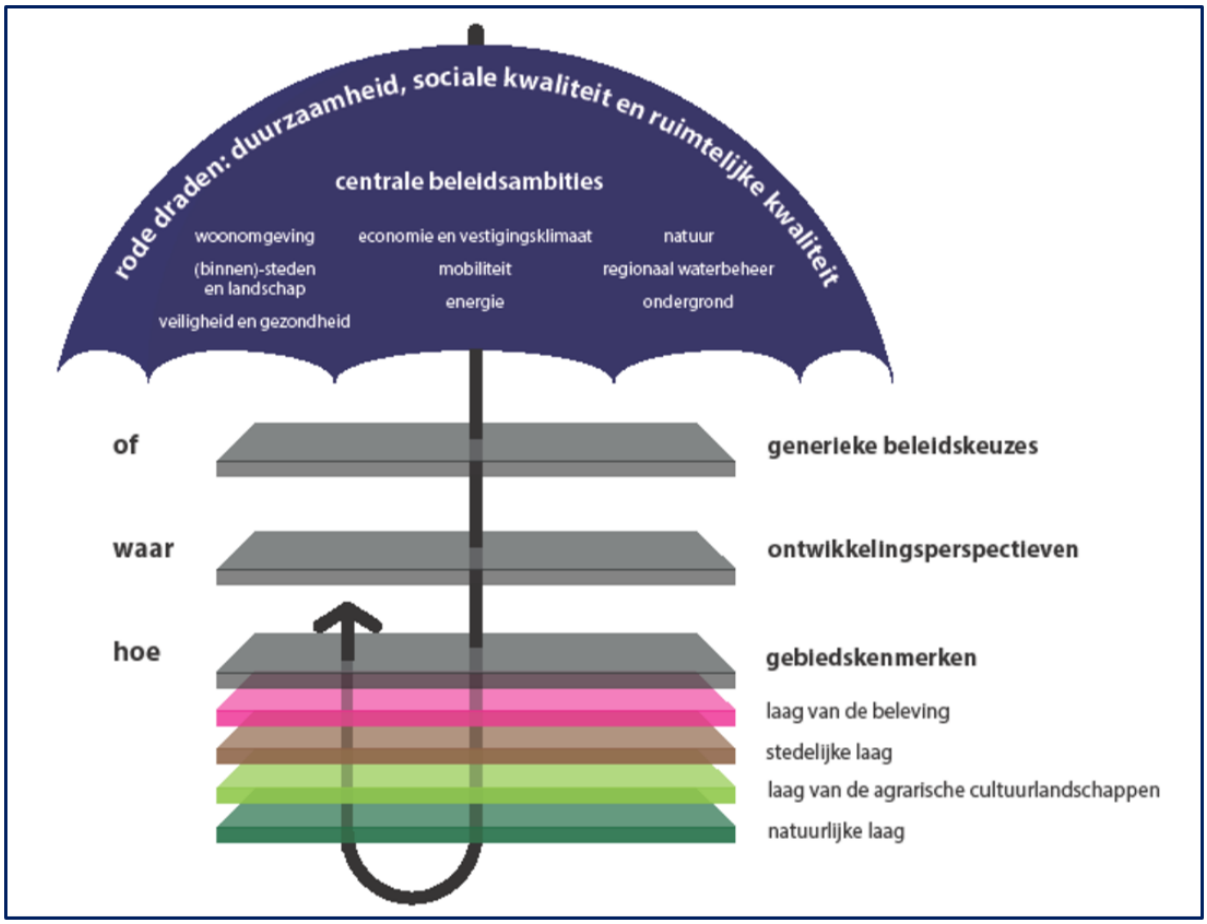
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe

het uitgevoerd kan worden.



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hieronder wordt het plan getoetst aan de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

lid 2

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;

- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Doorwerking voor voorliggend plan:

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro*.

Middels dit bestemmingsplan wordt een bestaande woonwijk gerevitaliseerd door de sloop van 137 woningen en de vervangende nieuwbouw van 142 woningen. De gronden zijn in de huidige situatie reeds bestemd als 'Woongebied'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, groenvoorzieningen, kunstwerken, verkeer en verblijf en daarmee reeds bestemd voor stedelijke functies. Het plangebied is tevens gelegen binnen bestaand stedelijk gebied waardoor er geen extra ruimtebeslag door bouwen en verharden wordt gelegd op de Groene Omgeving. Daarnaast betreft het plan de herstructurering van een bestaande woonwijk waardoor geconcludeerd wordt dat er sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan voldoet aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.
5. Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

De van belang zinde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn:

- *Nieuwe woningen:* te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven
- *Actueel onderzoek woningbouw*: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- *Regionale behoefte woningbouw:* door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- *Woonafspraken:* bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- *Regio:* de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

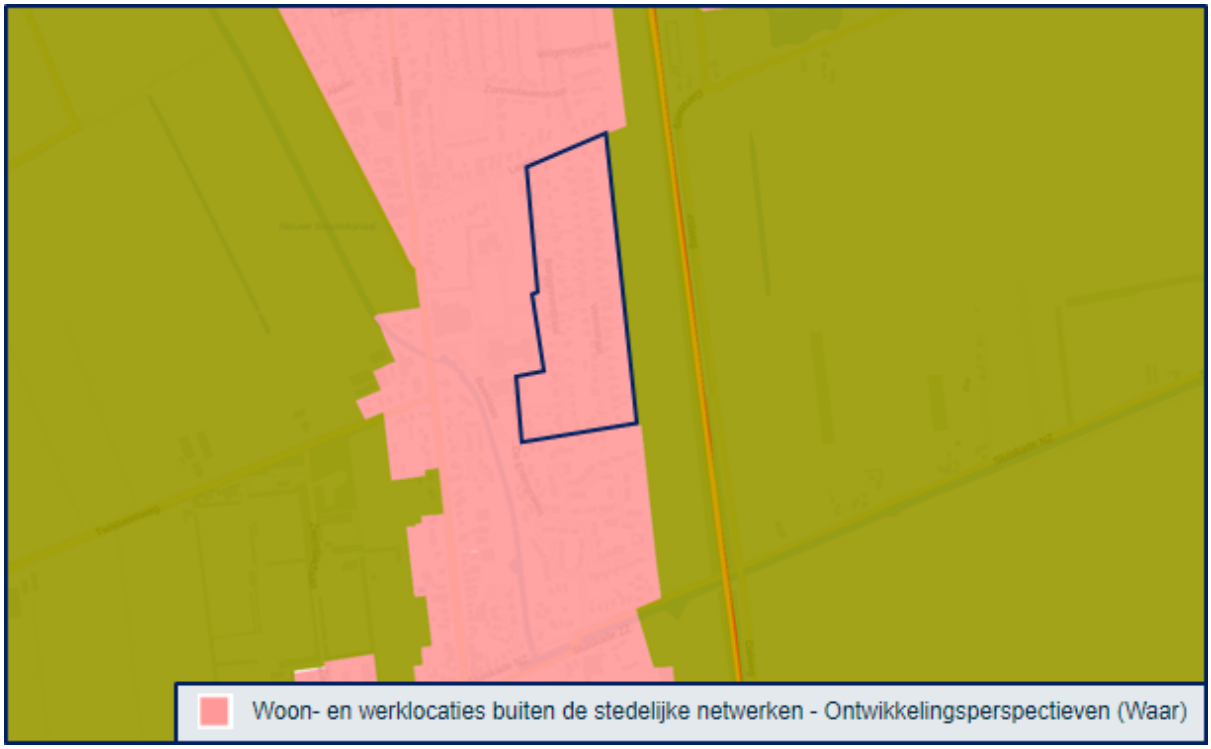
Doorwerking voor voorliggend plan:

In paragraaf 3.3.2 wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk op basis van de Visie op wonen 2015-2025 van de

gemeente Twenterand. Ten behoeve van de woningbouwaantallen wordt opgemerkt dat dit is vastgelegd in een bestuursakkoord waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en provincie Overijssel. Ten aanzien van het voorgenomen plan geldt dat 137 woningen gesloopt worden en vervangen door 142 nieuwe sociale (huur)woningen. Ten opzichte van de harde plancapaciteit worden er vijf nieuwe woningen toegevoegd. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In figuur 3.2 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is blauw omlijnd (bron: provincie Overijssel)

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd 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. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Doorwerking voor voorliggend plan:

De herontwikkeling van De Oale Bouw heeft als doel om de wijk een toekomstbestendig karakter te geven. Een wijk met betaalbare en energiezuinige woningen die voldoen aan de bouwkundige en energetische eisen van nu en de toekomst. Het stedenbouwkundige ontwerp biedt daarbij de ruimte om verspreid in de wijk bij de rijwoningen groene hofjes aan te leggen. De aanleg van groene hofjes heeft veel voordelen voor de leefbaarheid van de wijk. De

toevoeging van groen zorgt voor een verbeterd milieu, verminderde luchtvervuiling, ruimte voor waterberging en heeft een verkoelende werking in warme periodes. Daarnaast is aangetoond dat de toevoeging van groen een positief effect heeft op de gezondheid en sociale verbindingen van mensen die in een groene omgeving wonen. Door een variatie van verschillende woningtypes terug te bouwen is de wijk aantrekkelijk voor allerlei doelgroepen. Het plan is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied. In het gebied zijn de kenmerken van de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' niet meer aanwezig. Daarom kan toetsing van het plan aan deze gebiedskenmerken achterwege blijven. Binnen de 'Laag van de beleving' heeft het plangebied geen bijzondere eigenschappen. Deze kan daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Stedelijke laag

Op grond van de stedelijke laag geldt voor het plangebied het kenmerk 'woonwijken 1955-nu'. De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken,wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Doorwerking voor voorliggend plan:

De Hoofdweg is van oudsher de belangrijkste ontsluitingsweg van Westerhaar-Vriezenveensewijk. De Hoofdweg is de rode draad die recht door Westerhaar loopt en waar in 1900 een drietal straten op uitkwamen. In de jaren daarna is de Oale Bouw ontstaan. Dat begon in de periode tot 1935 met de aanleg van de Oranjestraat en de Borggrevestraat. In de fase tot 1960 is de Veenstraat aangelegd. De wegen lopen evenwijdig aan de Hoofdweg en sluiten aan op de Leidijk en de Marijkestraat. De Nassaustraat verbindt de Veenstraat met de Borggrevestraat en de Oranjestraat.

De bestaande sociale huurwoningen zijn gebouwd in de periode variërend van de jaren ’30 en de jaren ’60. De woningen hebben een eenzijdige uitstraling en de grond in het plangebied bestaat voor het overgrote deel uit verharding.

De herontwikkeling van De Oale Bouw heeft als doel om de wijk een toekomstbestendig karakter te geven. Het stedenbouwkundige ontwerp voorziet in zowel de realisatie van enkele vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen die gesitueerd zijn aan een hofje. De hofjes maken het mogelijk om een bijdrage te leveren aan de sociale cohesie in de buurt. Daarnaast zorgt de toevoeging van groen voor een verbeterd milieu, verminderde luchtvervuiling, ruimte voor waterberging en heeft een verkoelende werking in warme periodes. Daarnaast is aangetoond dat de toevoeging van groen een positief effect heeft op de gezondheid en sociale verbindingen van mensen die in een groene omgeving wonen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de gebiedskenmerken van de woonwijken van 1955 tot nu.

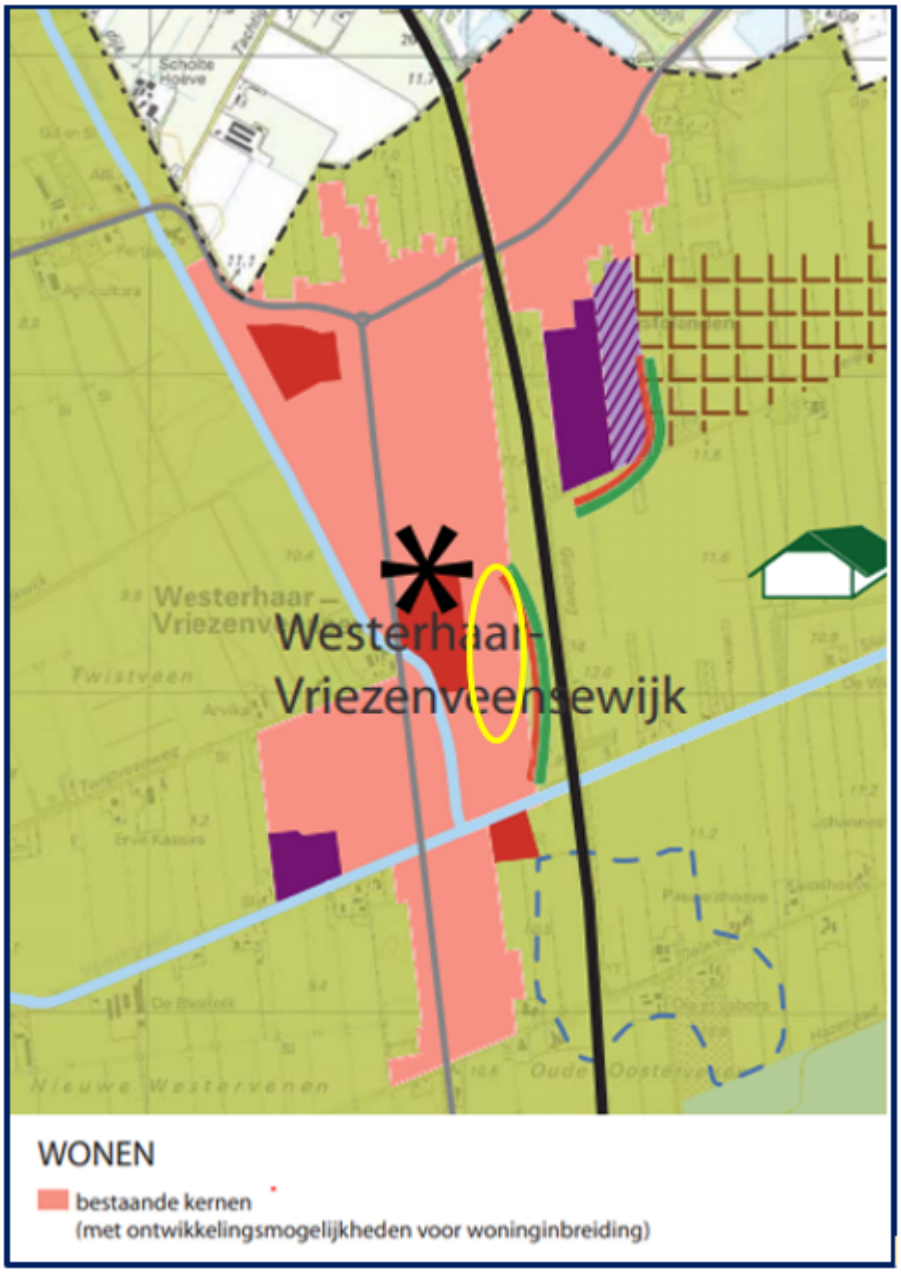
Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Twenterand

Op 19 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Twenterand de Structuurvisie Twenterand vastgesteld. De Structuurvisie spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente en geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor iedereen duidelijk is of nieuwe initiatieven daarbinnen passen.



Figuur 3.3: Uitsnede Structuurvisie Twenterand (bron: gemeente Twenterand)

In de Structuurvisie is besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreid, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing.

Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie gezocht binnen de bestaande kernen of in de

randen. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd.

Daarnaast wordt in de Structuurvisie aangegeven dat de gemeente Twenterand een sociaal weerbare en economisch vitale gemeente wil zijn, waarin het voor een ieder nu en in de toekomst goed wonen, werken, leven en recreëren is. Zij ontleent haar kracht aan de elkaar aanvullende kernen, de verbindende ligging en de specifieke identiteit, de kwaliteiten op het gebied van cultuur, sociale samenhang, woongenot, ruimte en natuur. Voor de herontwikkeling van de Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk zijn de volgende ambities van belang:

- Bij elke fysieke ingreep streven naar een win-win situatie waarbij het resultaat een fraaie afronding wordt die past bij de locatie. De oorspronkelijke eigenheid bepaalt de uitstraling van bebouwing en landschap.
- Aansluiten bij de vraag voor kwaliteit en omvang van wonen, werken en voorzieningen vanuit de bedrijven en inwoners.
- De herstructureringkansen voor wonen (Westerhaar- Vriezenveensewijk, Almeloseweg-Oost) en werken (Weitzelpoort en de Sluis) efficiënt benutten.
- De landelijke klimaatdoelstellingen behalen en het bewustzijn over het milieu, natuur en duurzaamheid vergroten.

Toets

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als 'bestaande kernen (met ontwikkelingsmogelijkheden voor woninginbreiding)'. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een bestaande woonwijk waarbij 137 sociale huurwoningen worden gesloopt en vervangen door 142 nieuwe sociale (huur)woningen. De bestaande sociale huurwoningen zijn gebouwd in de periode variërend van de jaren ’30 en de jaren ’60. De woningen hebben een eenzijdige uitstraling en de grond in het plangebied bestaat voor het overgrote deel uit verharding.

De herontwikkeling van De Oale Bouw heeft als doel om de wijk een toekomstbestendig karakter te geven. Een wijk met betaalbare en energiezuinige woningen die voldoen aan de bouwkundige en energetische eisen van nu en de toekomst. Het stedenbouwkundige ontwerp biedt daarbij de ruimte om verspreid in de wijk bij de rijwoningen groene hofjes aan te leggen. De aanleg van groene hofjes heeft veel voordelen voor de leefbaarheid van de wijk. De toevoeging van groen zorgt voor een verbeterd milieu, verminderde luchtvervuiling, ruimte voor waterberging en heeft een verkoelende werking in warme periodes. Daarnaast is aangetoond dat de toevoeging van groen een positief effect heeft op de gezondheid en sociale verbindingen van mensen die in een groene omgeving wonen. Door een variatie van verschillende woningtypes terug te bouwen is de wijk aantrekkelijk voor allerlei doelgroepen. Hierdoor is en blijft het een gevarieerde wijk.

Voor het creëren van de hofjes is gebruikt gemaakt van de diepe kavels aan de oostzijde van de Veenstraat, waarbij de kavels van de nieuwe woning aan het hofje wat minder diep zijn. Hierdoor ontstaat een mooie mix in kavelgrootte en tevens het gewenste groen.

Door de gewenste stedenbouwkundige opzet kunnen enkele groene (ontmoetings)plekken worden aangelegd. Al met al kan geconcludeerd worden met deze herontwikkeling van een bestaande wijk het aantal woningen beperkt wordt uitgebreid ten opzichte van de bestaande situatie. De herontwikkeling draagt daarnaast bij aan een win-win situatie ten aanzien van de openbare ruimte en levert gelet op de energiezuinige woningen een bijdrage ten aanzien van het duurzaam bouwen. Het voornemen past derhalve binnen de Structuurvisie van de gemeente Twenterand.

3.3.2 Visie op wonen Twenterand 2015-2025

Het woonbeleid van de gemeente Twenterand is uitgewerkt in de 'Visie op Wonen 2015 - 2025 Twenterand'. Dit beleid is op 2 februari 2016 door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld. Hierin wordt ingegaan op de wensen en eisen voor de woningvoorraad van de gemeente Twenterand tot aan 2025. Hierbinnen geldt de prognose dat het inwonersaantal van Twenterand nog langzaam toe zal nemen, terwijl het aantal huishoudens flink toeneemt. Er heerst dan ook nog een flinke behoefte aan het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Voor de gemeente Twenterand laat de programmering nog een bouwopgave zien van 774 woningen tussen 2015 en 2025. Voor de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk is er nog een opgave 111 woningen. De harde plannen in Westerhaar-Vriezenveensewijk voorzien in de berekende behoefte. Met de zachte plannen erbij schiet Westerhaar in de overcapaciteit. De onzekerheid op de woningmarkt speelt met name in Westerhaar-Vriezenveensewijk een grote rol. Uitgangspunt voor de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk is dat er door fasering scherp wordt gelet op een goede balans in vraag en aanbod.

In de visie wordt verwezen naar de opmerkingen gemaakt in de Structuurvisie Twenterand. Zo dienen nieuwe ontwikkelingen bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, wordt kwaliteit boven kwantiteit gezet en wordt er gestreefd naar inbreiding boven uitbreiding. De prognoses voor de gemeente Twenterand tonen aan dat er een behoefte is aan toevoeging van de woningen doordat de bevolkingsgroei licht aan zal houden. Daarnaast wordt er in de woonvisie een voorkeur uitgesproken voor inbreidingslocaties of herontwikkelingslocaties, gezien deze vaak in de nabijheid van voorzieningen aanwezig zijn. Deze locaties worden geprefereerd met het oog op bescherming van het lokale aanbod aan voorzieningen.

Toets

Het plan heeft betrekking op de herontwikkeling van de bestaande voorraad en een beperkte toename van het aantal woningen. Als gevolg van het plan worden 137 woningen gefaseerd gesloopt en worden 142 woningen gerealiseerd. Hoewel de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad – zowel in particulier bezit als in eigendom van woningcorporaties – goed is, ligt er een opgave om bij een aantal huurcomplexen te vernieuwen en op kleinere schaal tot verbetering, en soms tot herstructurering te komen. Daarbij wordt in de Woonvisie opgemerkt dat er op energetisch-/ duurzaamheidsgebied in alle delen van de woningvoorraad nog een kwaliteitsslag te maken is.

Mijande Wonen is voornemens om de bestaande woningen in De Oale Bouw slopen en vervangen door energiezuinige, toekomstbestendige woningen. De betaalbaarheid van de woningen staat voorop. Als gevolg van het plan worden er zowel vrijstaande woningen (voor de verkoop), tweeonder- een kapwoningen en rijwoningen gerealiseerd, waardoor er voor elke doelgroep passende huisvesting gerealiseerd wordt. Mijande Wonen verhuurt de huurwoningen met de laagste woonlasten aan de huishoudens met de laagste inkomens. Om betaalbare woonruimte te kunnen bieden, is het belangrijk om op de kosten te letten. Door de herontwikkeling van bestaande woningen kunnen de woonlasten voor huurders – onder andere doordat de woning energiezuinig worden opgeleverd – beperkt worden.

Vanzelfsprekend geldt dat de voorgenomen herontwikkeling door Mijande Wonen een verantwoorde investering is voor de toekomst. De nieuwbouw is onder andere noodzakelijk door veranderende of wisselende doelgroepen (dit plan maakt een gevarieerder aanbod aan woningen mogelijk), woningkwaliteit en uitstraling en om te voldoen aan de eisen van de huidige tijd. Daarbij heeft Mijande Wonen zorgvuldig afgewogen of de vervanging van de woningen goed kan samengaan met een beperking van de woonlasten.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de herontwikkeling van de sociale huurwoningen in De Oale Bouw past binnen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van sociale huurwoningen zoals is opgenomen in de Visie op Wonen 2015-2025 van de gemeente Twenterand.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r-beoordeling.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffect-rapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1, Wet milieubeheer (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of de ontwikkeling per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben, is daarbij niet relevant.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen functie(wijziging), en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Als gevolg van het plan wordt een bestaande wijk herontwikkeld om de wijk een toekomstbestendig karakter te geven. Er worden 137 woningen gesloopt en 142 nieuwe, duurzame woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen worden niet aangesloten op het gas en er zal gebruik gemaakt worden van energie opwekkende hulpbronnen (o.a. PV-panelen en warmtepompen).

De voorgenomen ontwikkeling voorziet naast de sloop en herbouw van 137 woningen tevens

in de toevoeging van 5 nieuwe woningen. Hoewel het stedenbouwkundige ontwerp van de nieuwe wijk ruimte biedt om verspreid in de wijk groene hofjes/ruimten aan te leggen. Hoewel het plan onder de drempelwaarden van categorie 11.2 uit de D-lijst blijft, kan de herontwikkeling worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Het opstellen van een aanmeldnotitie m.e.r. is derhalve noodzakelijk. De aanmeldnotitie m.e.r. is als Bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Gelet op de uitkomsten van de aanmeldnotitie, waaruit blijkt dat er als gevolg van het bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden, is het niet noodzakelijk om een milieueffectrapport op te stellen. Tevens is er geen passende beordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig, aangezien het plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied.

4.2 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming dient gekeken te worden of die nieuwe functie past in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne

werking).

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Westerhaar-Vriezenveensewijk. In de directe omgeving van het plangebied zijn overwegend woningen en maatschappelijke functies aanwezig (huisvesting en/of verzorging of verpleging). Het plangebied is derhalve gelegen in het omgevingstype 'rustige woonwijk'

Externe werking
Bij de externe werking gaat het om de vraag of de realisatie van onderhavig plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Onderhavig plan heeft betrekking op de herstructurering van een bestaande verouderde woonwijk. Het plan voorziet in een gefaseerde sloop van 137 woningen en de vervangende nieuwbouw van 142 woningen. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Derhalve leidt het plan niet tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

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

Aan de Leidijk 14 bevindt zich een speeltuinvereniging met een verenigingsgebouw op het terrein. Het verenigingsgebouw is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk' en grenst aan enkele achtertuinen van de bestaande woningen. Achter het verenigingsgebouw zijn sport- en speelvoorzieningen voor kinderen aanwezig. In de huidige situatie zijn reeds woningen gerealiseerd op kort afstand van de speelvoorzieningen. Aangezien de speelvoorzieningen verspreid door het gebied zijn gesitueerd zullen de kinderen die gebruik maken van de speelvoorzieningen verspreid in het gebied aanwezig zijn. In tegenstelling tot speelpleinen bij een school en kinderopvang zal het stemgeluid afkomstig van kinderen geen effect hebben op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Aan de Oranjestraat 2B is de Openbare Basischschool Blokstoeke gevestigd. Op grond van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering geldt voor een basischool milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter in verband met het aspect geluid. Maatgevend voor het aspect geluid is met name het stemgeluid van spelende kinderen tijdens de pauzemomenten. De afstand van het schoolgebouw tot aan de dichtsbijzijnde gevels van de woningen aan de Borggrevestraat bedragen ten minste 60 meter. De afstand van de speelplaats van de basisschool tot aan de dichtsbijzijnde gevels van de woningen aan de Borggrevestraat bedraagt minimaal 85 meter. Deze afstand wordt gemeten vanaf de grens van het speelplein/schoolplein tot aan de nieuwe woningen aan de Borggrevestraat 18. De afstand van de het speelplein/schoolplein tot aan de overige woningen bedraagt meer dan 85 meter. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden die gelden voor de basisschool.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied is zorgcomplex 't Haarhuus gevestigd aan de Oranjestraat 24. Voor een verpleeghuis geldt op grond van de VNG-uitgave milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter. De dichtsbijzjinde afstand van de bestemming 'Maatschappelijk' tot aan de dichtsbijzijnde gevel van een woning bedraagt circa 23 meter. Gelet op de functie (verpleeghuis) zal met name het aankomende en vertrekkende verkeer ten behoeve van het verpleeghuis (bezoekers en verplegend persoon). In het verpleeghuis is de de woonfunctie van de bewoners de hoofdmoot waarbij ondersteunende (medische) zorg verleend wordt. De activiteiten vinden hoofdzakelijk binnen de bestaande bebouwing plaats waardoor gesteld kan worden dat het plan niet leidt tot negatieve effecten op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Tot slot is aan de zuidzijde van het plangebied aan de Marijkestraat 10 een kinderdagverblijf gevestigd. Aan de zuidzijde van het plangebied is aan de Marijkestraat een kinderdagverblijf gevestigd. Daarvoor geldt een richtafstand van 30 meter. Maatgevend voor de richtafstand is het stemgeluid van spelende kinderen op de speelplaats van de kinderopvang.

De speelplaats bevindt zich achter de bebouwing aan de Marijkestraat 10. De afstand van de speelplaats tot aan de dichtsbijzijnde woningen bedraagt 41 meter. Derhalve geldt dat voldaan wordt aan de richtafstand. Daarbij wordt opgemerkt dat de bebouwing van de kinderopvang tevens een afschermende werking heeft in het kader van het stemgeluid. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Bodem

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

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

Toets

Door Buro Antares is in opdracht van de gemeente Twenterand en de woningstichting Mijande Wonen een indicatief bodemonderzoek (kenmerk MRO\400936-00\24-03-2021\Versie 1, d.d. 24 maart 2021) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied De Oale Bouw te Westerhaar-Vriezenveensewijk, waarmee de kwaliteit van de ondergrond, het grondwater en de gehalten PFAS in de bovengrond zijn vastgelegd. De opdracht is begeleid door Projectbureau BAS.

De aanleiding tot de onderzoeken is de voorgenomen herontwikkeling van de betreffende woonwijk. De bestaande woningen worden gesloopt, waarna nieuwe woningen binnen het plangebied worden gerealiseerd.

Gelijktijdig met onderhavig onderzoek is per kavel een verkennend asbest in bodemonderzoek conform de NEN-5707 en een verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 uitgevoerd. Vanwege de vraagstelling hebben de betreffende onderzoeken zich in eerste instantie alleen gericht op het vastleggen van de kwaliteit van de bovengrond per kavel. Echter wijkt de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek hiermee af van de NEN-5740. Om toch te voldoen aan de eisen van een volledig onderzoek conform de NEN-5740 dient naast de kwaliteit van de bovengrond ook de kwaliteit van de ondergrond en de kwaliteit van het grondwater te worden vastgelegd. In plaats van per kavel onderzoek uit te laten voeren is middels onderhavig onderzoek de kwaliteit voor het gehele plangebied in zijn geheel vastgelegd. Verder zijn gezien de voorgenomen werkzaamheden, waarbij mogelijk grond van de locatie zal worden afgevoerd, de gehalten aan PFAS van de bovengrond binnen het plangebied bepaald.

Het bodemonderzoek is als Bijlage 2 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Hieronder worden de resultaten beschreven.

PFAS-bovengrond

Vanwege voorgenomen bouwwerkzaamheden binnen het plangebied, waarbij mogelijk grond van de locaties zal worden afgevoerd, is het wenselijk om op voorhand de gehalten aan PFAS te bepalen. Aangezien PFAS homogeen verspreid binnen Nederland voorkomt, tenzij een bronlocatie is aan te wijzen, zijn verspreid binnen het plangebied een 4-tal percelen geselecteerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond van de locaties Veenstraat 4, Veenstraat 43 en Borggrevestraat 51 wel gehalten aan som PFOA, som PFOS, perfluornonaanzuur (PFNA), perfluorbutaanzuur (PFBA) en perfluorhexaanzuur (PFHxA) welke de detectielimiet overschrijden, maar deze gehalte overschrijden de achtergrondwaarde niet. De bovengrond van deze locaties voldoet hiermee aan de klasse 'landbouw/natuur'.

In de bovengrond van de locatie Oranjestraat 61 zijn analytisch ook diverse PFAS-parameters verhoogd ten opzichte van de detectielimiet gemeten. Hierbij overschrijden de verhoogde gehalten aan som PFOS en Perfluorheptaanzuur (PFHpA) wel de gestelde achtergrondwaarde, waarmee deze bovengrond hiermee voldoet aan de klasse 'wonen'.

Ondergrond en grondwater

Conform de eisen vanuit de NEN-5740 dient naast de kwaliteit van de bovengrond ook de kwaliteit van de ondergrond en het grondwater vastgesteld te worden. Om de inzet van de analyses te beperken en toch een goed beeld te verkrijgen van de kwaliteit van de

ondergrond en het grondwater binnen het plangebied zijn percelen geclusterd.

Ondergrond

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de ondergrond van de 7-tal clusters geen verhoogde gehalten zijn aangetoond welke achtergrondwaarde overschrijden. Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit valt de grond in de kwaliteitsklasse 'achtergrondwaarde'.

Grondwater

Ter plaatse van 4 de 7 samengestelde clusters zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties aan de zware metalen barium, cadmium, koper, molybdeen en/of zink gemeten. Ter plaatse van de overige 3 clusters zijn geen verhoogde concentraties in het grondwater aangetoond.

Conclusie en advies

PFAS-bovengrond

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de bovengrond binnen het plangebied plaatselijk verhoogde gehalten aan diverse PFAS-parameters bevat. Enkele van deze verhoogde PFAS-gehalten overschrijden hierbij de achtergrondwaarde, waarmee deze grond in de kwaliteitsklasse 'wonen' valt. De overige bovengrond voldoet aan de kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'. Middels de uitvoering van het PFAS-onderzoek is een globaal beeld verkregen van de mogelijke aanwezigheid van PFAS in de bovengrond binnen het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat PFAS niet homogeen in de wijk voorkomt. Mogelijk is dit toch te verklaren door de vele bijmengingen op sommige kavels.

Er wordt geen noodzaak gezien tot het uitvoeren van een aanvullend PFAS-onderzoek op de niet onderzochte kavels. Bij een eventueel benodigde bodemsanering, voortvloeiend uit de resultaten van het asbest- en/of bodemonderzoek, kan de uitvoering van een aanvullend PFAS-onderzoek gewenst zijn voor de afzet van de verontreinigde grond bij een verwerkingslocatie. Geadviseerd wordt om dit voor aanvang van de saneringswerkzaamheden, in de voorbereiding, uit te laten voeren.

Ondergrond en grondwater

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat in de ondergrond binnen het plangebied geen verhoogde gehalten zijn gemeten. Alleen tijdens een voorgaand onderzoek is in een van de onderzoeken alleen een licht verhoogd gehalte kobalt in de ondergrond aangetoond.

Verder kan geconcludeerd worden dat in het grondwater binnen het plangebied tijdens onderhavig onderzoek en tijdens voorgaande bodemonderzoeken maximaal licht verhoogde concentraties aan zware metalen zijn aangetoond (barium, cadmium, chroom, koper, molybdeen en/of zink). Deze licht verhoogde concentraties aan zware metalen komen naar alle waarschijnlijkheid van nature verhoogd in de omgeving van het plangebied voor. Aanvullend onderzoek naar de kwaliteit van de ondergrond en het grondwater wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Op basis van onderhavig onderzoek worden geen belemmeringen gezien ten aanzien van de kwaliteit van de ondergrond en van het grondwater voor de voorgenomen bouwactiviteiten binnen het plangebied.

4.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Toets

Wegverkeerslawaai

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

a. in stedelijk gebied:
   - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
   - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:
   - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
   - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
   - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

c. voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
d. voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
e. wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Rijksweg N36, waarvoor een maximumsnelheid geldt van 100 km per uur. Om te onderzoeken of de nieuwe woningen, die als gevolg van de sloop en herbouw mogelijk worden gemaakt, voldoen aan de geluidnormen op basis van de Wet geluidhinder, is door Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk B02.21.063-RM). Het akoestisch onderzoek is als Bijlage 3 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Het akoestisch onderzoek richt zich op het bepalen van de geluidbelasting ten geovlge van wegverkeerslawaai op de Rijksweg N36. De geluidbelastingen zijn vastgesteld door middel van Standaard Rekenmethode II, zoals beschreven in het 'Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012'.

Indien binnen de zone van een weg geluidgevoelige bestemmingen worden gebouwd, dan moeten grenswaarden in acht worden genomen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai is, per weg, 48 dB voor geluidgevoelige bestemmingen. Het uitgangspunt van de Wet geluidhinder (Wgh) is dat in nieuwe situaties zo veel mogelijk dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Indien hieraan niet kan worden voldaan moet met duidelijke redenen worden aangetoond op welke gronden hieraan niet kan worden voldaan. Indien de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaai wordt overschreden is bebouwing met een geluidgevoelige bestemming op die plek in principe niet toegestaan. Tenzij de gevel als ‘dove’ gevel wordt uitgevoerd of dusdanige maatregelen worden getroffen opdat de geluidbelasting op de betreffende gevel lager wordt dan de maximale ontheffingswaarde.

Voor nieuwe woningen gelegen aan een bestaande weg, geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor buitenstedelijk gebied en 63 dB voor stedelijk gebied. In het onderhavig onderzoek ligt het plangebied in de zone van de N36. De geplande woningen liggen binnen de bebouwde kom. Dit houdt in dat de woningen met betrekking tot deze wegen getoetst dient te worden aan de maximale grenswaarde voor stedelijk gebied. Dit houdt in dat een maximale hogere waarde van 63 dB van toepassing is.

Wegverkeergegevens

De verkeersgegevens van de Rijksweg N36 zijn afkomstig van Rijkswaterstaat, uit het Geluidregister Wegen (gedownload april 2021). Op de N36 ligt het wegdektype 1-laags-ZOAB. De etmaalintensiteit bedraagt 15161 motorvoertuigen. De gehanteerde verkeersgegevens voor het jaar 2031 zijn in onderstaande tabellen samengevat. De verkeersverdelingen zijn in tabel 1 opgenomen. In tabel 2 zijn de overige situatie- en verkeersgegevens gegeven.

Wegen	Procentuele verdeling aantal motorvoertuigen						
	Dag,- avond- en nachtuur			Lichte voertuigen	Middelzware Voertuigen	Zware voertuigen	Etmaalintensiteit
	d	a	n	d – a – n	d – a – n	d – a – n	[mvt/dag]
Rijksweg N36	6,55	3,01	1,18	83,64-92,43-78,46	7,1-3,68-7,77	9,25-3,89-13,77	15161

Tabel 1: Verkeersintensiteiten en verdelingen voor het jaar 2031 (bron: Munsterhuis Geluidadvies)

	Rijksweg N36
Snelheid	100-90-85 [km/uur]
Wegdekhoogte maaiveld	12 meter
Wegdektype	1-laags ZOAB
Beoordelingshoogte (m)	1,5 m en 4,5 m

Tabel 2: Situatie- en verkeersgegevens (bron: Munsterhuis Geluidadvies)

Resultaten

Het plangebied kent grotendeels afscherming van de N36 door tussenliggende bebouwing. Daarnaast is de afstand tussen het plangebied en de N36 relatief groot. Daarom is er eerst een berekening gemaakt van de geluidbelasting op de eerstelijns-bebouwing ten opzichte van de N36.

Het blijkt dat de geluidbelasting op alle woningen van de eerstelijns-bebouwing de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Door de afschermende werking van deze woningen voor de achterliggende woningen zijn er vervolgens geluidcontouren berekend op 1,5 meter (begane grond) en 4,5 meter hoogte (eerste verdieping). Uit deze contouren blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor de achterliggende woningen niet wordt overschreden. In onderstaande tabel zijn de woningen opgenomen waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Beoordelingspunt	Geluidbelasting L_{den} [dB]	
	N36	
	1,5 m	4,5 m
Oostgevel Veenstraat 5/7	49	51
Oostgevel Veenstraat 9 t/m 35	50	51
Oostgevel Veenstraat 37/39	49	51
Oostgevel Veenstraat 41 t/m 51	50	52
Oostgevel Veenstraat 53 t/m 63	50	51
Oostgevel Veenstraat 65 t/m 75	51	52
Oostgevel Veenstraat 77 t/m 87	50	52
Oostgevel Veenstraat 89 t/m 103	51	53

■ Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Tabel 3: Hoogste geluidbelasting per woning, incl. aftrek 2 dB ex art 110g Wgh (bron: Munsterhuis Geluidsadvies)

Uit tabel 3 blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de Oostgevel van alle woningen op de eerstelijns-bebouwing. De maximale geluidbelasting bedraagt 51, 52 en 53 dB.

Voor de overige woningen zijn geluidcontouren berekend op 1,5 meter en 4,5 meter hoogte. Daaruit blijkt dat de 48 dB-contour ruim buiten de achterliggende woningen ligt. Voor deze woningen geldt dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. In bijlage 3 uit het akoestisch onderzoek (Bijlage 3) zijn de plots met de geluidcontouren opgenomen.

Conclusie akoestisch onderzoek

Uit het onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde op de eerstelijns-bebouwing van het plangebied;
- Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot aan de voorkeursgrenswaarde stuit naar verwachting op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard;
- De hogere waarde voldoet aan de locatie-specifieke criteria en de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid;
- De aan te vragen geluidbelasting voor de woningen bedraagt 51, 52 en 53 dB;
- daarmee wordt voldaan aan de maximale plafondwaarde van 58 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid;
- Uit de berekende geluidscontouren op 1,5 meter en 4,5 meter hoogte blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de achterliggende geplande woningen ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vallen;
- Het blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ten gevolge van wegverkeer ter plaatse van enkele woningen hoger is dan 53 dB. Derhalve dient er voor deze gevels extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. Dit zal in een gevelweringonderzoek moeten worden aangetoond.

Opgemerkt moet worden dat de Minister van Infrastructuur en Waterstaat op 8 februari 2022 het saneringsplan Oost-Nederland 3 heeft vastgesteld. Het saneringsplan heeft betrekking op diverse wegvakken van de A1, A12, A15, A18, A28, A30, A35, A50, N18, N35, N36 en N48 in de provincies Gelderland en Overijssel. De wegvakken liggen in de gemeenten Almelo, Apeldoorn, Arnhem, Barneveld, Doetinchem, Ede, Hardenberg, Harderwijk, Hengelo (O), Hof van Twente, Neder-Betuwe, Nunspeet, Oldebroek, Oost Gelre, Oude IJsselstreek, Overbetuwe, Raalte, Twenterand en Zwolle. Het saneringsplan bevat de maatregelen die in aanmerking komen om de geluidsbelasting vanwege de desbetreffende wegen bij volledige benutting van de geluidproductieplafonds op de gevel van de saneringsobjecten zoveel mogelijk te beperken tot de streefwaarde van 60 dB. Daarom worden met het besluit, met toepassing van artikel 11.63, eerste lid, en artikel 11.28, eerste lid, van de Wet milieu-beheer, tevens een aantal geluidproductieplafonds verlaagd op referentiepunten langs de A1, A12, A15, A18, A28, A30, A35, A50, N18, N35 en de N36. De geluidproductieplafonds worden met het effect van deze maatregelen verlaagd.

Relevant voor dit bestemmingsplan zijn de maatregelen die langs de N36 worden genomen. Ter hoogte van de Oale Bouw komt langs de N36 een 2 meter hoog geluidsscherm en de N36 zelf krijgt een dunne deklaag A (geluidsreducerend asfalt). Uit het akoestisch onderzoek van Rijkswaterstaat is niet te achterhalen welke geluidwinst de beide maatregelen voor individuele woningen in Westerhaar opleveren. Wel staat in de algemene beschrijving dat een combinatie van wegdekaanpassing en scherm alleen maar dan wordt toegepast wanneer tenminste 5 dB winst kan worden bereikt. In de bestaande situatie worden enkele woningen aan de Markgraven belast met 58 dB. Na het treffen van de maatregel aan de weg en het plaatsen van het scherm voldoen deze woningen aan de streefwaarde, waarbij - hoewel dat nergens in de rapportage van Rijkswaterstaat wordt vermeld - wordt uitgegaan van 53 dB. Het scherm en het stillere asfalt liggen ook ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen van dit bestemmingsplan. Met een iets grotere afstand tot de weg kan worden aangenomen dat de combinatie van een scherm en wegdekaanpassing toch zeker nog tot een winst in de berekende geluidsbelasting van 4 dB leiden, wanneer het voor de Markgraven 5 dB is. De sanering moet uiterlijk 2027 zijn beslag hebben gekregen, wat inhoud dat er bij het bouwplan voor de Oale Bouw rekening mee gehouden kan worden. Echter kan er pas rekening mee worden gehouden als het saneringsplan onherroepelijk is na 25 maart 2022.

Industrielawaai en railverkeerslawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen geluidgezoneerde industrieterreinen en

spoorwegen aanwezig. De aspecten industrielawaai en railverkeerslawaai vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

Toets

Middels dit bestemmingsplan wordt een bestaande woonwijk geherstructureerd. Als gevolg van het plan worden 137 woningen gesloopt en vervangen door 142 nieuwe woningen. Concreet betreft de huidige situatie 11 vrijstaande woningen en 126 twee-onder-een kapwoningen (huur, huis, sociale huur). Het nieuwe bouwprogramma gaat uit van de realisatie van 100 twee-onder-een kapwoningen (sociale huurwoningen) en 28 rijwoningen (sociale huurwoningen). Daarnaast worden er vijf vrijstaande woningen (verkoop) en vier twee-onder-een kapwoningen (kavel verkoop) gerealiseerd.

- 132 sociale huurwoningen (104 twee-onder-een kapwoningen en 28 rijwoningen);
- 9 bouwkavels (vijf vrijstaand en vier twee-onder-een kapwoningen;
- de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning op het braakliggende terrein aan de de Borggrevestraat 18.

Om te onderzoeken of het voorgenomen plan leidt tot negatieve effecten voor de luchtkwaliteit, wordt uitgegaan van een worst-case scenario. In paragraaf 4.10 is de verkeersgeneratie van het plan weergegeven, waarbij wordt uitgegaan van de gemiddelde verkeersgeneratie. Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario wordt - in tegenstelling tot paragraaf 4.10 - uitgegaan van de maximale verkeersgeneratie op grond van de CROW-normen. Derhalve kan het aantal verkeersbewegingen van het totale plan (142 woningen) gesteld worden op 876,4 verkeersbewegingen per dag. Daarbij geldt dat de verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van 132 sociale huurwoningen (huur, huis, sociale

huur), 6 vrijstaande woningen (koop) en 4 twee-onder-een kapwoningen (koop).

In de huidige situatie bedraagt de maximale verkeersgeneratie 822 verkeersbewegingen per dag op grond van de CROW-uitgave 381. De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van het woningtype huur, huis, sociale huur in weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom. De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan bedraagt derhalve 54,4 verkeersbewegingen per dag. In figuur 4.2 is de worst-case berekening weergegeven met 55 extra voertuigbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	55
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,04**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.2: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

Daarnaast kan de realisatie van nieuwe woningen niet worden aangemerkt als de realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen de zone van een Rijks- of provinciale weg. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Externe veiligheid

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

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

Toets



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 64 meter van het plangebied geen risico's zijn gelegen op basis van externe veiligheid. Het dichtstbijzijnde risicobron betreft de gasleiding (N-527-40) met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 6 inch. De 100% letaliteitsgrens is gelegen op 50 meter en de 1% letaliteitsgrens is gelegen op 70 meter afstand. Het plangebied is derhalve gelegen binnen de 1% letaliteitsgrens van de aardgasleiding.

Wanneer nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in het invloedsgebied van de leiding dient een kwantitatieve risicoanalyse gemaakt te worden. Deze berekening is alleen noodzakelijk als er een wijziging in de aanwezige personen plaatsvindt waardoor sprake is van een stijging van

het aantal en/of een verschuiving van aanwezige personen in de dag naar de nacht.

In de huidige situatie liggen er vier twee-onder-een kapwoningen binnen de 1% letaliteitsgrens van de aardgasleiding. Als gevolg van het plan worden de vier twee-onder-een kapwoningen vervangen door vier nieuwe twee-onder-een kapwoningen. Daarmee blijft het aantal woningen en het aantal aanwezige personen gelijk waardoor een nadere beschouwing achterwege kan blijven.

Daarnaast bevindt zich op een afstand van 150 meter van het plangebied een provinciale weg (N36) waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden (wegvak 039). Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet, echter wel in de meest recente telgegevens (juni 2019) van Rijkswaterstaat. Op grond van de ruimtelijke scheiding levert de PR 10-6 risicocontour en het PAG geen belemmering op voor de planontwikkeling. Wel blijkt uit de gegevens van Rijkswaterstaat dat over deze weg, ter hoogte van het plangebied, LF1, LF2 en GF3-stoffen getransporteerd worden. Het plangebied ligt als gevolg van deze stoffen binnen het invloedsgebied van brandbare gassen (GF3). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (BLEVE scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording.

In een beperkte verantwoording worden de volgende aspecten beschouwd:

- mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- zelfredzaamheid ten aanzien van nog niet gerealiseerde (beperkt) kwetsbare objecten.

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N36 ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen (GF3).

BLEVE-scenario

BLEVE is een afkorting voor "Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion" (kokende vloeistofgasexpansie-explosie). Er bestaat een koude en een warme BLEVE. Bij een koude BLEVE explodeert de tank meteen. Bij een warme BLEVE explodeert de tank als gevolg van een brandhaard.

Zelfredzaamheid

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten. Binnen het invloedsgebied is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. Feit blijft dat in geval van een calamiteit een vroegtijdige alarmering van levensbelang is om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. De dichtstbijzijnde woningen zijn georiënteerd op de Veenstraat, waardoor de vluchtroute (de voordeur) is daardoor georiënteerd van de risicobron af. Via de Nassaustraat, de Leidijk en de Marijkestraat kan in korte tijd van de risicobron af (loodrecht van de N36) gevlucht worden.

Bestrijdbaarheid

Een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagen meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden.

Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestelde tankwagen tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust. De herontwikkeling van De Oale Bouw heeft geen invloed op de bestrijdbaarheid aan de bron.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat binnen een straal van 950 meter van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

Brandbestrijding algemeen

De aspecten bereikbaarheid, opkomsttijd, bluswatervoorziening en het waarschuwen van de bevolking zijn gebaseerd op de Wet veiligheidsregio's, het Bouwbesluit 2012 en de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2012.

Bij het bepalen of er in het plangebied sprake is van een goede bereikbaarheid van de gebouwen via het openbare wegennet wordt het plangebied op hoofdlijnen getoetst aan de handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Hierbij wordt beoordeeld of:

- een willekeurig adres binnen een verblijfsgebied in principe via een tweede onafhankelijke route bereikbaar is;
- of de verkeersaders aan de brandweervoertuigen een onbelemmerde doorgang bieden.

Het plangebied (De Oale Bouw) is vanaf de belangrijkste doorgaande ontsluitingsweg (Hoofdweg) bereikbaar via de Leidijk en de Beeklaan. Indien noodzakelijk - bijvoorbeeld bij een wegafsluiting van één van deze twee wegen - is het plangebied tevens bereikbaar via de Sluiskade Noordzijde en De Entergraven. Daardoor is De Oale Bouw minimaal via twee onafhankelijke routes bereikbaar. Vanwege het verkeersnetwerk in De Oale Bouw, waarbij de Nassaustraat de Borggrevestraat en de Veenstraat doorsnijdt, is er tevens sprake van een onbelemmerende doorgang in de wijk zelf. Gelet op het huidige verkeersnetwerk in de wijk, kan geconcludeerd worden dat De Oale Bouw goed bereikbaar is voor brandbestrijding.

Bij de herstructurering van de wijk dient rekening gehouden te worden met het algemene kader voor een optimale bluswatervoorziening. Voor een optimale bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. Dit is van belang omdat de eisen voor de afstand, de capaciteit en de bereikbaarheid verschillend zijn. De basiskenmerken van deze drie modellen zijn:

- De primaire bluswatervoorziening;
  Deze bluswatervoorziening kan binnen 3 minuten worden opgebouwd en operationeel zijn, waarbij een continuïteit van tenminste 1 uur is gegarandeerd.
- De secundaire bluswatervoorziening;
  Deze bluswatervoorziening kan binnen een half uur worden opgebouwd en operationeel zijn, waarbij sprake moet zijn van een continuïteit van tenminste 4 uur met een minimale capaciteit van 90 m^3 /per uur. Er geldt een afstand van maximaal 320 meter tot een object. Daarnaast moet het brandweervoertuig het water tot maximaal 8 meter kunnen bereiken.
- De tertiaire bluswatervoorziening;
  Deze bluswatervoorziening kan binnen een uur worden opgebouwd en operationeel zijn. Hiervoor geldt een capaciteiten van minimaal 120 m^3/per uur en het bluswater is onbeperkt leverbaar. Hiervoor geldt een afstand van maximaal 2500 meter tot het object. Daarnaast moet het brandweervoertuig het water tot maximaal 50 meter kunnen bereiken.

4.7 Water

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de SVIR en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt

in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.
Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Waterbeheerplan 2016-2021

Watersysteem

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

Afvalwaterketen

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

Watertoetsproces

Op 20 december 2021 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht. Op grond van de watertoets geldt de normale procedure. In dat kader heeft op 28 februari 2022 een vooroverleg met waterschap Vechstromen en de gemeente Twenterand plaatsgevonden. In het vooroverleg zijn de uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding in het plangebied en de mogelijkheden voor klimaatadaptatie in het plangebied besproken. Hieronder wordt ingegaan op de waterhuishouding en klimaatadaptatie.

Waterhuishouding

Als gevolg van de herontwikkeling van De Oale Bouw wordt de riolering in het plangebied vervangen door de gemeente Twenterand. De riolering wordt vervangen nadat de nieuwe woningen gerealiseerd zijn. De nieuwe riolering betreft een gescheiden stelsel (vuil- en hemelwater) waarmee het stedelijk afvalwater door de gemeente wordt ingezameld. Het verzamelde afvalwater loost de gemeente op het zuiveringtechnisch werk (Rioolwaterzuiveringsinstallatie of RWZI) van het waterschap. De RWZI zuivert het afvalwater en loost het op oppervlaktewater.

Ten aanzien van de opvang, berging en afvoer van hemelwater gelden de volgende uitgangspunten:

- Hemel-,dakwater bergen/infiltreren in/op eigen terrein en/of afvoeren naar open water tenzij aangetoond kan worden dat dit niet mogelijk is.
- De bergingseis is 40 mm/m^2 (40 liter / m^2) mits dit redelijkerwijs niet verlangd kan worden.
- Een lagere bergingscapaciteit is toegestaan als de omstandigheden hiertoe bepalend zijn. De (technisch) maximaal haalbare bergings- en infiltratiecapaciteit dient dan toegepast te worden.
- Bij infiltratie kan er sprake zijn van een (structureel) hoge grondwaterstand. Het advies is om na te gaan of de heersende grondwaterstand geschikt is voor infiltratie. Uiteraard zijn meerdere factoren bepalend voor succesvol infiltreren en beheren. Informeer hiervoor bij de leverancier van de infiltratievoorziening. Aandachtspunt is de locatie van de

infiltratievoorziening. Een nood-overstort op maaiveldniveau, richting de openbare weg, is altijd aan te bevelen om wateroverlast van de infiltratievoorziening op perceelniveau te voorkomen. De aanvrager dient zich bewust te zijn dat deze hiervoor primair verantwoordelijk is.
- Mocht aangetoond worden dat bergen/infiltreren en/of afvoeren niet mogelijk is, dan zal hemel- en dakwater bovengronds afgevoerd moeten worden richting de openbare weg, al dan niet niet met behulp van een afvoervoorziening die zodanig werkt dat er geen (water)overlast danwel uitspoeling optreed.

Ten aanzien van de waterhuishouding en de bouw van de woningen geldt dat het vloerpeil wenst Mijande Wonen vanuit praktisch oogpunt een vloerpeil van 0,25 meter boven de weg aan te houden. Hoewel het doel van Mijande Wonen is om een hoogte van 0,30 meter aan te houden is het vanuit praktisch oogpunt niet overal haalbaar aangezien veel kavels een oprit hebben of andere bestrating van de bewoners zelf waardoor de norm van 0,30 meter boven peil niet overal gehaald kan worden. Derhalve wordt een minimum vloerpeil van 0,25 meter van de woning boven de weg aangehouden om wateroverlast binnen de woningen te voorkomen. Waar het mogelijk is wordt 0,30 meter boven de weg aangehouden. Daarmee ontstaat er tevens ruimte voor het (overtollige hemel)water aan de voorzijde van de woningen om naar de straat af te stromen.

Ook worden er infiltratiekratten of infiltratiebuizen toegepast om het hemelwater op te vangen en eventueel via een nood overstort aan te bieden op het gemeentelijk riool. Het overtollige hemelwater zal boven- of ondergronds worden aangeleverd door eventueel een noodkolk bij de perceelsgrens te plaatsen en/of door een molgoot om het overtollige water op het gemeentelijke riool aan te bieden. De infiltratiekratten en/of -buizen kunnen daarbij tevens een rol spelen in het tegengaan van de verdroging van de grond.

Om de waterhuishouding en wateroverlast tegen te gaan worden in de regels van dit bestemmingsplan de volgende regels opgenomen:
- Artikel 3.2.1 sub g:*Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat het vloerpeil van de hoofdgebouwen niet minder mag bedragen dan de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, plus 0,25 meter.*
- Artikel 6.1, sub a: *een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw kan uitsluitend worden verleend indien voor de opvang en het bufferen van hemelwater bij nieuwbouw op het eigen perceel minimaal 40 mm van het totaal aanwezige afvoerend oppervlak (verharding grondgebonden en daken) aan bergingscapaciteit gerealiseerd wordt.*
- Artikel 6.1, sub b: *In afwijking van het bepaalde onder a is een lagere bergingscapaciteit toegestaan als de omstandigheden hiertoe bepalend zijn. De (technisch) maximaal haalbare bergings- en infiltratiecapaciteit dient toegepast te worden.*

Door het opnemen van bovenstaande bouwregels geldt dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen inzichtelijk gemaakt moet worden op welke wijze het hemelwater wordt opgevangen, geborgd en afgevoerd. Mocht niet aan de bergingseis van 40 mm voldaan worden, dan geldt in ieder geval dat de (technisch) maximaal haalbare bergings- en infiltratiecapaciteit dient te worden toegepast.

Klimaatadaptatie

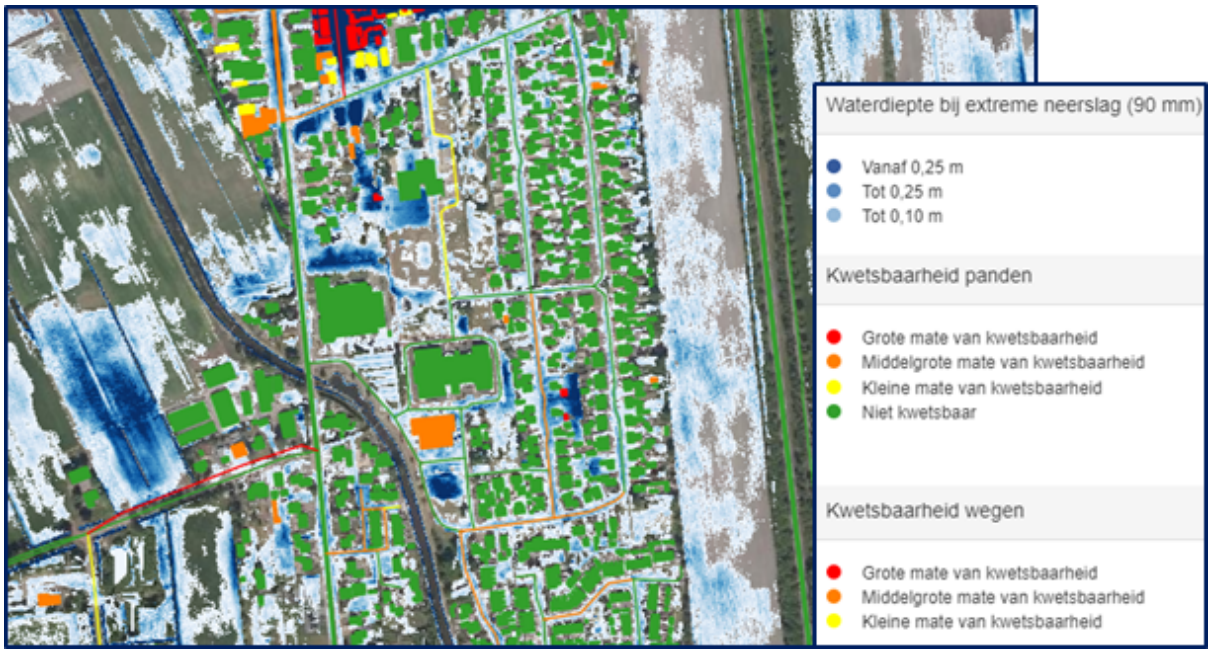
Als gevolg van de opwarming van de aarde verandert het klimaat. Door klimaatverandering krijgt Nederland steeds meer te maken met hitte, wateroverlast en droogte. De temperaturen stijgen en de neerslag wordt steeds extremer. Om de gevolgen van wateroverlast als gevolg van de steeds extremere neerslag te onderzoeken is gebruik gemaakt van de Klimaatatlas Twents waternet.

We merken al dat de temperaturen stijgen en neerslag extremer wordt. Volgens de klimaatscenario's van het KNMI worden deze effecten in de toekomst nog sterker. Hier kunnen we ons op voorbereiden. De Klimaatatlas Twents waternet biedt een uitgebreide set aan informatie over mogelijke klimaateffecten in Twente. Het gaat dan om hogere temperaturen, nattere winters, hevigere regenbuien en droge zomers. Om de klimaateffecten voor De Oale Bouw te onderzoeken, zijn de effecten van kortdurende buien van 90 mm in één uur onderzocht. Deze buien zullen naar verwachting vaker voorkomen. Het watersysteem en de riolering zijn niet ontworpen op zulke extreme buien.

Kortdurende hevige buien

Om Twente te "testen" voor deze extreme buien is in de Klimaatatlas gerekend met het model 3Di buien. In onderstaande figuur 4.4 zijn de gevolgen van een bui van 90 mm in één uur weergegeven. In figuur 4.4 is onder andere de waterdiepte bij extreme neerslag, de

kwetsbaarheid van de panden en de wegen.



Figuur 4.4: Kortdurende buien (bron: Klimaatatlas Twents Waternet)

Uit bovenstaande figuur blijkt dat er bij een extreme neerslag van 90 mm in één uur – met uitzondering van twee percelen aan de Borggrevestraat 51 en 53 – geen sprake is van wateroverlast bij de woningen en de wegen. Bij de Borggrevesstraat 51 en 53 wordt bij extreme neerslag een waterdiepte van meer dan 0,25 meter verwacht.

De waterdiepte op de wegen in het plangebied zal bij een extreme bui (90 mm) maximaal 0,25 meter bedragen. Bij de bouw van de nieuwe woningen zal een vloerpeil van minimaal 0,25 meter boven de weg aangehouden moeten worden om wateroverlast in de woning tegen te gaan. Zoals is aangegeven is dit in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Groen in de stad

Groen in de stad kan een belangrijke rol spelen in klimaatadaptatie door middel van de volgende belangrijke mechanismen: groen werkt verkoelend, groen vermindert wateroverlast en groen verhoogt de infiltratiecapaciteit. Dat laatste kan ook droogte tegengaan.

In de huidige situatie is het plangebied (de Oale Bouw) grotendeels verhard. De verharding bestaat onder andere uit de woningen, de openbare ruimte en de verharding in met name de voortuinen van de woonpercelen. Vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie gaat het stedenbouwkundige ontwerp van De Oale Bouw uit van meer groen in de wijk. Ten opzichte van de huidige situatie zal er meer groen in de wijk (openbare ruimte) worden aangelegd en ook zal er op perceelsniveau meer groen worden toegepast in plaats van bestrating.

In het stedenbouwkundige ontwerp zijn verspreid door de wijk groene hofjes in de openbare ruimte opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van de groene hofjes bedraagt circa 2.330 m^2, wat inhoud dat het verharde oppervlak in de openbare ruimte minimaal met 2.330 m^2 afneemt door de toepassing van groen. Daarnaast blijven de bestaande eiken tussen de woningen aan de oostzijde van de Veenstraat en de N36 behouden. Om deze eiken zorgvuldig te kunnen onderhouden heeft Mijande Wonen een strook grond bij de eiken vrijgehouden (o.a. gericht op de bestrijding van de eikenprocessierups).

Voor het reguleren van meer groen op perceelsniveau heeft Mijande Wonen bij de uitvraag (aanbesteding) voor de aannemers opgenomen dat in de voortuinen meer groen (o.a. bomen) moet worden aangeplant om hittestress in de woning (o.a. als gevolg van de strenge BENG-eisen) tegen te gaan. Door de aanplant van bomen wordt het zonlicht tegengehouden dat anders via de ramen aan de voorzijde van de woning, de woning verwarmen. De warmte komt in verband met de strenge BENG-eisen moeilijk de woning weer uit.

Het toevoegen van groen speelt een belangrijke rol bij de waterhuishouding voor De Oale Bouw. Bomen en planten zorgen voor minder grote afvoerpieken bij neerslag. In plaats van direct naar het riool te stromen, wordt het water eerst opgeslagen door bladeren of takken.

Pas als deze verzadigd raken, loopt het water naar de bodem. Hierdoor bereikt een deel van de neerslag de bodem met vertraging en een ander deel verdampt. Daardoor wordt er minder neerslag tegelijk afgevoerd en krijg je minder wateroverlast.

Daarnaast vergroten bomen en planten de infiltratie van de ondergrond. De grond waar bomen en planten in geplant zijn, neemt water op en houdt die ook vast (infiltratie). Neerslag die langs de stam van een boom stroomt, kan bijvoorbeeld in de onderliggende grond infiltreren. Omdat bomen en planten bovendien de afvoerpiek afvlakken, komt er minder water tegelijk op de bodem waardoor het beter kan infiltreren.

Conclusie

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'water' een aandachtspunt vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Aangezien het bestemmingsplan de gebruiks- en bouwmogelijkheden van het gebied beschrijft heeft het geen betrekking op de wijze waarop een openbaar gebied technisch wordt ingericht. De technische uitvoering en inrichting van de riolering en infiltratiemogelijkheden dienen bij de uitvoeringsfase verder uitgewerkt te worden. Door middel van het opnemen van de voorwaardelijke verplichtingen is geborgd dat bij de uitvoering (o.a. aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen) inzichtelijk gemaakt moet worden op welke wijze o.a. het hemelwater wordt opgevangen, geborgd en afgevoerd. Mocht niet aan de bergingseis van 40 mm voldaan worden, dan geldt in ieder geval dat de (technisch) maximaal haalbare bergings- en infiltratiecapaciteit dient te worden toegepast.

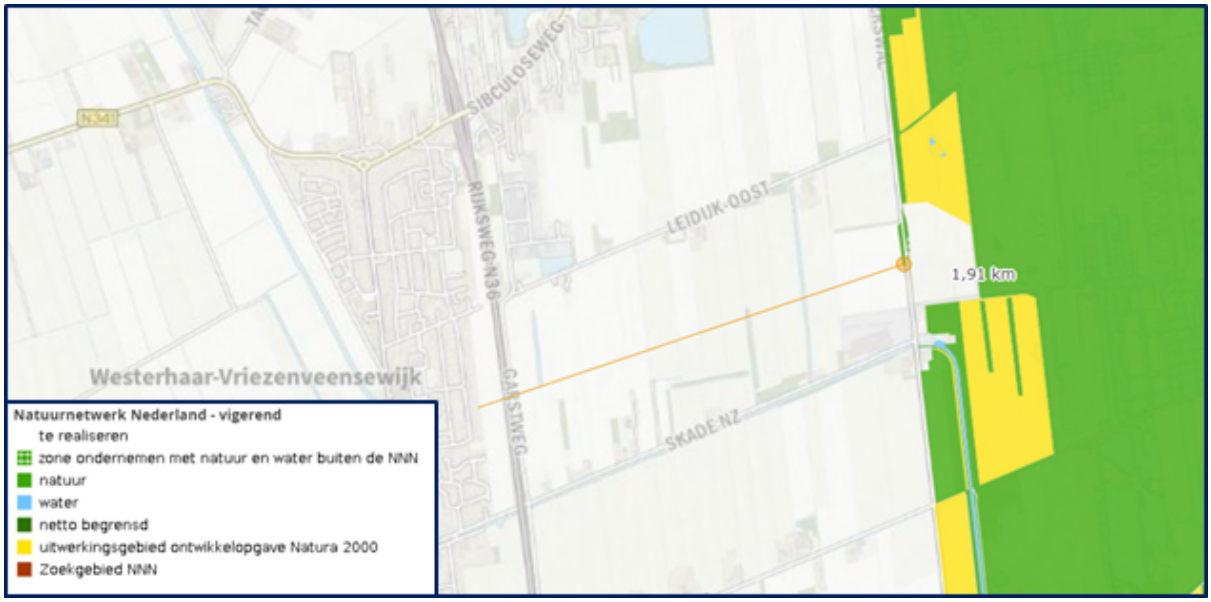
4.8 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Toetsing

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 1,9 kilometer afstand van het plangebied.



Figuur 4.5: Ligging plangebied t.o.v. NNN (bron: Atlas van Overijssel)

De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Natura 2000-gebied

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minimaal 1,9 kilometer afstand (Engbertsdijksvenen).



Figuur 4.6: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied (bron: Atlas van Overijssel)

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan.

Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming);

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Volgens de Wet natuurbescherming is een vergunning nodig voor activiteiten die kunnen leiden tot schade aan Natura 2000-gebieden, bijvoorbeeld als gevolg van stikstofdepositie (uitstoot en neerslag van stikstof). Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000–gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden.

De uitvoering van fysieke activiteiten in een plangebied zou kunnen leiden tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied in de omgeving van een plangebied. Als gevolg van bouwwerkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden, zoals een toename van geluid, trillingen, kunstlicht, visuele verstoring, areaalverlies en aantasten hydrologie.

Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten wordt in voorliggend geval een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten. De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en gelet op de afstand tussen het plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000- gebied is een negatief effect uitgesloten. Het plan heeft enkel betrekking op een gefaseerde uitvoering van sloop- en bouwwerkzaamheden binnen bestaand bebouwd gebied.

Beoordeling stikstof

Volgens de Wet natuurbescherming is een vergunning nodig voor activiteiten die kunnen leiden tot schade aan Natura 2000-gebieden, bijvoorbeeld als gevolg van stikstofdepositie (uitstoot en neerslag van stikstof). Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde

natuurgebieden. In Natura 2000–gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Te veel stikstof is slecht voor planten die leven op voedselarme grond. Als deze planten verdwijnen, kan dat ook slecht zijn voor dieren die in dat gebied leven. Daarnaast leidt stikstof tot verzuring van de bodem. In sommige delen van de Natura 2000-gebieden is de hoeveelheid stikstof te hoog.

De overheid wil de hoeveelheid stikstof in de natuur (stikstofdepositie) terugdringen. Daarvoor introduceerde zij in 2015 het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Dit programma was ook gericht op het versterken van de natuur en het maakte tegelijkertijd economische ontwikkeling mogelijk. Op 29 mei 2019 heeft het hoogste bestuursorgaan van ons land, de Raad van State, de vergunningen op basis van het PAS ongeldig verklaard omdat dit in strijd is met de Europese natuurwetgeving. De overheid werkt nu aan een nieuwe aanpak stikstof. De depositie van stikstof vindt plaats in de vorm van NO_x (stikstofoxide) en NH_3 (ammoniak). De depositie van NO_x vindt onder meer plaats bij de verbranding van fossiele brandstoffen. De depositie van NH_3 is voor het overgrote deel afkomstig van de landbouw.

Om voor afzonderlijke projecten aan te tonen wat het effect is op Natura 2000-gebieden is het rekeninstrument AERIUS in het leven geroepen. Op 13 januari 2022 wordt de huidige AERIUS Calculator geactualiseerd. De belangrijkste verandering is de 'afkapgrens' van 25 km voor stikstofdepositie bij alle projecten. De aanleiding voor de nieuwe kapgrens is het eindrapport van het adviescollege 'Meten en berekenen Stikstof' (ook wel de 'Commissie Hordijk') en de uitspraak van de Raad van State over de A15 (begin 2021). Eventuele deposities voorbij deze afkapgrens worden niet in beeld gebracht. De nieuwe afkapgrens van 25 km zal vooral voor grotere projecten consequenties hebben. Hoewel in de AERIUS 2020 ook een afkapgrens was opgenomen, gold deze slechts voor wegverkeer en was de afstand veel korter (5 km).

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet regelt onder meer drie resultaatverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura-2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing. Voor de zogeheten PAS melders en initiatiefnemers die onder het PAS vergunningvrij waren is in de wet bepaald dat zij alsnog gelegaliseerd worden.

De wet maakt een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit, waaronder de bouwvrijstelling. De vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. Dat betekent bijvoorbeeld dat nog steeds een natuurvergunning nodig kan zijn voor de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt door het verkeer op een aan te leggen weg.

Het rekeninstrument AERIUS Calculator berekent zowel de stikstof- als ammoniakdepositie als gevolg van projecten en plannen op Natura 2000-gebieden. Met het rekeninstrument kan de uitstoot van stikstof/ammoniak en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. De uitkomst van de berekening geeft inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan voor wat betreft stikstof en ammoniak.

Door Eelerwoude is een stikstofberekening uitgevoerd om de hoeveelheid stikstofdepositie op Natura 2000-gebied te berekenen (zie Bijlage 4). Op basis van Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering geldt er een vrijstelling voor de bouw-, aanleg- en sloopactiveiten van nieuwe projecten. Voor de gebruiksfase geldt geen vrijstelling. De nieuwe woningen zullen gasloos worden gebouwd. Derhalve wordt er in de gebruisfase geen stikstofuitstoot verwacht. Met de bouw van de nieuwe woningen ontstaan echter wel vervoersbewegingen van en naar de nieuwe locatie. Binnen het plangebied zijn momenteel ook al vervoersbewegingen van de bestaande 133 woningen. Deze zullen in de toekomstige situatie gehandhaafd blijven. Als uitgangspunt is in het rapport van Eelerwoude de gemiddelde verkeersgeneratie van een twee-onder-een kapwoning in de rest bebouwde kom aangehouden (worst-case scenario), zie onderstaande tabel.

Tabel 1: Invoergegevens gebruiksfase AERIUS.

Woning type en locatie	Kencijfer (verkeersbewegingen per woning)	Toename aantal woningen	Totaal	P/eenheid	Soort bron
Koop twee-onder-een-kap rest bebouwde kom	7,8	5	39	P/etmaal	Lijn

Voor deze vervoersbewegingen moet rekening worden gehouden met de plaats waar de vervoersstromen opgaan in het heersende verkeersbeeld. Hiervoor is in dit geval de route aangehouden vanuit het plangebied richting de Hoofdweg. Het aantal rijbewegingen wordt vervolgens in AERIUS-Calculator ingevuld als het aantal voertuigen per etmaal.

De stikstofuitstoot die ontstaat tijdens de ingebruikname van de woningen leidt tot een depositie van 0,00 mol N/ha/jaar. Het aantal vervoersbewegingen heeft geen significant negatieve invloed op de instandhoudingsdoelen van stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen depositieresultaten boven 0,00 mol N/ha/jaar tot gevolg. Hiermee is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel stikstof, niet aan de orde voor de desbetreffende werkzaamheden.

Soortenbescherming

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden 137 woningen gesloopt en vervangen door 142 woningen. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn negatieve effecten op beschermde flora en fana niet op voorhand uit te sluiten. Mijande Wonen is voornemens de werkzaamheden gefaseerd uit te voeren. Voor de eerste fase heeft Eelerwoude een onderzoek uitgevoerd in 2019 (projectnummer 9388, d.d. 24 september 2019, Bijlage 5). In een later stadium is het plangebied uitgebreid. Voor deze uitbreiding heeft Eelerwoude in 2020 – 2021 eveneens een nader onderzoek uitgevoerd (projectnummer 200527, d.d. 14 september 2021). Vervolgens is - als gevolg van de resultaten van de onderzoeken - een notitie ter voorbereiding voor het opstlelen van het projectplan, benodigd voor het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming, opgesteld (projectnummer 202944, d.d. 4 februari 2022,). In deze notitie worden eerst alle inventarisatiegegevens van beide onderzoeken verzameld en samengevoegd. De verzamelde gegevens worden weergegeven in overzichtelijke kaarten en tabellen. Deze notitie richt zich op het verkrijgen van een geïnformeerd beeld van de aangetroffen soorten, aantallen en verblijfplaatsen. Hieronder wordt ingegaan op de uitgevoerde onderzoeken en de resultaten van die onderzoeken.

Onderzoek natuurwaarden 2019

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is door Eelerwoude een eerste onderzoek uitgevoerd naar beschermde flora en fauna in 2019 (projectnummer 9388, d.d. 24 september 2019). Het onderzoek is als Bijlage 5 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Gezien het voorkomen en bekende verspreidingsgebied van beschermde soorten heeft dit onderzoek zich voornamelijk geconcentreerd op vleermuizen en vogels. Uit het onderzoek komt naar voren of de voorgenomen ontwikkelingen consequenties hebben voor de aanwezige beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming, en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de beschermde soorten: gewone dwergvleermuis, laatvliegen en huismus. Van huismus zijn ook verblijfplaatsen binnen het plangebied aangetroffen. Als gevolg van de geplande werkzaamheden kunnen negatieve effecten op huismus niet op voorhand uit te sluiten. Het nemen van maatregelen is noodzakelijk om negatieve effecten op huismus te voorkomen.

Als gevolg van het onderzoek zijn de volgende maatregelen en aandachtspunten noodzakelijk om verdere verstoring van en negatieve effecten op soorten te voorkomen:

- Ten aanzien van vleermuizen en huismus worden inbouwstenen toegepast (zie 5.1.3.en 5.2.3 in Bijlage 5)
- Werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de kritische periode van huismus (maart-augustus)
- Aan het einde van de renovatiewerkzaamheden presenteert de opdrachtgever de geplaatste kasten aan een ecologisch adviseur van Eelerwoude;
- Tijdens het broedseizoen wordt rekening gehouden met broedende vogels.

Nader onderzoek natuurwaarden 2021-2022

Omdat woningen doorgaans geschikte verblijfplaatsmogelijkheden bieden voor met name vogels en vleermuizen, is door Eelerwoude een onderzoek (projectnummer 200527, d.d. 14 september 2021) uitgevoerd naar door de Wet natuurbescherming beschermde, niet vrijgestelde soorten. Het onderzoek is als Bijlage 6 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Uit dit nader onderzoek moet duidelijk worden of er een negatief effect wordt veroorzaakt door de sloop van de woningen. Daarnaast kan op basis van dit nader onderzoek worden bepaald welk type inbouwvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd in de nieuw te bouwen woningen.

De sloop van de woningen zal gefaseerd worden uitgevoerd, waarbij de planning is dat de eerste, leegstaande woningen in het derde kwartaal van 2022 gesloopt worden. De overige woningen zullen naderhand gefaseerd gesloopt worden. Om te weten welke beschermde soorten aanwezig zijn in de wijk en de te slopen woningen wordt sinds 2019 jaarlijks nader onderzoek uitgevoerd, gedurende verschillende momenten in het jaar (bijlage 1 t/m 4 uit Bijlage 6).

Voorafgaand aan het nader onderzoek zijn op voorhand, aan de omliggende woningen in Westerhaar, diverse tijdelijke vleermuiskasten opgehangen. Dit betreffen 28 platte kasten, ter compensatie van mogelijk aanwezige zomer- paar- en baltsverblijfplaatsen en vier kraamkasten, ter compensatie van mogelijk aanwezige kraamverblijfplaatsen.

De aanwezige natuurwaarden zijn in beeld gebracht op basis van een verkenning van bestaande inventarisatiegegevens en gericht onderzoek naar vleermuizen, huismus, gierzwaluw en spreeuw. Op basis van een aantal veldbezoeken is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen en de functionele leefomgeving van vleermuizen, huismus en gierzwaluw, hiernaast zijn ook waarnemingen van spreeuw meegenomen tijdens alle onderzoeken. De onderzoeken zijn uitgevoerd door ecologische adviseurs van Eelerwoude. In tabel 1 van Bijlage 6 zijn de onderzoekdata weergegeven. Hierbij zijn tevens de onderzoekers, starttijd en weersomstandigheden genoteerd. Hieronder worden de conclusies van het nader onderzoek weergegeven.

Uit het nader onderzoek is naar voren gekomen dat binnen het plangebied vaste-, rust- en verblijfplaatsen en broedlocaties aanwezig zijn van beschermde soorten. Het gaat hierbij om vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger) en broedvogels met een jaarrond beschermd nest (huismus en gierzwaluw) of jaarrond beschermd functioneel leefgebied (spreeuw). De vleermuizen verblijven in de woningen net als de broedvogels welke hier ook in broeden. Door het slopen van in totaal meer dan 100 woningen kan dit een groot effect hebben op deze beschermde soorten welke van deze woningen afhankelijk zijn. Daarnaast is de impact groter dan bij reguliere verduurzamingsprojecten waarbij de woningen zelf wel gehandhaafd blijven.

Het is hierom belangrijk dat de genomen maatregelen (vleermuiskasten) blijven hangen en ook tijdens de uitvoerging gewerkt wordt volgens ecologisch werkprotocol en onder ecologische begeleiding. Hierop volgend is het essentieel dat de nieuwe woningen weer geschikt worden gemaakt voor de aanwezige beschermde soorten. Het wordt geadviseerd om zo snel mogelijk gesprekken op te starten met de betrokken partijen over de te nemen permanente maatregelen in de nieuw te bouwen woningen. Immers is het implementeren van voorzieningen vrij eenvoudig, maar zeer ingewikkeld als de woning eenmaal is gebouwd.

Door het nemen van deze tijdelijke en permanente maatregelen en deze op de juiste manier uit te voeren kan de gunstige staat van instandhouding worden gegarandeerd. Mogelijk kan op deze manier zelfs een plus worden gerealiseerd voor deze soorten. Daarnaast zijn er alternatieven aanwezig in Westerhaar waar Mijande Wonen voornemens is om meer woningen te verduurzamen, in omliggende wijken.

Op voorhand dienen de volgende maatregelen in acht genomen te worden om negatieve effecten op huismus, gierzwaluw en spreeuw te voorkomen of te beperken:

- Werken buiten de kwetsbare periode van vogels in het algemeen (bijlage 5 uit Bijlage 6 van de toelichting).
- Wanneer gesloopt dient te worden in de kwetsbare periode (broedseizoen), dienen de woningen ongeschikte gemaakt te worden voor betreffende broedvogels buiten deze kwetsbare periode.
- Realiseren van permanente voorzieningen (broedmogelijkheden) in de nieuw te bouwen woningen. Welke voorzieningen en waar dient nader te worden bepaald in gesprek met een deskundig ecoloog.

- Plaatsen van vogelschroot op de derde panlat zodat voldoende broedmogelijkheden aanwezig blijven voor huismus.
- Voorgesteld wordt om voor gierzwaluw alle gevelpannen op het breedste punt 30 mm te laten overhangen zodat de daken weer beschikbaar worden voor gierzwaluw.
- Voorgesteld wordt om in de woningen in het noorden van het plangebied inbouwvoorzieningen of spreeuwenpotten te plaatsen ten behoeve van de aanwezige broedparen van spreeuw.
- Altijd werken middels ecologisch werkprotocol.
- Altijd werken onder ecologische begeleiding van een ecologisch deskundige.

Notitie nadere onderzoeken Westerhaar-Vriezenveensewijk

Ter voorbereiding voor het opstellen van een projectplan is door Eelerwoude een notitie opgesteld voor het aanvragen van een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming (projectnummer 202944, d.d. 4 februari 2022, Bijlage 7).

Uit het nader onderzoek is naar voren gekomen dat binnen het plangebied vaste-, rust- en verblijfsplaatsen en broedlocaties aanwezig zijn van beschermde soorten. Het gaat hierbij om vleermuizen; gewone dwergvleermuis, laatvlieger; 68 broedparen van de huismus, twee broedparen van de gierzwaluw en nesten van spreeuwen (zie Bijlage 7). Door het (gefaseerd) slopen van in totaal meer dan 100 woningen kan dit een groot effect hebben op de bovengenoemde beschermde soorten welke van deze woningen afhankelijk zijn. Daarnaast is de impact groter dan bij reguliere verduurzamingsprojecten waarbij de woningen zelf wel gehandhaafd blijven.

Het is hierom belangrijk dat de genomen maatregelen (vleermuiskasten) blijven hangen en ook tijdens de uitvoering gewerkt wordt volgens ecologisch werkprotocol en onder ecologische begeleiding. Hierop volgend is het essentieel dat de nieuwe woningen weer geschikt worden gemaakt voor de aanwezige beschermde soorten. Het wordt geadviseerd om zo snel mogelijk gesprekken op te starten met de betrokken partijen over de te nemen permanente maatregelen in de nieuw te bouwen woningen. Immers is het implementeren van voorzieningen vrij eenvoudig, maar zeer ingewikkeld als de woning eenmaal is gebouwd.

Door het nemen van deze tijdelijke en permanente maatregelen en deze op de juiste manier uit te voeren kan de gunstige staat van instandhouding worden gegarandeerd. Mogelijk kan op deze manier zelfs een plus worden gerealiseerd voor deze soorten.

Mits de voorwaarden zoals is opgenomen in de onderzoeken naar beschermde flora en fauna worden nageleefd vormt het aspect 'ecologie' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient op grond van de Wet natuurbescherming een ontheffing aangevraagd te worden om de activiteiten uit te voeren.

4.9 Archeologie en Cultuurhistorie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

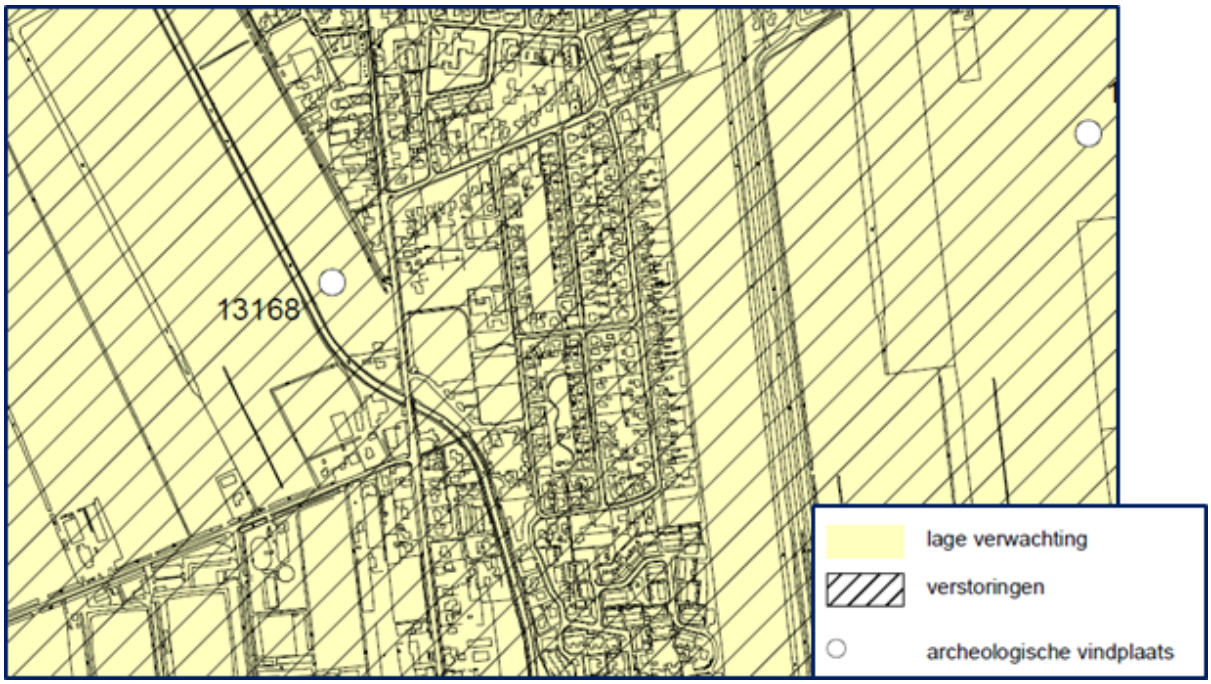
Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt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

Archeologie

In opdracht van de gemeente Twenterand heeft BAAC in 2007 voor het gehele grondgebied van de gemeente Twenterand een archeologische inventarisatie gedaan en vervolgens een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Op de verwachtingskaart staan naast

de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachten waarden. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart kan als instrument worden gebruikt om bij de keuze van toekomstige bouwlocaties de archeologie zoveel mogelijk te ontzien.

In onderstaande figuur 4.7 is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart weergegeven.



Figuur 4.7: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: RAAP)

Toets

Op grond van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting. Daarnaast geldt de archeologische verwachting 'verstoringen'. Voor een plangebied in de zone 'lage verwachting' is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk mits de planlocatie geheel in een lage verwachtingszone ligt en grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is. Voor de zone 'verstoringen' geldt het beleidsadvies dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bestaande verstoringen dieper dan de archeologische laag. Bij bestaande verstoringen ondieper dan archeologische laag is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Aangezien het plangebied reeds bebouwd is en geheel in een lage verwachtingszone is gelegen, is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

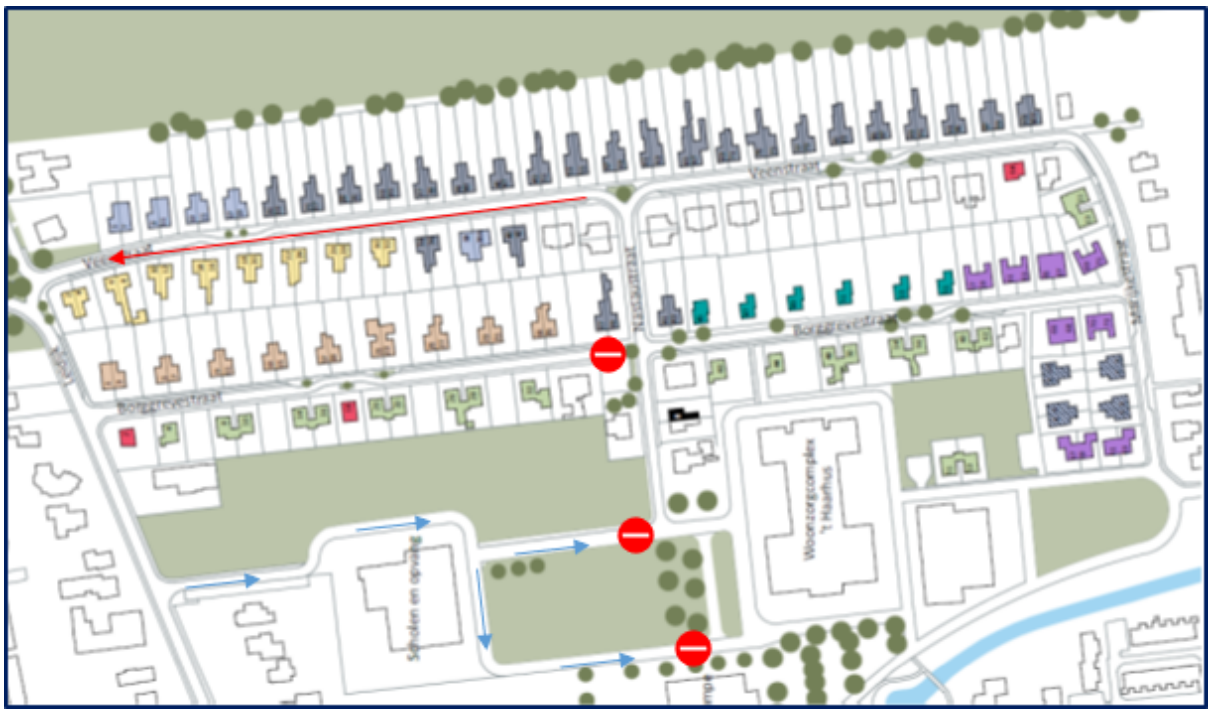
Toets

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat er binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.10 Verkeer / parkeren

Verkeer

Het plangebied staat plaatselijk bekend als De Oale Bouw en wordt begrensd door de Leidijk, de Veenstraat, de Marijkestraat en de Oranjestraat. Vanaf de Hoofdweg, die van oudsher geldt als de belangrijkste ontsluitingsweg van Westerhaar-Vriezenveenseweg, is het plangebied bereikbaar via de Leidijk en de Beeklaan. De woningen in De Oale Bouw zijn gelegen aan de Veenstraat, de Borggrevestraat en de Marijkestraat. De Borggrevestraat en de Veenstaat wordt doorsneden door de Nassaustraat die de wegen met de Oranjestraat verbindt. Opgemerkt moet worden dat in de jaren '90 is besloten om het noordelijk deel van de Borggrevestraat ter plaatse van de kruising met de Nassaustraat af te sluiten. Als gevolg van het afsluiten van de Borggrevestraat is de Veenstraat de enige ontsluitingsmogelijkheid vanuit het zuidelijke gedeelte richting de Leidijk (noorden). In figuur 4.8 is een impressie van de huidige verkeerssituatie weergegeven.



Figuur 4.8: Impressie huidige verkeerssituatie (bron: Mijande Wonen)

Het stedenbouwkundig ontwerp van De Oale Bouw voorziet naast de sloop van 137 woningen en de realisatie van 142 woningen ruimte om verspreid in de wijk groene hofjes aan te leggen bij de nieuwe rijwoningen. De huidige verkeersstructuur geldt als basis voor het stedenbouwkundig ontwerp waarbij Mijande Wonen, en de bewoners van De Oale Bouw, de wens hebben om de oorspronkelijke kruising Borggrevestraat/Nassaustraat te herstellen zoals het vroeger, voor de afsluiting in de jaren '90, was. Daarbij wordt opgemerkt dat dit een nadere afweging vergt en niet in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Een bestemmingsplan beschrijft de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een gebied. Een bestemmingsplan heeft als zodanig geen betrekking op de wijze waarop een openbaar gebied verkeerstechnisch wordt ingericht. Dit betreft een aspect dat ziet op de uitvoering van het bestemmingsplan. Uitvoeringsaspecten kunnen in het bestemmingsplan niet aan de orde komen. In het bestemmingsplan wordt beoordeeld of het bestemmingsplan uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening voorziet in een juridisch-planologisch kader voor een aanvaardbare verkeerssituatie in het plangebied en dat het plan geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid en de verkeersdruk in de directe omgeving van het plangebied.

Om de toename van het aantal verkeersbewegingen te bepalen kan worden aangesloten bij de CROW-normen die zijn opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor het plangebied geldt een 'weinig stedelijke' verstedelijkingsgraad, waarbij het plangebied is gelegen in het gebied 'rest bebouwde kom'. Om de toename van het aantal verkeersbewegingen te bepalen wordt het bestaande woningprogramma afgewogen tegen

het toekomstige woningprogramma. Daarbij wordt uitgegaan van de gemiddelde verkeersgeneratie die geldt op grond van de CROW-normen.

In de huidige situatie bestaat het woningprogramma uit 11 vrijstaande woningen en 126 twee-onder-een kapwoningen. De woningen worden aangemerkt als sociale huurwoningen waar een gemiddelde verkeersgeneratie voor geldt van 5,6 verkeersbewegingen per woning. De totale verkeersgeneratie bedraagt derhalve (5,6 * 137 = 767,2) circa 767 verkeersbewegingen per dag.

Het nieuwe bouwprogramma gaat uit van de realisatie van 100 twee-onder-een kapwoningen (sociale huurwoningen) en 28 rijwoningen (sociale huurwoningen). Daarnaast worden er vijf vrijstaande woningen (verkoop) en vier twee-onder-een kapwoningen (kavel verkoop) gerealiseerd.

- 132 sociale huurwoningen (104 twee-onder-een kapwoningen en 28 rijwoningen);
- 9 bouwkavels (vijf vrijstaand en vier twee-onder-een kapwoningen;
- de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning op het braakliggende terrein aan de Borggrevestraat 18.

De vrijstaande woningen worden verkocht. Derhalve geldt de volgende gemiddelde verkeersgeneratie:

- vrijstaande woning (koop, huis, vrijstaand): 8,2 verkeersbewegingen per woning. Totaal: (8,2 * 6 =) 49,2 verkeersbewegingen.
- twee-onder-een kap (koop, huis, twee-onder-een kap): 7,8 verkeersbewegingen per woning. Totaal: (7,8 * 4 =) 31,2 verkeersbewegingen.
- sociale huurwoningen (huur, huis, sociale huur): 5,6 verkeersbewegingen per woning. Totaal: (5,6 * 132=) 739,2.

De totale gemiddelde verkeersgeneratie van het nieuwe plan bedraagt afgerond 820 (onafgerond 819,6) verkeersbewegingen per dag. Als gevolg van de herontwikkeling van De Oale Bouw, waarbij onder andere vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen voor de vrije verkoop worden aangeboden, neemt het aantal verkeersbewegingen met afgerond 53 (onafgerond 52,6) verkeersbewegingen per dag toe. De toename van het aantal verkeersbewegingen kan eenvoudig via de huidige infrastructuur worden afgewikkeld.

Parkeren

De gemeente Twenterand heeft op 15 mei 2018 de "Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2018" vastgesteld. Het doel van de beleidsnota is het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij het beoordelen van ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Twenterand. Met dit toetsingskader moet voorkomen worden dat als gevolg van nieuwe activiteiten parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Het plangebied behoort op grond van de gebiedsindeling behorende bij de "Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2018" tot het gebiedstype rest-bebouwde kom. Voor de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk geldt een 'weinig stedelijke' verstedelijkingsgraad. De herontwikkeling voorziet in de sloop van 137 woningen en de bouw van 142 nieuwe woningen. Bij de berekening van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van het gemiddelde van de minimum en maximum parkeernorm zoals opgenomen in de 'Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2018'. Hieronder wordt de parkeerbehoefte van het plan weergegeven:

- vrijstaande woning (koop, huis, vrijstaand): 2,3 parkeerplaatsen per woning. Totale parkeerbehoefte: (6 * 2,3 = 13,8) 14 parkeerplaatsen;
- twee-onder-een kap (koop, huis, twee-onder-een kap): 2,2 parkeerplaatsen per woning. Totale parkeerbehoefte: (4 * 2,2 = 8,8) 9 parkeerplaatsen.
- Sociale huurwoningen (huur, huis, sociale huur): 1,6 parkeerplaatsen per woning. Totale parkeerbehoefte: (132 * 1,6 = 211,2) 212 parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte van het plan bedraagt 235 parkeerplaatsen. Het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat de parkeervraag op eigen terrein gerealiseerd wordt. Als niet voldaan kan worden aan de eis dat het parkeren op het eigen terrein kan worden gerealiseerd, dan kunnen burgemeester en wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht om op eigen terrein parkeerplaatsen aan te leggen. Er kan onder andere worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd als er in de openbare ruimte voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

- De afmetingen van de parkeerplaatsen voldoen aan hetgeen hierover is opgemerkt in deze beleidsnota;

- De parkeerplaatsen zijn bereikbaar op een verkeersveilige wijze;
- De nieuwe parkeerplaatsen krijgen en behouden altijd een openbaar karakter. Zonder enige verwijzing naar de betreffende functie;
- De in deze beleidsnota opgenomen loopafstanden worden in acht genomen;
- Initiatiefnemer zorgt voor een inrichtingsvoorstel, voorzien van maatvoering en op schaal getekend, waarop de parkeerplaatsen zijn aangegeven. De gemeente toetst het inrichtingsvoorstel op het aantal parkeerplaatsen, de wenselijkheid en de realiseerbaarheid. Het inrichtingsplan mag niet leiden tot een kwalitatief mindere stedenbouwkundige of verkeerstechnische situatie. Het uiteindelijke oordeel daarover is aan de gemeente;
- Aanleg- en uitvoeringskosten komen geheel voor rekening van initiatiefnemer. De gemeente laat het werk uitvoeren en stelt voorwaarden ten aanzien van uitvoeringswijze, materiaalkeuze en dergelijke. De kosten worden achteraf bij initiatiefnemer in rekening gebracht. Bij het vervallen van de functie, blijven de parkeerplaatsen behouden, zonder dat initiatiefnemer recht heeft op een financiële vergoeding. Het aanleggen van parkeergelegenheid in het openbaar gebied vindt alleen plaats na overleg en onze goedkeuring. De parkeerplaatsen zijn onderdeel van de openbare weg. Initiatiefnemer is niet verantwoordelijk voor het onderhoud ervan.

De benodigde parkeerplaatsen voor de vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd. Op het oprit van de woningen is voldoende ruimte in te voorzien in de benodigde parkeervraag.

De sociale huurwoningen betreffen zowel twee-onder-een kapwoningen als rijwoningen. Bij de twee-onder-een kapwoningen (sociale huur) kan voor een deel op eigen terrein worden geparkeerd. Daarnaast worden in de openbare ruimte aan één zijde van de straten parkeerstroken gerealiseerd. De parkeerstroken zijn in de huidige situatie reeds aanwezig en worden in de nieuwe situatie - als gevolg van de herontwikkeling - opnieuw aangelegd. Op basis van het stedenbouwkundige ontwerp van het plan kan eenvoudig worden voorzien in de benodigde parkeerbehoefte van het plan. Opgemerkt moet worden dat het grootste deel van de parkeerbehoefte voor zowel de vrijstaande en twee-onder-een kap koopwoningen als de sociale huurwoningen (twee-onder-een kap) op eigen terrein kan worden opgevangen. Het aspect 'parkeren' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

De in Hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

- *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

- *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving*:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

- *bouwregels:*

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- *afwijken van de bouwregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

- *specifieke gebruiksregels:*

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de

bestemmingsomschrijving genoemde functies;

- *afwijken van de gebruiksregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen;

- wijzigingsregels

In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel:*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

- *Algemene bouwregels:*

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;

- *Algemene gebruiksregels:*

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;

- *Algemene aanduidingsregels:*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven;

- *Algemene afwijkingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Algemene wijzigingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Overige regels:*

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en wegverkeerslawaai en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht:*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

- *Slotregel:*

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2.2 Bestemmingen

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en proceduregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Bestemmingen

Woongebied (Artikel 3)

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw begrepen. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor een bed and breakfast (onder voorwaarden), groenvoorzieningen, kunstwerken, verkeer en verblijf, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, nutsvoorzieningen, reclame objecten, hondenuitlaatplaatsen, evenementen**.**

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, ondergeschikte gebouwen, overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak gebouwd worden. De woningen mogen zowel aaneengebouwd, twee-aaneen gebouwd, geschakeld als vrijstaand worden opgericht. Daarbij geldt dat op de verbeelding een bouwaanduiding is opgenomen die bepaalt welk type woning (vrijstaand, aaneengebouwd of twee-aaneen) gebouwd mag worden. Daarnaast is voor het aantal woningen binnen het bouwvlak een extra bepaling opgenomen. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 10 meter. De goot- en bouwhoogte van ondergeschikte gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 5 meter.

Ondergeschikt gebouw

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

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

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

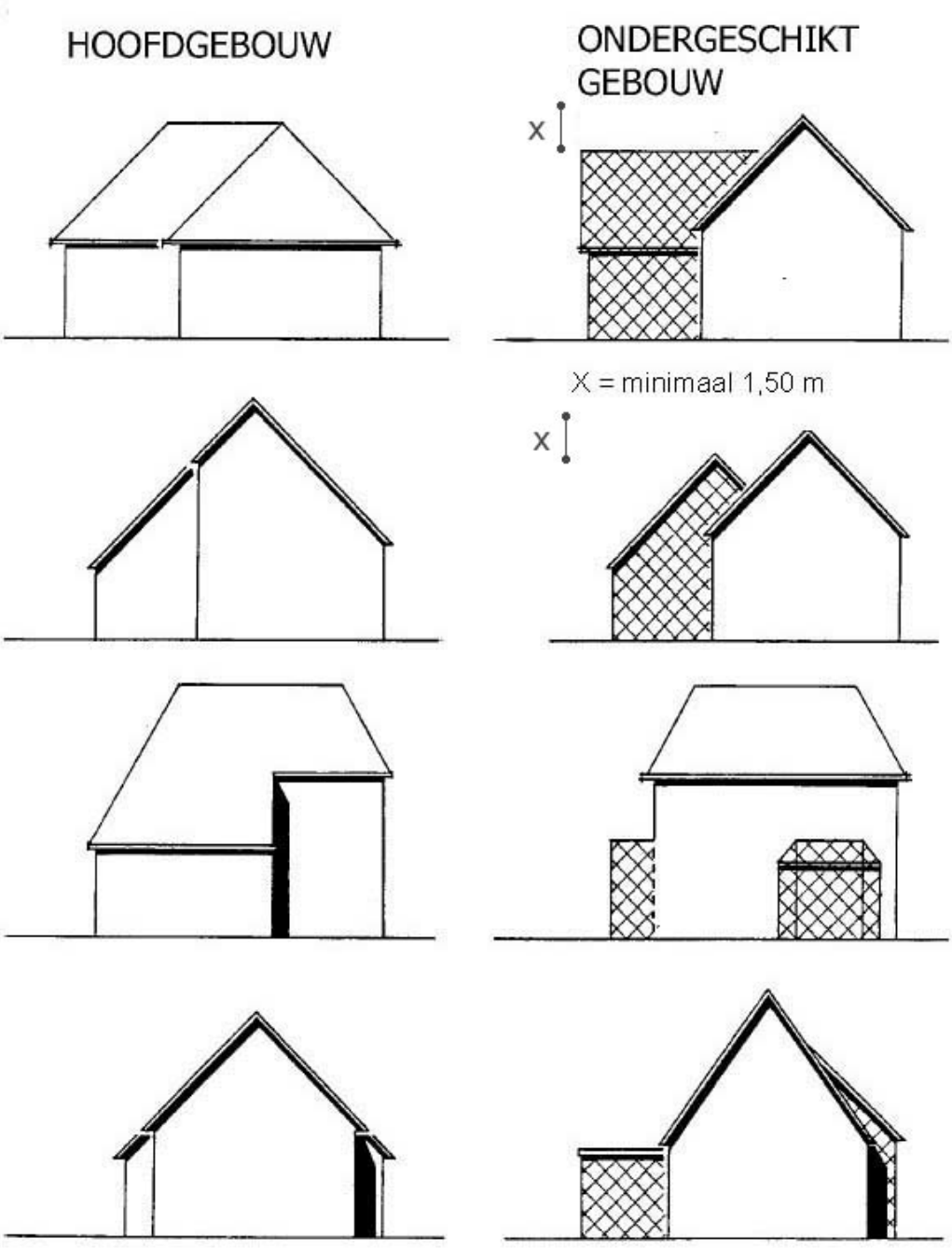
- Het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied.
- Om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw.
- Het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid naar de burger en bevordert de rechtszekerheid.
- Hoogbouwwoningen en laagbouwwoningen worden met deze systematiek op een gelijke wijze behandeld.
- Een percentage van de bouwhoogte of kaphoogte is niet toepasbaar bij alle woningtypen (denk aan een laagbouwwoning met een flauwe dakhelling).
- Door de gekozen maat is er een duidelijk visueel onderscheid tussen de 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.

- 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.
- 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.
- 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 ondergeschikt is 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 onderstaande afbeelding 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.



Waarde - Archeologie lage verwachting (Artikel 4)

De voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadekosten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderzins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel wordt geïnformeerd over het plan.

Waterschap Vechtstromen
Op 20 december 2022 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van ..... voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn ..... zienswijzen binnengekomen.