gemeente Twenterand



Bestemmingsplan

Vriezenveen Woongebied en Bedrijven PH Wilhelminastraat M656 en M657

Vriezenveen Woongebied en Bedrijven PH Wilhelminastraat M656 en M657

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 De bij het plan behorende stukken 5
1.5 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Het plan **6**
2.1 Huidige situatie 6
2.2 Toekomstige situatie 6

Hoofdstuk 3 Beleid **8**
3.1 Rijksbeleid 8
3.2 Provinciaal beleid Overijssel 9
3.3 Gemeentelijk beleid 15

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **18**
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 18
4.2 Milieuzonering 19
4.3 Bodem 21
4.4 Geluid 22
4.5 Luchtkwaliteit 22
4.6 Externe veiligheid 23
4.7 Water 25
4.8 Ecologie 27
4.9 Archeologie en Cultuurhistorie 31
4.10 Verkeer / parkeren 32
4.11 Zon 34

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **35**
5.1 Planopzet en systematiek 35
5.2 Toelichting op de regels 35

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **40**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **41**
7.1 Vooroverleg 41
7.2 Zienswijzen 41

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het perceel aan de Wilhelminastraat (naast huisnummer 4) in Vriezenveen is een plan ontwikkeld voor de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen voor starters. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

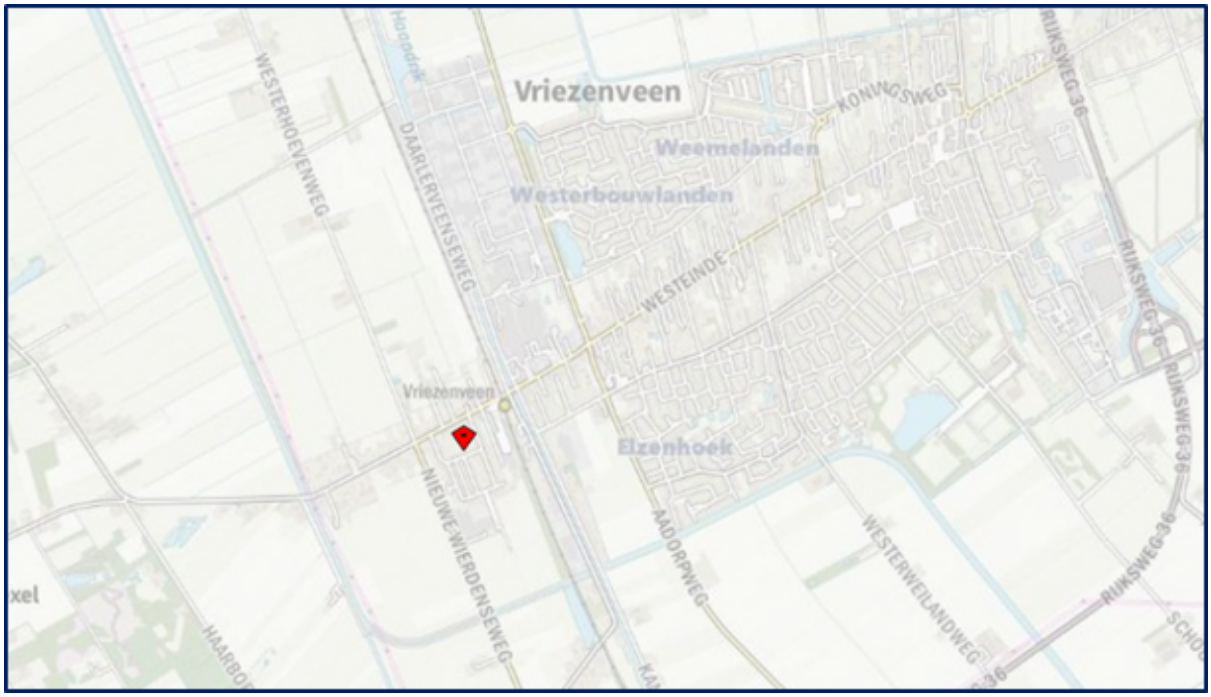
Het voornemen om twee aaneen gebouwde woningen te realiseren komt voort uit het feit dat de bedrijfsactiviteiten op het naastgelegen perceel gestaakt zijn. Ter compensatie van de sloop van het bedrijf is destijds een nieuwe woning op dat perceel gerealiseerd. De bedrijfswoning werd omgezet naar een reguliere woning. Voor de Wilhelminastraat 4 (naastgelegen perceel) is reeds een bestemmingsplan ontwikkeld, hier is alle bedrijfsbebouwing gesloopt en heeft de voormalige bedrijfswoning een reguliere woonbestemming gekregen. Als gevolg van deze transformatie is een ongewenste bestemming (bedrijf) in het woongebied gewijzigd in een passende woonbestemming. Daarnaast is ter compensatie van de sloop van de bedrijfsgebouwen één nieuwe woning gerealiseerd.

Door middel van dit bestemmingsplan wenst de initiatiefnemer het braakliggende terrein naast de Wilhelminastraat 4 te ontwikkelen om het geheel in stedenbouwkundige zin af te ronden. *Daarbij wordt ook het perceel M656 van een passende bestemming voorzien. Dit kadastrale perceel behoort bij Wilhelminastraat 4, maar is nog niet van een passende woonbestemming voorzien. Daarmee wordt voorkomen dat er een zeer smal perceel overblijft met een groenvoorzieningbestemming, terwijl die bestemming niet overeenkomt met het huidige gebruik.*

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied bestaat uit het perceel naast Wilhelminastraat 4 in Vriezenveen. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, in het westen van Vriezenveen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie M, perceelnummers 656 en 657 en heeft een gezamenlijke oppervlakte van 1136 m^2. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Atlas van Overijssel)

Begrenzing

De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (rood omkaderd). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Christelijke basisschool (CBS) De Bron, aan de oostzijde door de woonbebouwing aan de Wilheminastraat/Molenstraat, aan de zuidzijde door de Wilhelminastraat en aan de westzijde door de bebouwing aan de Wilhelminastraat 4. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.

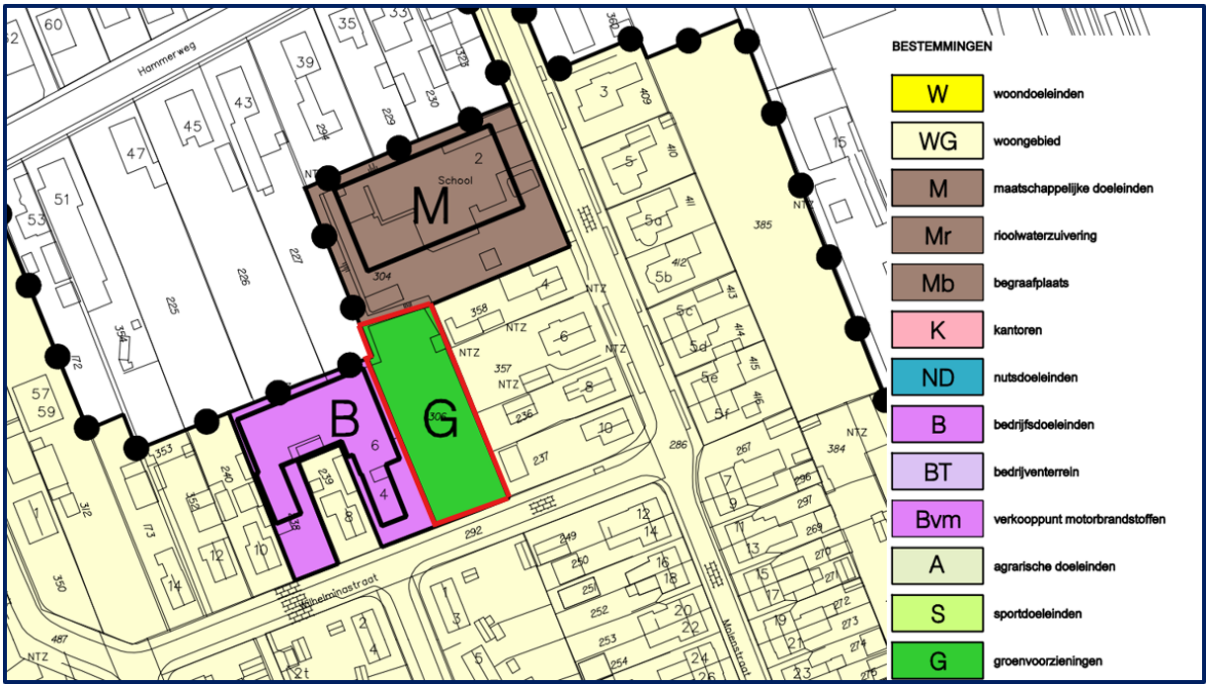


Figuur 1.2: Begrenzing plangebied (bron: Atlas van Overijssel)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel Vriezenveen, sectie M, nummer 657 aan de Wilhelminastraat in Vriezenveen geldt het bestemmingsplan 'Vriezenveen Woongebied en Bedrijven', vastgesteld door de gemeenteraad van Twenterand op 24 juni 2008. Daarnaast zijn het bestemmingsplan 'Facetplan inwoning en harmonisatie' en het bestemmingsplan 'Facetplan Parkeren Twenterand' van toepassing op het perceel. Het bestemmingsplan 'Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen' is opgesteld vanuit het oogpunt van een uniforme regeling, die rechtsgelijk en duidelijk is voor alle inwoners en een goede basis geeft om op te treden tegen ongewenste vormen van gebruik. Het bestemmingsplan 'Facetplan parkeren Twenterand' is opgesteld om de parkeerbehoefte en/of de parkeernormen als gevolg van een ontwikkeling voor de gemeente Twenterand te regelen.

Betreft de bouwregels en bestemmingsregels geldt het bestemmingsplan 'Vriezenveen Woongebied en Bedrijven'. In figuur 1.3 is een fragment van de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan, plan gebied in rood omkaderd 'Vriezenveen Woongebied en Bedrijven' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Aan het plangebied is de bestemming 'Groenvoorzieningen' toegekend. De gronden die voorzien zijn van de bestemming 'Groenvoorzieningen' zijn daarmee in eerste instantie bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, fiets- en voetpaden, dagrecreatief medegebruik en kunstwerken.

Op grond van de geldende bouw- en gebruiksregels op het plangebied is het niet mogelijk om twee aaneen gebouwde woningen te realiseren. Een wijziging van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Voor het perceel Vriezenveen, sectie M, nummer 656 aan de Wilhelminastraat in Vriezenveen geldt het bestemmingsplan 'Vriezenveen Woongebied en Bedrijven', met de bestemming 'Groenvoorzieningen'. Dit perceel hoort bij Wilhelminastraat 4, maar is niet bij de eerdere planwijziging voorzien van een passende bestemming. Dat perceel wordt uit zorgvuldigheidsoogpunt nu alsnog ambtshalve meegenomen bij deze herziening. Het maakt geen deel uit van de nieuwe ontwikkeling. Door deze planwijziging wordt het perceel sectie M, nummer 656 alsnog van een passende bestemming voorzien.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Vriezenveen Woongebied en Bedrijven PH Wilhelminastraat M656 en M657' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1700.BPVZPHWilhelmina-vas1);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. Hoofdstuk 1 geeft een inleiding tot het te realiseren plan. 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 toegelicht.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied behoorde voorheen tot het bedrijf en werd daarna in gebruik genomen als tuin (dierenweide). Aangezien de bedrijfsactiviteiten beëindigd zijn, zijn de bedrijfsopstallen gesloopt en is de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Daarnaast is één nieuwe woning gerealiseerd ter compensatie van de sloop van de bedrijfsbebouwing en het verwijderen van de bedrijfsbestemming.

De voormalige dierenweide is als gevolg van de herontwikkeling van het voormalige bedrijfsperceel braak komen te liggen en diende – ten tijde van de bouwfase van de naastgelegen nieuwe woning - vooral als tijdelijke opslagplaats voor bouwmaterialen en -materieel. In de huidige situatie heeft het perceel nog een verpauperde uitstraling waardoor het zwaar drukt op de ruimtelijke kwaliteit van de straat en de wijk. In figuur 2.1 is een aanzicht van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1: Impressie plangebied Wilhelminastraat naast nr. 4 Vriezenveen (bron: Streetview, Google, september 2021)

2.2 Toekomstige situatie

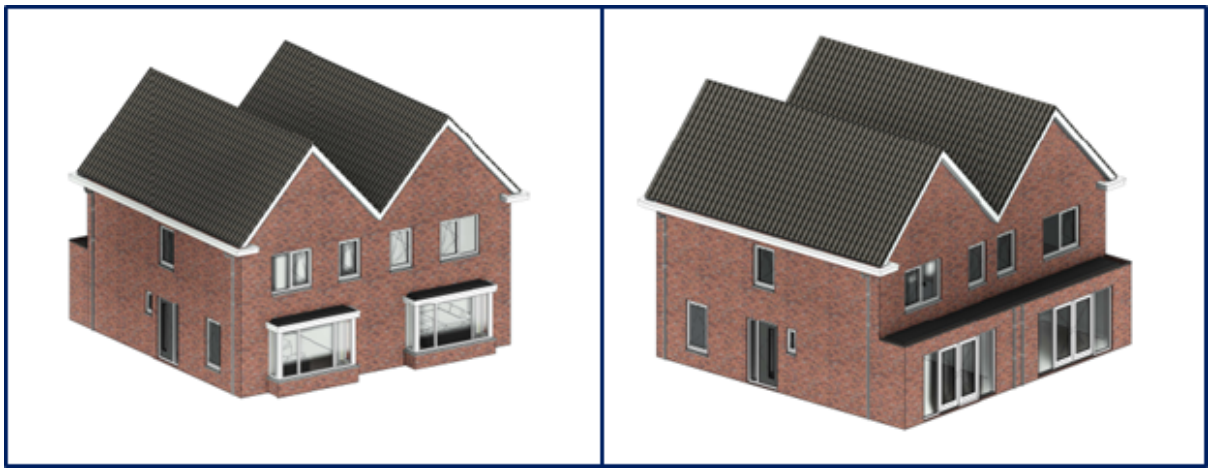
In de omgeving van het plangebied zijn overwegend woningen te vinden. De bebouwing aan de Julianastraat en de Wilhelminastraat bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen, waarbij de goothoogte varieert van circa 3,5 meter tot 6 meter.

De woonbebouwing aan de Gagelstraat bestaat overwegend uit aaneengebouwde woningen met een goothoogte van circa 6 meter. De bebouwing aan de Emmastraat en de Molenstraat bestaat overwegend uit twee-onder-een kapwoningen.

Het plangebied betreft in de huidige situatie een braakliggend terrein. Deze is als gevolg van de herontwikkeling van het naastgelegen voormalig bedrijfsperceel niet meer in gebruik als dierenweide en is braak komen te liggen. Deze diende – ten tijde van de bouwfase van de nieuwe woning - vooral als tijdelijke opslagplaats voor bouwmaterialen en -materieel. Ook in de huidige situatie heeft het perceel nog een verpauperde uitstraling waardoor het zwaar drukt op de ruimtelijke kwaliteit van de straat en de wijk.

Het nieuwbouwplan voorziet in de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen met een breedte van circa 6 meter per woning (gezamenlijk circa 12 meter) en een diepte van circa 11,5 meter. De bouwhoogte van de woning bedraagt 9,5 meter en de goothoogte 6 meter. Het plan sluit daarmee aan bij

de bebouwing van de omgeving van het plangebied en voorziet in de herontwikkeling van een braakliggend, verpauperd terrein. Daarnaast wordt een open wand in het straatbeeld opgevuld waardoor het plan voorziet in een stedenbouwkundige afronding van de straat. In onderstaande figuur 2.2 is een impressie van de gewenste twee aaneen gebouwde woningen opgenomen.



Figuur 2.2: Impressie twee aaneen gebouwde woningen (bron: Karsten Daarlerveen BV)

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.

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.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen naast de Wilhelminastraat 4 te Vriezenveen. 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 het plan getoetst aan het provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen. De twee aaneen gebouwde woningen worden gerealiseerd in het hoge middeldure koopsegment (tot een bedrag van € 435.000). Daarmee wordt voorzien in de actuele behoefte aan starterswoningen/woningen voor jonge gezinnen die meer te besteden hebben. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het voornemen in overeenstemming is met de Nationale Omgevingsvisie.

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 mogelijk gemaakt moet worden, aangetoond moet worden 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 voor 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

Uit jurisprudentie is gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor kleinschalige ontwikkelingen. Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt dat de realisatie van 11 of minder woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen aan de Wilhelminastraat te Vriezenveen. Volgens de jurisprudentie van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) wordt het realiseren van twee nieuwe woningen niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Wel is uit de uitspraak van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) gebleken dat wanneer de Ladder niet van toepassing is, gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze motivering. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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 zogenaamde principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt het 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

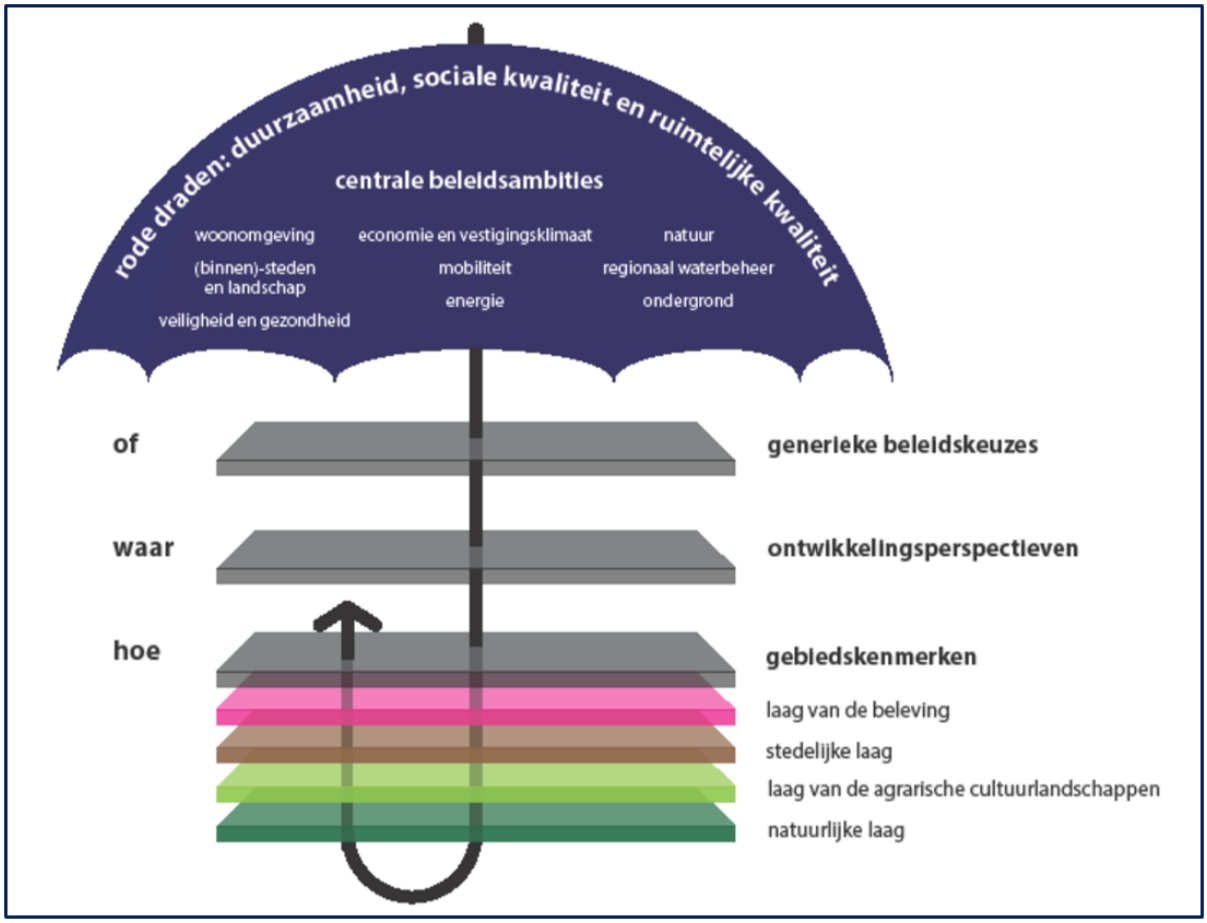
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 van belang zijnde artikelen uit de omgevingsverordening.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Voorliggend plan wordt gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied, waar zich een onbebouwd stuk grond bevindt. Het realiseren van twee aaneen gebouwde woningen draagt bij aan het opvullen van het open gat in de straatwand dat in de huidige situatie tussen de bestaande bebouwing aanwezig is. Daarnaast wordt een braakliggend terrein voorzien van een passende nieuwe functie. Er wordt geen extra ruimtebeslag gelegd op de Groene Omgeving. Aangezien het gaat om een inbreidingslocatie, kan worden gesteld dat het plan in overeenstemming is met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

In dit artikel is geregeld dat plannen uitsluitend in nieuwe woningen mogen voorzien indien is aangetoond dat er behoefte is aan deze woning door middel van een acuteel onderzoek (lid 1). Deze behoefte wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en de provincie (lid 4).

Doorwerking voor voorliggend plan:

Op 15 februari 2022 is de Woonvisie 2022-2026 vastgesteld. De Woonvisie 2022-2026 beschrijft de opgaven en ambities van de gemeente Twenterand op het gebied van wonen voor de komende vijf jaar. De vraag naar woningen in Nederland is zeer groot. Ook in Twenterand is de toenemende krapte merkbaar. Er is nauwelijks leegstand, meer vraag dan aanbod en stijgende huizenprijzen. Naast deze landelijke trend op de woningmarkt heeft Twenterand te maken met een demografische transitie. Er komen meer eenpersoonshuishoudens, er is sprake van vergrijzing en in de toekomst een ontwikkeling naar meer balans van het aantal huishoudens. Dit leidt tot de volgende opgaven voor de korte en lange termijn:

- Op de korte termijn is het bouwen van voldoende woningen nodig om de groei van het aantal huishoudens te faciliteren en starters in de gemeente te kunnen bedienen.
- Op de lange termijn is een grote opgave om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren door het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus die een aanvulling vormen op de bestaande woonvoorraad. Dat betekent dat er niet meer van hetzelfde gebouwd moet worden, maar woningen toegevoegd moeten worden die aangepast kunnen worden en levensloopgeschikt zijn voor de sterk groeiende groep ouderen. De aanpak van de kwalitatieve mismatch is een belangrijke opgave.

In de periode waarin de Woonvisie is opgesteld is in Twents regionaal verband met de Provincie Overijssel, Twentse gemeenten en woonpartners de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 opgesteld. De grootste opgaven die in de Regionale Woonagenda is opgenomen is het toevoegen van circa 20.000 tot 22.000 woningen in Twente.

De te verwachten huishoudgroei tussen 2020 en 2030 behoeft een programmering van 15.000 woningen tot 2030. Dat is de lokale behoefte voor de regio Twente. Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/- opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie/- opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030. De Regionale Woonagenda is opgenomen in de Woonvisie 2022-2026.

Twenterand heeft de ambitie om de woningbouw te versnellen en woningen toe te voegen voor het toenemende aantal huishoudens en starters. In de periode tot 2031 moeten er 550 woningen worden toegevoegd om in de lokale woningbehoefte te kunnen voorzien.

Specifiek voor de kern Vriezenveen wil de gemeente Twenterand op de eerste plaats bijdragen aan de lokale woonbehoefte. De gemeente ziet veel vraag naar betaalbare woningen voor starters (jonge) gezinnen en (grondgebonden) levensloopbestendige en nultredenwoningen voor senioren. Voor de kern Vriezenveen gelden de volgende relevante ambities voor het voorgenomen plan:

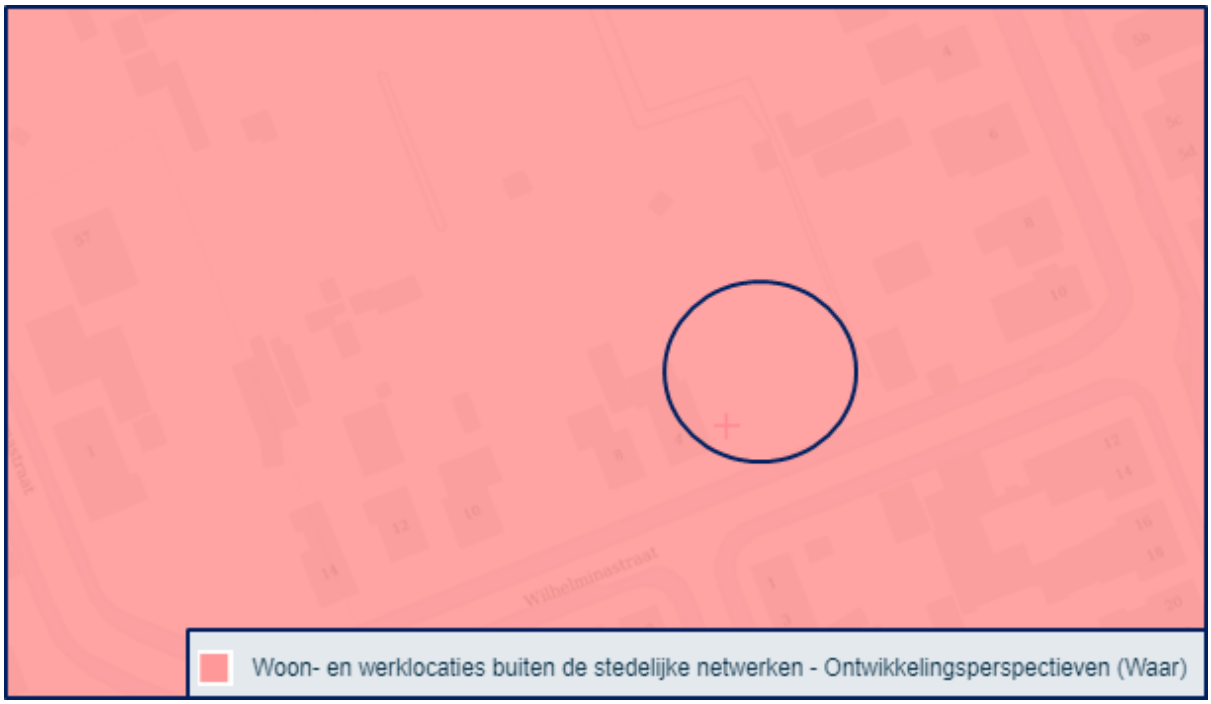
- Toevoegen van nieuwe plannen. De vraag naar woningen is duidelijk aanwezig in Vriezenveen en de planvoorraad is beperkt.
- Bij het toevoegen van woningen in Vriezenveen is woningkwaliteit een belangrijk aspect. Er is maar één kans om de juiste kwaliteit woningen toe te voegen en specifieke doelgroepen te bedienen.

De ontwikkelingen op de woningmarkt gaan snel. Daarom is in maart 2024 de 'Oplegnotitie Woonvisie Twenterand 2022 -2026' verschenen. Uit de bijbehorende rapportage woningbouwbehoefte onderzoek volgt dat er in de kern Vriezenveen behoefte is aan 450 nieuwe woningen, waarbij er een zeer grote behoefte is aan de koopwoningen in de middeldure sector. Uit de oplegnotitie volgt een prijsklasse van € 335.000 - € 470.000. Door de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen worden twee nieuwe woningen aan de woningmarkt toegevoegd in het hoge middeldure koopsegment, met een aankoopprijs tot maximaal € 435.000. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte is aan de twee wooneenheden die middels dit plan permanent mogelijk worden gemaakt. Het plan is in overeenstemming 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 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 omlijnd (bron: provincie Overijssel)

Het plangebied kent het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. 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).

Toets

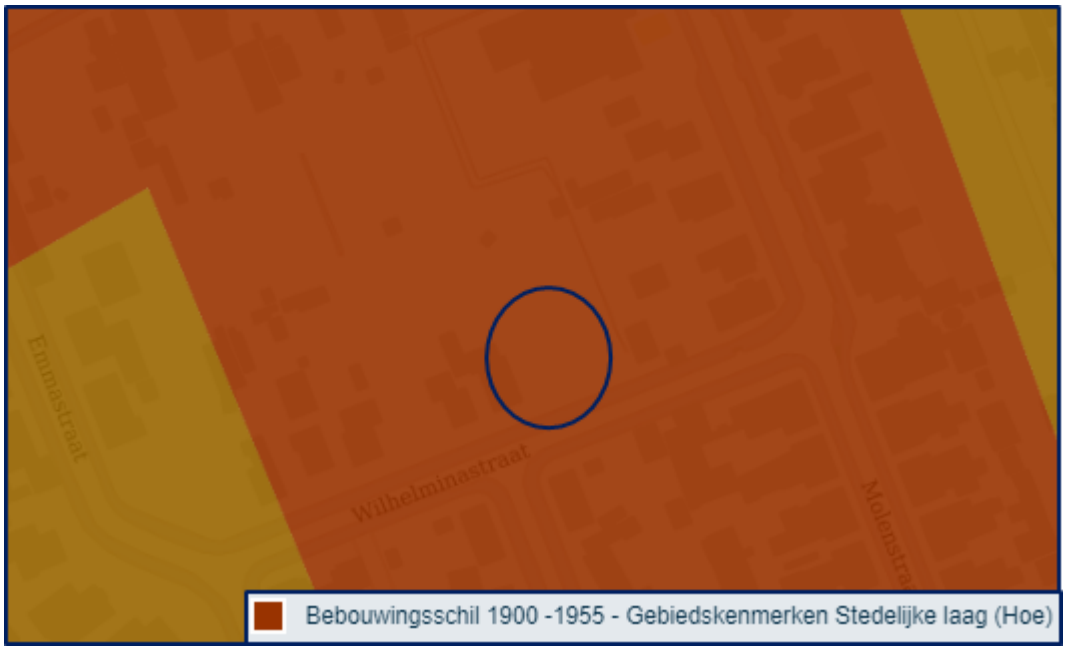
De plannen van de initiatiefnemer voor het realiseren van twee aaneen gebouwde woningen draagt bij aan het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Gezien de woningen voorzien in de lokale behoefte van Vriezenveen. Daarnaast heeft het plan betrekking op de herontwikkeling van een braakliggend terrein. Dit draagt bij aan het vitaal en aantrekkelijk houden van de woonomgeving. Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met het geldende ontwikkelperspectief.

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

De stedelijke laag kent het kenmerk 'bebouwingsschil 1900-1955' aan het plangebied toe. In figuur 3.3 is een fragment van de desbetreffende kaart weergegeven.



Figuur 3.3: Stedelijke laag, omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stads- en woonwijken, direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Deze wijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en straten. De bebouwing kenmerkt zich door de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vindt in wijk met het kenmerk 'bebouwingsschil 1900 - 1955' dan moet deze bijdragen aan het behouden, versterken en vernieuwen van de indivuduele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Onwikkelingen moeten zich wel voegen in de maat, schaal en het ritme van de omliggende bebouwing.

Toets

Met het realiseren van de twee aaneen gebouwde woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. De rooilijn van de naastgelegen woningen zal worden doorgetrokken. Wat betreft de bouwmogelijkheden wordt er aangesloten bij de systematiek van het geldende bestemmingsplan. De bebouwing aan de Julianastraat en de Wilhelminastraat bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen, waarbij de goothoogte varieert van circa 3,5 meter tot 6 meter.

De woonbebouwing aan de Gagelstraat bestaat overwegend uit aaneengebouwde woningen met een goothoogte van circa 6 meter. De bebouwing aan de Emmastraat en de Molenstraat bestaat overwegend uit twee-onder-een kapwoningen.

Het nieuwbouwplan voorziet in de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen met een breedte van circa 6 meter per woning (gezamenlijk circa 12 meter) en een diepte van circa 11,5 meter. De bouwhoogte van de woning bedraagt 9,5 meter en de goothoogte 6 meter. Het plan sluit daarmee aan bij de bebouwing in het plangebied en voorziet in de herontwikkeling van een braakliggend, verpauperd terrein. Daarnaast wordt een open wand in het straatbeeld opgevuld waardoor het plan voorziet in een stedenbouwkundige afronding van de straat. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met het geldende gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

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 Omgevingsvisie Twenterand

Op 14 december 2021 is de omgevingsvisie Twenterand vastgesteld. In de omgevingsvisie worden de historie, identiteit en huidige situatie van de gemeente beschreven. Ook zijn de belangrijkste opgaves voor de komende tijd gegeven:

- verduurzaming;
- ontgroening/vergrijzing;
- aantrekkelijk houden van de gemeente voor jongeren en het tegengaan van krimp;
- balans natuur en landbouw;
- komst van de Nedersaksenlijn;
- Gebiedsontwikkeling De Stamper Vriezenveen;
- Bedrijvigheid (kansen om te groeien, voldoende ruimte).

Specifiek voor wonen zet de gemeente Twenterand zich in voor duurzame woningen met een hoge kwaliteit. Verder zullen er voor iedere doelgroep voldoende passende woningen beschikbaar moeten zijn, ook voor het toenemend aantal ouderen en starters op de markt. De woningen worden gerealiseerd in een veilige en gezonde leefomgeving met voldoende voorzieningen. Ook een goed mobiliteitsnetwerk wordt als belangrijke pijler genoemd om zo een goede bereikbaarheid van en voor iedereen te realiseren.

Ten aanzien van woningbouw geeft de gemeente in de Omgevingsvisie aan dat die bij voorkeur plaats vindt op inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom. Gevraagd wordt om woningen die de doorstroming op de woningmarkt op gang brengen en het toevoegen van betaalbare woningen waarmee voor starters ook aan de voorzijde van de verhuisketen in een urgente behoefte wordt voorzien.

Toets

Voor nieuwe woningbouw 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.

De gemeente Twenterand zet in op afronding boven uitbreiding en geeft daarmee beeldkwaliteit extra aandacht. Bij elke fysieke ingreep wordt gestreefd naar een win-win situatie waarbij het resultaat een fraaie afronding wordt die past bij de locatie. De oorspronkelijke eigenheid bepaalt de uitstraling van de bebouwing en het landschap. Tevens streeft de gemeente Twenterand er naar om aan te sluiten bij de vraag voor kwaliteit en omvang van wonen, werken en voorzieningen vanuit de bedrijven en inwoners.

Het nieuwbouwplan voorziet in de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen met een breedte van circa 6 meter per woning (gezamenlijk circa 12 meter) en een diepte van circa 11,5 meter. De bouwhoogte van de woning bedraagt 9,5 meter en de goothoogte 6 meter. Het plan sluit daarmee aan bij de bebouwing in de omgeving van het plangebied en voorziet in de herontwikkeling van een braakliggend, verpauperd terrein. Daarnaast wordt een open wand in het straatbeeld opgevuld waardoor het plan voorziet in een stedenbouwkundige afronding van de straat. De woningen zijn geschikt voor starters en kunnen voorzien in de urgente behoefte in deze doelgroep danwel zorgen voor doorstroming op de markt. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie van de gemeente Twenterand.

3.3.2 Woonvisie Twenterand 2022-2026

De Woonvisie 2022-2026 beschrijft de opgaven en ambities van de gemeente Twenterand op het gebied van wonen voor de komende vijf jaar. De vraag naar woningen in Nederland is zeer groot. Ook in Twenterand is de toenemende krapte merkbaar. Er is nauwelijks leegstand, meer vraag dan aanbod en stijgende huizenprijzen. Naast deze landelijke trend op de woningmarkt heeft Twenterand te maken met een demografische transitie. Er komen meer eenpersoonshuishoudens, er is sprake van vergrijzing en in de toekomst een ontwikkeling naar meer balans van het aantal huishoudens.

Dit leidt tot de volgende opgaven voor de korte en lange termijn:

- Op de korte termijn is het bouwen van voldoende woningen nodig om de groei van het aantal huishoudens te faciliteren en starters in de gemeente te kunnen bedienen.
- Op de lange termijn is een grote opgave om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren door het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus die een aanvulling vormen op de bestaande woonvoorraad. Dat betekent dat er niet meer van hetzelfde gebouwd moet worden, maar woningen toegevoegd moeten worden die aangepast kunnen worden en levensloopgeschikt zijn voor de sterk groeiende groep ouderen. De aanpak van de kwalitatieve mismatch is een belangrijke opgave.

Om aan de opgaven voor de korte en lange termijn te voldoen, zijn onder andere de volgende ambities uitgesproken die relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling:

- *Het versnellen van de woningbouw.*
  Twenterand heeft de ambitie om de woningbouw te versnellen en woningen toe te voegen voor het toenemende aantal huishoudens en starters. Twenterand wil een aantrekkelijke gemeente zijn om in te wonen. Hierbij zet de gemeente in op het behouden en versterken van het dorpse karakter, een goede bereikbaarheid en het behoud en verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit in de kernen.
- *Vernieuwing en ruimte voor nieuwe woonconcepten.*
  Met de woningbouw in Twenterand wil de gemeente de woningvoorraad vernieuwen en nieuwe concepten toevoegen. Initiatieven zijn complementair aan de bestaande voorraad zodat er meer diversiteit komt in het totale woningaanbod in Twenterand. De kwaliteit van nieuwe woningen is dus van groot belang en deze woningen zullen een aanvulling moeten zijn op de huidige woningvoorraad in de gemeente. Twenterand zet enerzijds in op het toevoegen van levensloopbestendige en vooral levensloopgeschikte nultredenwoningen. Daarnaast kunnen nieuwe woningen via transformatie en herstructurering worden gerealiseerd die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

In de periode waarin de Woonvisie voor Twenterand is opgesteld, is tevens in regionaal verband met de provincie Overijssel, Twentse gemeenten en woonpartners de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 opgesteld. De grootste opgaven die in de Regionale Woonagenda is opgenomen is het toevoegen van circa 20.000 tot 22.000 woningen in Twente.

Voor Twenterand liggen vooral kansen in het wonen langs de radialen. Door de aanwezigheid van de spoorlijn Almelo - Mariënberg, de mogelijke toekomstige Nedersaksenlijn, de N36 en andere N-wegen, de bereikbaarheid over water en de fietssnelweg F35 is Twenterand met haar kernen goed bereikbaar. Daarnaast heeft Twenterand een goede ligging dichtbij steden zoals bijvoorbeeld Almelo. De specifieke kwaliteit van het wonen in de kernen van Twenterand is dat je er rustig en ruim kunt wonen, met goede basisvoorzieningen binnen handbereik. De behoefte aan dergelijke woonmilieus is groot. Vanuit de ambitie van Twenterand om (bovenop de lokale behoefte) bij te dragen aan de regionale vraag naar woningen ziet de gemeente kansen om in onze kernen extra woningen toe te voegen en daarmee huishoudens van buiten Twenterand aan te trekken. Hiermee kunnen ook de voorzieningen, vitaliteit en economie van de kernen worden ondersteund.

Specifiek voor de kern Vriezenveen wil de gemeente Twenterand op de eerste plaats bijdragen aan de lokale woonbehoefte. De gemeente ziet veel vraag naar betaalbare woningen voor starters (jonge) gezinnen en (grondgebonden) levensloopbestendige en nultredenwoningen voor senioren. Voor de kern Vriezenveen gelden de volgende relevante ambities voor het voorgenomen plan:

- Toevoegen van nieuwe plannen. De vraag naar woningen is duidelijk aanwezig in Vriezenveen en de planvoorraad is beperkt.
- Bij het toevoegen van woningen in Vriezenveen is woningkwaliteit een belangrijk aspect. Er is maar één kans om de juiste kwaliteit woningen toe te voegen en specifieke doelgroepen te bedienen.

De ontwikkelingen op de woningmarkt gaan snel. Daarom is in maart 2024 de Oplegnotitie Woonvisie Twenterand 2022 -2026 verschenen. Uit de bijbehorende rapportage woningbouwbehoefteonderzoek volgt dat er in de kern Vriezenveen behoefte is aan 450 nieuwe woningen, waarbij er een zeer grote behoefte is aan de koopwoningen in de middeldure sector. Uit de oplegnotitie volgt een prijsklasse van €335.000 - €470.000.

Toets

De initiatiefnemer is voornemens om twee aaneen gebouwde woningen te realiseren in het hoge middeldure koopsegment (maximale prijs van € 435.000). Als gevolg van de toegenomen krapte op de woningmarkt is het voor starters steeds moeilijker om aan een gewenste en betaalbare woning te komen. Hoewel er in de huidige woningvoorraad relatief veel betaalbare woningen zijn te vinden, zijn

deze als gevolg van een gebrek aan doorstroming beperkt op de markt waardoor de prijzen stijgen. Door de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen worden twee nieuwe woningen aan de woningmarkt toegevoegd in het hoge middeldure koopsegment, met een aankoopprijs tot maximaal € 435.000. Daarmee wordt voorzien in een actuele behoefte aan starterswoningen danwel woningen voor jonge gezinnen die meer te besteden hebben. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de Woonvisie van de gemeente Twenterand en de daarop volgende notitie.

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

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. 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

Het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd. In de toelichting op het Besluit m.e.r. zijn wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.

Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van de casus. 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.

Het plan voorziet in de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen op een braakliggend terrein in bestaand bebouwd gebied. De omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit woningen. De bebouwing aan de Julianastraat en de Wilhelminastraat bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen, waarbij de goothoogte varieert van circa 3,5 meter tot 6 meter.

De woonbebouwing aan de Gagelstraat bestaat overwegend uit aaneengebouwde woningen met een goothoogte van circa 6 meter. De bebouwing aan de Emmastraat en de Molenstraat bestaat overwegend uit twee-onder-een kapwoningen.

Het nieuwbouwplan voorziet in de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen met een breedte van circa 6 meter per woning (gezamenlijk circa 12 meter) en een diepte van circa 11,5 meter. De bouwhoogte van de woning bedraagt 9,5 meter en de goothoogte 6 meter. Het plan sluit daarmee aan bij

de bebouwing in het plangebied en voorziet in de herontwikkeling van een braakliggend, verpauperd terrein. Daarnaast wordt een open wand in het straatbeeld opgevuld. Gelet op de kenmerken van de bebouwing kan geconcludeerd worden dat het qua aard en omvang en qua vormgeving en opzet past in de omgeving.

Hoewel er met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een toename van de bebouwde oppervlakte kan aansluiting worden gezocht bij de uitspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879). In deze uitspraak heeft de Raad van State geoordeeld dat de realisatie van twee woningen op voorheen (hobbymatige) agrarische gronden niet wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Hoewel het plan betrekking heeft op de toevoeging van twee aaneen gebouwde woningen op de bestemming 'Groen', waar voorheen sprake was van een een dierenweide, kan gelet op de uitspraak van 12 juni 2019 worden geconcludeerd dat het plan niet voorziet in een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte uitbreiding van de bebouwing op het perceel.

Al met al kan geconcludeerd worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op het milieu en dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

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 dan wel nieuwe functie dient gekeken te worden of de nieuwe functie past in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het om de vraag of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Als gevolg van onderhavig plan worden twee aaneen gebouwde woningen gerealiseerd aan de Wilhelminastraat in Vriezenveen. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. De nieuwe woning leidt niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Het dichtsbijzijnde bedrijf is gelegen aan de Hammerweg 11 en betreft een groothandel in bouwmaterialen. Het bedrijf is gelegen op een afstand van circa 120 meter (gemeten vanaf de grens van het bestemmingsvlak van de milieubelastende functie tot aan het plangebied). Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' kan dit bedrijf aangemerkt worden als een groothandel in bouwmaterialen (SBI 4673), waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter in verband met het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Daarnaast bevindt zich aan de Molenstraat 2 een maatschappelijke bestemming. In de huidige situatie is er een basisschool aanwezig. Op grond van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een basisschool een richtafstand van 30 meter in verband met het aspect geluid. De afstand van de grens van de milieubelastende bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' tot aan de dichtsbijzijnde gevel van de woning bedraagt ten minste 38 meter waardoor ruimschoots voldaan wordt aan de richtafstand op grond van de VNG-handreiking.

Gelet op de maximale planologische mogelijkheden die gelden voor de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' moet worden opgemerkt dat er ter plaatse van deze bestemming tevens religieuze gebouwen (bijvoorbeeld een kerkgebouw), medische (bijvoorbeeld ziekenhuizen), sociale en cultuerele instellingen mogelijk zijn. Op grond van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een kerkgebouw en een ziekenhuis een richtafstand van 30 meter in verband met het aspect geluid. Aangezien de afstand van de milieubelastende bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' tot aan de dichtsbijzijnde gevel van de woning 38 meter bedraagt, wordt voldaan aan de richtafstand. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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

Om te onderzoeken of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie is door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 2020-0026-018, d.d. 8 februari 2021). Het bodemonderzoek is als Bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Hieronder worden de resultaten weergegeven.

Resultaten grond

In zowel de zintuiglijk schone, zintuiglijk met puin en/of kolengruis verontreinigde grond en de grond op het zuidoostelijk terreindeel zijn geen van de onderzochte parameters in gehalten boven de achtergrondwaarde gemeten. Tevens is vastgesteld dat de kwaliteit van de onderzochte bovengrond op het zuidoostelijk terreindeel niet afwijkt van de kwaliteit van de overige onderzochte bovengrond. Daarnaast is naar onze mening in voldoende mate vastgesteld dat de tijdelijke opslag van grond afkomstig van het Westeinde 65 geen negatief effect heeft gehad op de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Het mengmonster van de puinhoudende bovengrond rondom de bestaande woning bevat asbest in een gewogen gehalte van 2,3 mg/kg d.s. Het gewogen gehalte overschrijdt en/of benaderd de interventie waarde voor asbest (100 mg/kg d.s.) niet. Tevens wordt de normwaarde voor het uitvoeren van nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) niet overschreden en/of benaderd. De twee overige monsters van de puinhoudende grond bevatten geen asbest. Tevens is vastgesteld dat de kwaliteit van de onderzochte bovengrond ten aanzien van asbest op het zuidoostelijk terreindeel niet significant afwijkt van de kwaliteit van de overige onderzochte bovengrond. Er is geen sprake van een bodemverontreiniging met asbest.

De bodemkwaliteit ten aanzien van zowel chemische parameters als asbest vormt geen belemmering voor de geplande planologische procedure, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Resultaten grondwater

Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan koper. Een directe bron is niet bekend. Verwacht wordt dat er sprake is van een natuurlijk verhoogde achtergrond waarde. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande planologische procedure, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande planologische procedure, de geplande herontwikkeling van de locatie. Tevens kan worden geconcludeerd dat de kwaliteit van de onderzochte bovengrond op het zuidoostelijk terreindeel niet afwijkt van de kwaliteit van de overige onderzochte bovengrond en dat de tijdelijke opslag van grond afkomstig van het Westeinde 65 geen negatief effect heeft gehad op de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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 verzorgingshuizen, 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 milieu gevoelige 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).

Een woning is op grond van de Wet geluidhinder aan te merken als een geluidsgevoelige functie. Het plangebied is gelegen aan de Wilhelminastraat waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/u. Bovenstaande zonering is derhalve niet van toepassing op het plangebied aan de Wilhelminastraat.

Voor de Hammerweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. De Hammerweg is gelegen op een afstand van 120 meter ten opzichte van het plangebied. Aan de Hammerweg zijn meerdere woningen gelegen die een afschermende werking hebben voor het geluid afkomstig van deze weg. Gelet op de afstand van het plangebied tot aan de Hammerweg en de afschermende werking van de bebouwing aan de Hammerweg, kan gesteld worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuw te realiseren twee aaneen gebouwde woningen niet wordt overschreden. Het aspect 'wegverkeerslawaai' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

In verband met het ontbreken van een geluid gezoneerd industrieterrein op grond van de Wet geluidhinder en het ontbreken van een spoorweg kan een toetsing aan deze aspecten achterwege blijven. Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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 of 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

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals hierboven zijn beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend plan voor de realisatie van twee woningen (twee aaneen gebouwde woningen) 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Tevens kan de realisatie van woningen niet aangemerkt worden als de realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen de zone van een Rijks- of provinciale weg. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het 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.

Naast de bovengenoemde wetgeving zijn tevens de volgende AMvB's, Ministeriële Regelingen en/of circulaires van toepassing op de externe veiligheid:

- Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations. De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/of objecten uitgesloten.
- Beleidsregels EV-beoordeling tracébesluiten. Deze beleidsregels geven een overzicht van de over de weg vervoerde gevaarlijke stoffen.

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.

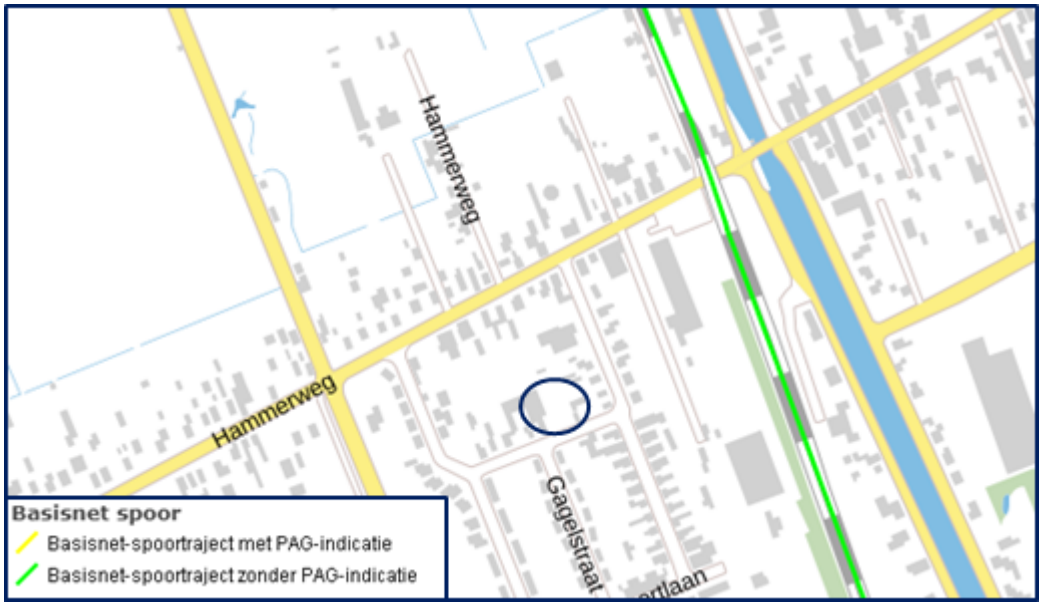
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken 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 4.2: Uitsnede risicokaart (bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het dichtstbijzijnde risico de nabijgelegen spoorlijn betreft, welke op een afstand van circa 183 meter van het plangebied is gelegen. Voor dit spoor geldt een afstand op basis van het groepsrisico (10-8) van 16 meter. Gezien het feit dat plangebied op ruime afstand van het spoortraject is gesitueerd, vormt dit voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat binnen een straal van 1,2 km 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.

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 NOVI en het Nationaal Water Programma 2022-2027 (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 Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het staat de komende jaren voor grote uitdagingen en blijft werken aan voldoende water (niet te veel, niet te weinig), omgaan met klimaatverandering, voldoen aan de eisen voor waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en daarnaast wordt gewerkt aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik.

In de Watervisie 2050 heeft het waterschap de opgaven beschreven. Daarin wordt geschetst hoe het watersysteem er in 2050 moet uitzien om goed toegerust te zijn voor alle uitdagingen.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vloeit rechtstreeks voort uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma beschrijft hoe het waterschap de komende zes jaar werkt aan het realiseren van het gewenste waterbeheersysteem.

Hieronder wordt de Watervisie 2050 en het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven.

Watervisie 2050

Het Waterschap Vechtstromen heeft op 14 april 2021 de Watervisie 2050 vastgesteld. In deze Watervisie staan de drie belangrijkste opgaven waaraan Vechtstromen volgens zeven hoofdlijnen wil werken met partners en inwoners.

De drie belangrijkste opgaves zijn:

- de toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;
- de waterkwaliteit die onder druk staat:

- de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

De Watervisie zal worden doorvertaald naar een Waterbeheerprogramma waarin wordt bepaald hoe het Waterschap in de periode 2022-2027 gaat werken aan haar opgaves. In het beheerprogramma zal het beleid en de maatregelen worden opgenomen.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobuust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

- Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.
- Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.
- Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

Gemeentelijk Water en Rioleringsplan 2024-2028

Op 11 januari 2024 is het gemeentelijk Water- en rioleringsplan 2024-2028 vastgesteld van de gemeente Twenterand. In dit Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan (GWR) voor de periode 2024-2028 beschrijft de gemeente Twenterand haar zorgplicht taken voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het gaat dan om beleidsmatige zaken en over onderhoud en beheer van de bestaande riolering. Ook geeft het plan inzicht in de ontwikkelingen en kosten van de maatregelen om wateroverlast en droogte tegen te gaan.

Visie en gewenste situatie

De visie van de gemeente Twenterand is dat het bestaande gemeentelijke rioolstelsel op orde is en werkend blijft. Daarnaast wil de gemeente Twenterand ook klimaatbestendig zijn in 2050. De openbare ruimte en openbare gebouwen worden klimaatbestendig ingericht, gebouwd en beheerd met de volgende tussenstappen:

• In 2030 is er in Twenterand geen/zo min mogelijk wateroverlast in de bebouwde omgeving;

• In 2040 is het maatschappelijk vastgoed klimaatbestendig;

• In 2050 is Twenterand klimaatbestendig en kunnen we dealen met de veranderingen van het klimaat.

In de 'Aanpak klimaatadaptatie' is vermeld hoe de gemeente Twenterand stappen zet richting een

klimaatrobuuste leefomgeving in 2050. Gemeente Twenterand werkt langs vier aandachtsgebieden:

1. bewustwording en stimulering (voor met name inwoners en bedrijven),

2. inrichting van de openbare ruimte (door zelf verschillende maatregelen te nemen),

3. stedenbouw,

4. RO en interne borging.

Afvalwater

In zijn algemeenheid legt de gemeente Twenterand in de dorpskernen een openbaar vuilwaterriool aan en beheerd deze ook. Een uitzondering hierop is dat er ook gebruik gemaakt kan worden van afzonderlijke systemen en andere passende systemen (zoals IBA's). De eigenaar is dan zelf verantwoordelijk voor beheer van de voorziening. In de toekomst worden in- en uitbreidingen binnen de kernen aangesloten op vuilwaterriolering of de droogweerafvoer wordt aangesloten op de aanwezige gemengde rioolstelsels.

Hemelwater

Bij nieuwbouw in in- of uitbreidingswijken dient de ontwikkelaar te voldoen aan de eisen van het waterschap Vechtstromen. Dat betekent op dit moment het aanbrengen van 80 mm berging over de toename van het verhard oppervlak van de in- of uitbreiding. Die 80 mm berging of retentie kan worden gerealiseerd op groene daken, in infiltratievoorzieningen (onder de grond), in wadi’s (boven de grond), of in uitbreiding van oppervlaktewater (bergingsvijvers). Wanneer het waterschap Vechtstromen haar beleid bijstelt (bijvoorbeeld wanneer uit onderzoek van het KNMI blijkt dat zware buien sneller toenemen dan nu verwacht), kan het zijn dat die 80 mm hoger wordt. Nieuwbouw dient klimaatbestendig te worden ontworpen en aangelegd.

Watertoetsproces

Op 13 december 2022 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 2. Op grond van de uitgevoerde watertoets geldt de korte procedure. Het waterschap heeft op voorhand geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van de waterhuishouding in het plangebied wordt aangesloten bij de de eisen die gelden uit het Bouwbesluit en het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan 2024-2028. Hemelwater wordt zoveel als mogelijk geïnfiltreerd in het plangebied. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de twee aaneen gebouwde woningen wordt concreet aangegeven hoe er met de waterhuishouding wordt omgegaan. Het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan 2024-2028 vormt het uitgangspunt.

Conclusie

Voor de ontwikkeling van de twee aaneen gebouwde woningen zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om de waterhuishouding op het plangebied voldoende te bergen. De verplichte waterberging en de verplichting tot het herstellen van de droge sloot moeten wateroverlast op en om het plangebied voorkomen. De twee voorwaardelijke verplichtingen zijn opgenomen in de regels. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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).

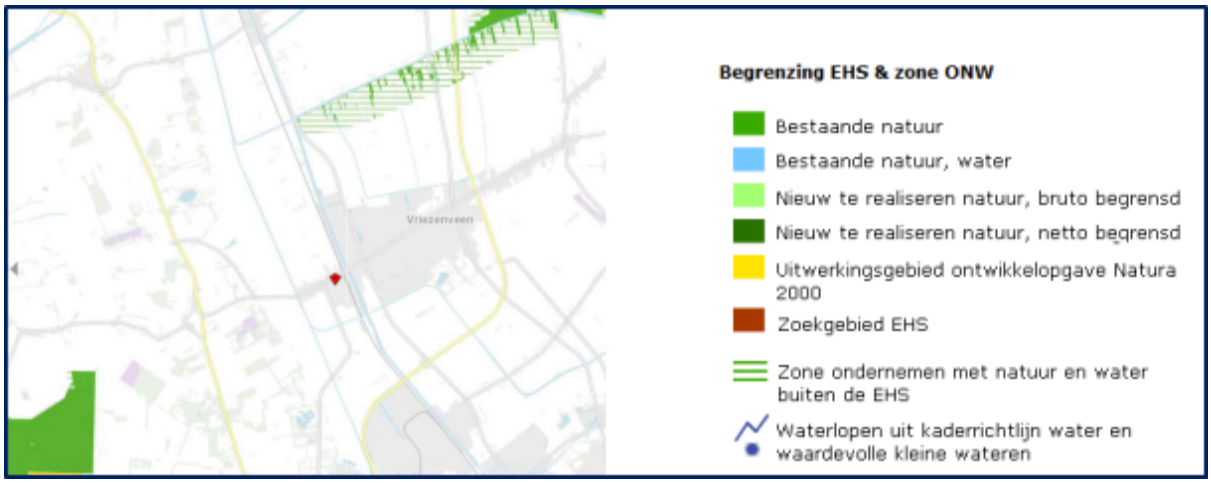
Toetsing

Voor het plangebied is reeds als gevolg van het bestemmingsplan 'Vriezenveen Woongebied en Bedrijven PH Wilhelminastraat 4-6' (vastgesteld op 22 mei 2019) een quickscan natuurwaarden uitgevoerd (Natuurbank Overijssel, projectnummer 1273, d.d. 31 oktober 2018) om te onderzoeken of de bouwplannen destijds konden leiden tot negatieve effecten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De betreffende quickscan natuurwaarden is als Bijlage 3 bij de toelichting opgenomen. Ten aanzien van het natuurwaardenonderzoek heeft op 2 november 2017 een locatiebezoek plaatsgevonden.

Voor natuurwaardenonderzoeken waar alleen algemeen voorkomende soorten, de overige beschermde soorten van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn, mag volstaan worden met een geldigheid van 5 jaar, waarbij geldt dat er in die periode weinig of geen ruimtelijke kwalitatieve veranderingen optreden. Voor de geldigheid van onderzoeken naar strikt beschermde soorten (vogels en vleermuizen) geldt dat dat onderzoeksgegevens maximaal 3 jaar oud mogen zijn. Het veldbezoek is uitgevoerd op 2 november 2017. Omdat er ook onderzoek is verricht naar vleermuizen en vogels (dat is ten allen tijde noodzakelijk) geldt dat de termijn van 3 jaar is verstreken. Derhalve heeft Natuurbank Overijssel een actualisatie uitgevoerd (zie Bijlage 4).

In het kader van de actualisatie is het onderzoeksgebied op 30 november 2022 onderzocht. Het gebouw en de aangrenzende tuin is onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde dieren en vaste rust- en voortplantingsplaatsen van beschermde dieren. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, ontbreken geschikte standplaatsvereisten voor beschermde planten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur)
Het plangebied ligt buiten het NNN. Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 2,7 kilometer afstand van het plangebied. In figuur 4.3 wordt de ligging van het NNN in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 4.3: Ligging van het NNN ten opzichte van plangebied (bron: Atlas van Overijssel)

Natura 2000-gebied

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.

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.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen

worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Gronden die tot het Natura 2000-gebied behoren liggen op een afstand van minimaal 4,5 kilometer van het plangebied (Wierdenseveld). In figuur 4.4 wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 4.4: Ligging Natura 2000 gebied ten opzichte van plangebied (bron: Atlas van Overijssel)

Stikstofdepositie

De overheid wil de hoeveelheid stikstof (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 Nederland, de Raad van State, de vergunning op basis van het PAS ongeldig verklaard omdat dit in strijd is met Europese wetgeving. De overheid werkt nu aan een nieuwe aanpak voor stikstof. De depositie van stikstof vindt plaats in de vorm van NOx (stikstofdioxide) en NH3 (ammoniak). De depositie van NOx vindt onder meer plaats bij de verbranding van fossiele brandstoffen. De depositie van NH3 is voor het overgote 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 1 oktober 2024 is de AERIUS-Calculator geactualiseerd. Om te onderzoeken of het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied, dient een AERIUS-berekening uitgevoerd te worden voor de aanlegfase (bouw- en sloopfase) en de gebruiksfase. Op 4 april 2025 is een berekening uitgevoerd volgens de AERIUS calculator 2024. De AERIUS-berekening en rapportage zijn opgenomen als Bijlage 5 bij de toelichting van dit bestemmingsplan. De conclusies zijn hieronder opgenomen.

Beoordeling stikstof (aanlegfase)

Ten behoeve van de totale ontwikkeling, wordt materieel met een verbrandingsmotor ingezet en vindt er een tijdelijke toename plaats van verkeersbewegingen als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen en het vervoer van materieel en personeel. De totale NOx-emissie in de aanlegfase bedraagt in totaal 24,7 kg/j. De totale NH3-emissie bedraagt 0,8 kg/j. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Beoordeling stikstof (gebruiksfase)

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied neemt toe als gevolg van de bewoning van de nieuwe woningen. De totale NOx-emissie in de aanlegfase bedraagt in totaal 9,5 kg/j. De totale NH3-emissie bedraagt 0,2 kg/j. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Conclusie AERIUS berekening

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling komt er zowel NOx als NH3 vrij. Door uitvoering van de voorliggende AERIUS berekening is aangetoond dat dit niet leidt tot een meetbare depositie van NOx of NH3 in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof en ammoniak. In de aanleg- en gebruiksfase ligt de emissie dan ook niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NOx of NH3 plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

De AERIUS Calculator 2024 biedt voldoende inzicht in het effect van de voorgenomen activiteit op Natura-2000-gebieden voor het aspect stikstof en ammoniak. De uitkomsten van de berekeningen met de AERIUS Calculator zijn geldig en toepasbaar voor ruimtelijke plannen.

Het aspect stikstof en ammoniak vormen geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling. Er hoeft geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activtiteit te worden aangevraagd.

Soortenbescherming

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepaling 'het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist of er dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan op voorhand worden uitgesloten, er is geen nader onderzoek vereist. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, worden eveneens uitgesloten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Er nestelen geen vogels in het plangebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Als gevolg van het uitvoeren van grondverzet worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en

voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode. Mits er geen grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er is geen nader onderzoek vereist en er hoeft geen ontheffing van de Wnb aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten in overeenstemming met de Wnb uit te mogen voeren. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.

4.9 Archeologie en Cultuurhistorie

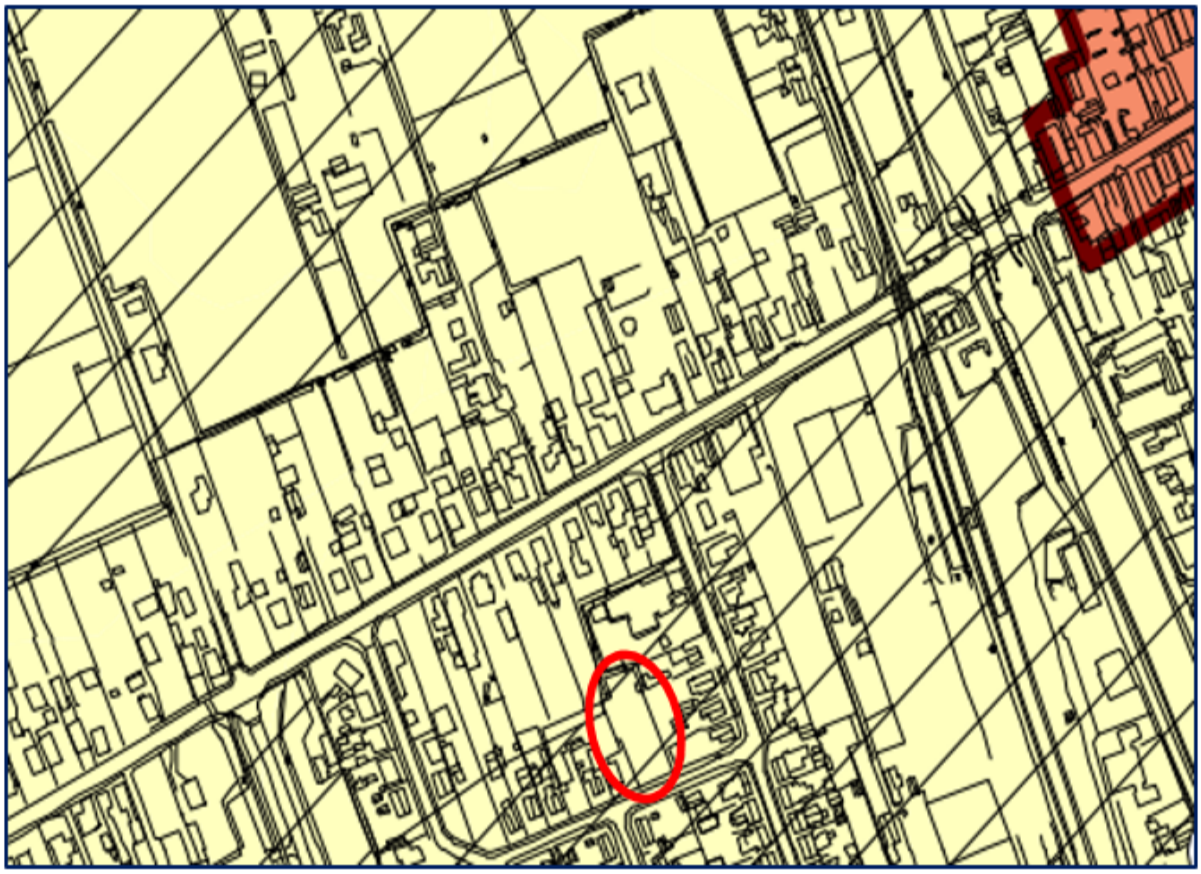
Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een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

Op de archeologische verwachtingskaart van Twenterand is aan het plangebied een lage archeologische verwachting toegekend. Concreet betekent dit dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is, mits de planlocatie geheel in een lage verwachtingszone ligt en grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is. In figuur 4.5 is een uitsnede van de archeologische verwachtingkaart weergegeven.



Figuur 4.5: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart met rood omlijnd plangebied (bron: Archeologische verwachtings- en beleidskaart Twenterand)

Toets

Het plangebied is geheel gelegen binnen de lage verwachtingszone en grenzend aan de planlocatie is geen waardevol archeologisch terrein aanwezig. Derhalve kan geconcludeerd worden dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect 'archeologie' vormt derhalve 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 zich in het plangebied geen specifieke cultuurhistorisch waardevolle gebieden, structuren en elementen bevinden. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.10 Verkeer / parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Wilhelminastraat waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/u. Als gevolg van het plan zal het aantal verkeersbewegingen in zeer geringe mate toenemen. De geringe toename van verkeersbewegingen, als gevolg van het toevoegen van de twee aaneen gebouwde woningen, kan eenvoudig via de Wilhelminastraat worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

Voor wat betreft het parkeren wordt aansluiting gezocht bij de 'Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2018'. Het belangrijkste doel van deze beleidsnota is het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij het beoordelen van ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Twenterand. Op basis van de parkeernormen wordt berekend hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor een bepaalde ontwikkeling.

Het plangebied behoort op grond van de gebiedsindeling behorende bij de beleidsnota tot het omgevingstype 'rest bebouwde kom'. Op grond van de parkeernormen geldt voor twee aaneen gebouwde woningen in de rest bebouwde kom een gemiddelde parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Totaal bedraagt de parkeerbehoefte als gevolg van onderhavig plan afgerond 5 parkeerplaatsen (2 * 2,2 = 4,4). Deze parkeerplaatsen worden op het eigen terrein gerealiseerd aangezien de woningen worden voorzien van een oprit. De lengte van de oprit dient minimaal 10 meter lang en 3 meter breed te zijn. Figuur 4.6 geeft een duidelijke weergave van de aan te leggen parkeerplaatsen.



Figuur 4.6 Nieuwe situatie parkeren voor de nieuw te ontwikkelen woningen

Gezien het bovenstaande vormt het aspect 'parkeren' geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.11 Zon

Het realiseren van een nieuw plan kan effect hebben op de bezonning van objecten in de directe omgeving. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd voor de nieuw op te richten woningen aan de Wilhelminastraat. Bij de zonnestudie is uitgegaan van het oude ontwerp waarbij de kapvorm meer volume heeft. In het huidige ontwerp zal nog minder sprake zijn van schaduwwerking op de naastliggende panden. De studie is gedaan voor vier data in een jaar: 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. Bij deze data is gekeken naar vier tijdstippen: 09:00, 12:00, 15:00 en 18:00 uur. De beelden zijn vervolgens getoetst aan de lichte en de strenge TNO-norm. Bij de lichte TNO-norm gaat het erom dat er gedurende de periode van 19 januari to 21 oktober tenminste 2 bezonningsuren in de woningen aanwezig zijn. Uit de beelden van de zonnestudie blijkt dat dit het geval is. De lichte norm is algemeen gangbaar in Nederland. Bij de strenge TNO-norm, dienen er in de periode van 21 januari tot 22 november 2 bezonningsuren aanwezig te zijn. Hieraan wordt ook voldaan. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 6.

Het aspect bezonning/schaduwwerking levert derhalve geen belemmering op voor het realiseren van dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

De in Hoofdstuk 2 beschreven plan opzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en deze 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 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:

<u>Bestemmingen</u>

'Woongebied' (Artikel 3)

Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemming ‘Woongebied’ is aansluiting gezocht bij de

plansystematiek conform het vigerende bestemmingsplan. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloop bestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtzekere en juridisch houdbare regels, en handhaafbare voorschriften. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

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

Op de plankaart is aangegeven op welke plaats en hoeveel woningen binnen het plangebied mogen worden gebouwd middels de aanduiding ‘maximum aantal woningen’. Daarnaast is in de regels van dit bestemmingsplan bepaald ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 9,5 meter bedragen en de goothoogte 6 meter. Tevens zijn ondergeschikte gebouwen bij de woning toegestaan.

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.

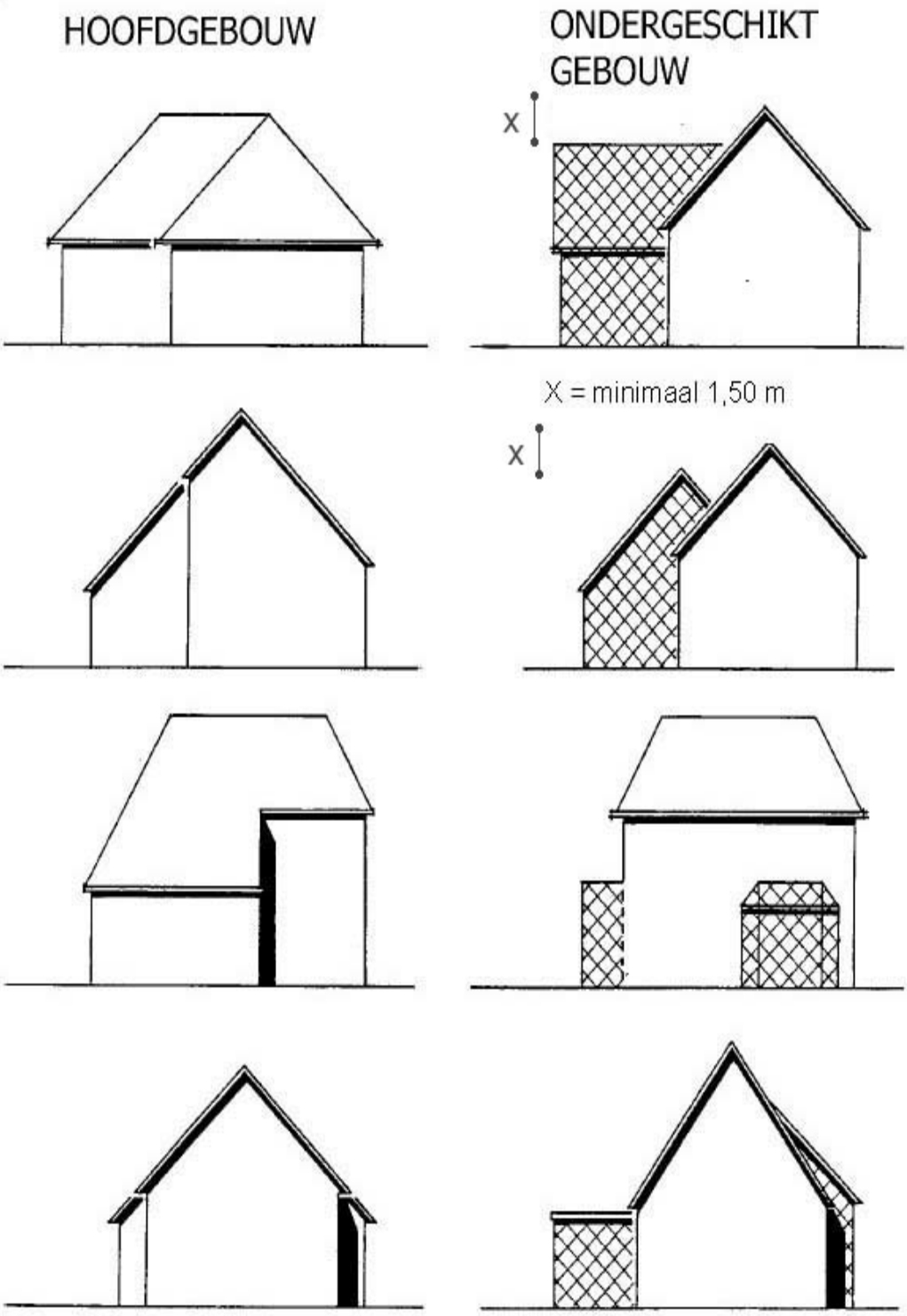
- Het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied.
- Om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw.
- Het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid 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.


HOOFDGEBOUW
ONDERGESCHIKT GEBOUW
X
X = minimaal 1,50 m
X

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

In het kader van de voorkantsamenwerking wordt het bestemmingsplan verzonden aan de provincie Overijssel.

Waterschap Vechtstromen
Op 1 augustus 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 30 november 2023 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 vier zienswijzen binnengekomen. De zienswijzenota is te lezen in bijlage 7.