Bestemmingsplan

BP Kruisingastraat – Almeloseweg L907

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam:	**BP Kruisingastraat - Almeloseweg L907**
Plantype:	**bestemmingsplan**
IMRO:	**NL.IMRO.1700.BPVZPHalmlswegL907-ont1**
Status:	**ontwerp**

Datum: 9 december 2022

Projectnummer: 21AF215

Opdrachtgever:

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

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

BP Kruisingastraat - Almeloseweg L907

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 De bij het plan behorende stukken 7
1.5 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Het plan **8**
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9

Hoofdstuk 3 Beleid **11**
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid Overijssel 12
3.3 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **22**
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 22
4.2 Milieuzonering 23
4.3 Bodem 24
4.4 Geluid 25
4.5 Luchtkwaliteit 27
4.6 Externe veiligheid 27
4.7 Water 29
4.8 Ecologie 31
4.9 Archeologie en Cultuurhistorie 35
4.10 Verkeer / parkeren 36

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **38**
5.1 Planopzet en systematiek 38
5.2 Toelichting op de regels 38

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **42**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **43**
7.1 Vooroverleg 43
7.2 Zienswijzen 43

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om ten zuiden van het perceel Almeloseweg 76 te Vriezenveen één nieuwe woning te bouwen. Op grond van de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan is op het perceel één woning toegestaan. De realisatie van een tweede woning op het perceel is derhalve niet mogelijk.

Om de realisatie van een nieuwe woning mogelijk te maken is de initiatiefnemer voornemens om een geldend bouwrecht aan de Kruisingastraat te Vriezenveen te verplaatsen naar de Almeloseweg naast nummer 76. Aan de Kruisingastraat in Vriezenveen, naast nummer 14, bevinden zich twee braakliggende percelen die zijn voorzien van een bouwvlak met de mogelijkheid om op de (kadastrale) percelen elk één woning te bouwen. De initiatiefnemer is voornemens om één van deze bouwrechten voor een woning te verplaatsen naar de locatie ten zuiden van de Almeloseweg 76 te Vriezenveen.

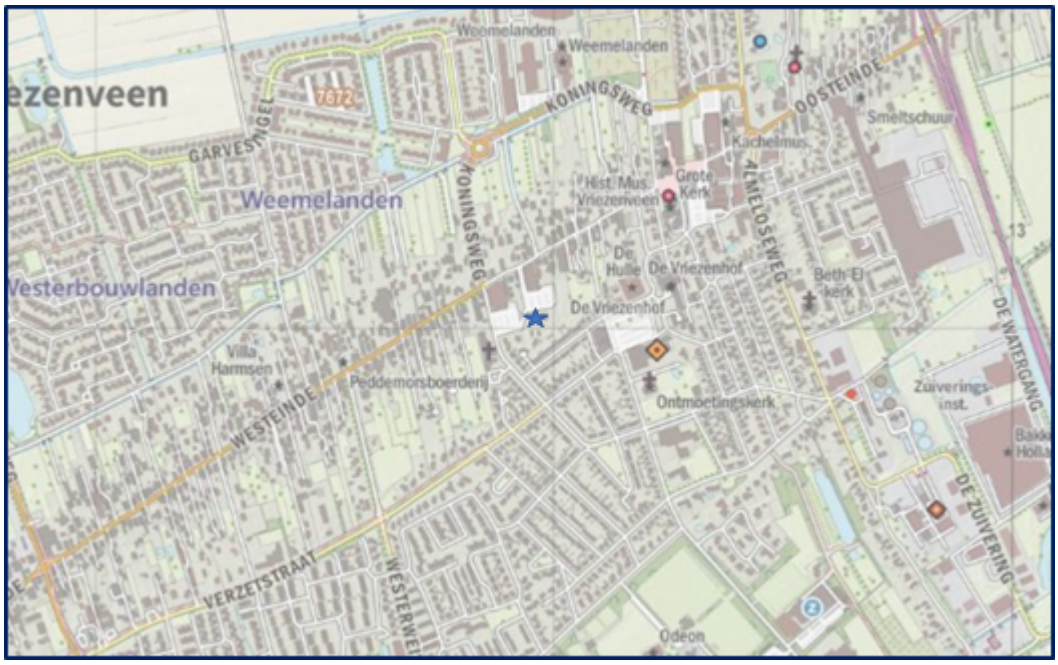
Om het verplaatsen van het bouwrecht juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan voor zowel de locatie aan de Almeloseweg als aan de Kruisingastraat herzien te worden. Concreet wordt er één bouwvlak voor een woning op het perceel aan de Almeloseweg 76 toegevoegd en worden de bouwmogelijkheden aan de Kruisingastraat ingeperkt in die zin dat nog maar één woning gerealiseerd kan worden. Wel wordt de bestemming aan de Kruisingastraat gewijzigd naar de bestemming 'Woongebied' waardoor functies als kantoren, detailhandel etc. niet meer zijn toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het verplaatsen van het bouwrecht naar de Almeloseweg en het wijzigen van de bestemming aan de Kruisingastraat.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit twee locaties: de Kruisingastraat en de Almeloseweg 76 te Vriezenveen. Hieronder wordt de ligging en begrenzing van beide plangebieden beschreven.

Ligging plangebied Kruisingastraat Vriezenveen

Het plangebied aan de Kruisingastraat bevindt zich aan de Kruisingastraat naast nummer 14 in het centrum van de kern Vriezenveen. Het plangebied bevindt zich tegenover de parkeerplaats van de Jumbo en Lidl die gevestigd zijn aan het Westeinde en ontsloten worden via de Krijgerstraat en de Kruisingastraat. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie L, nummers 3455 en 3496 en heeft een gezamenlijke oppervlakte van 919 m^2. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven (blauwe ster).



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

Begrenzing

De begrenzing van het plangebied aan de Kruisingastraat is in figuur 1.2 weergegeven (rood omkaderd). In dit figuur is een luchtfoto weergegeven waarop het kadastraal perceel te zien is. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van het bestemmingsplan.



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

Ligging plangebied Almeloseweg 76 Vriezenveen

Het plangebied aan de Almeloseweg naast nummer 76 bevindt zich in het zuidoosten van de kern Vriezenveen aangrenzend aan Bedrijventerrein Almeloseweg. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie L, nummer 907 en heeft een kadastrale oppervlakte van 1.285 m^2. De oppervlakte van het plangebied van dit bestemmingsplan bedraagt echter 756 m^2. In figuur 1.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Vriezenveen weergeven (blauwe ster).



Figuur 1.3: Ligging plangebied Almeloseweg 76 Vriezenveen (bron: Atlas van Overijssel)

Begrenzing

De begrenzing van het plangebied aan de Almeloseweg naast nummer 76 is in figuur 1.4 weergegeven (rood omkaderd). In dit figuur is een luchtfoto weergegeven waarop het kadastraal perceel te zien is. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van het bestemmingsplan.



Figuur 1.4: Begrenzing plangebied Almeloseweg 76 (bron: Atlas van Overijssel)

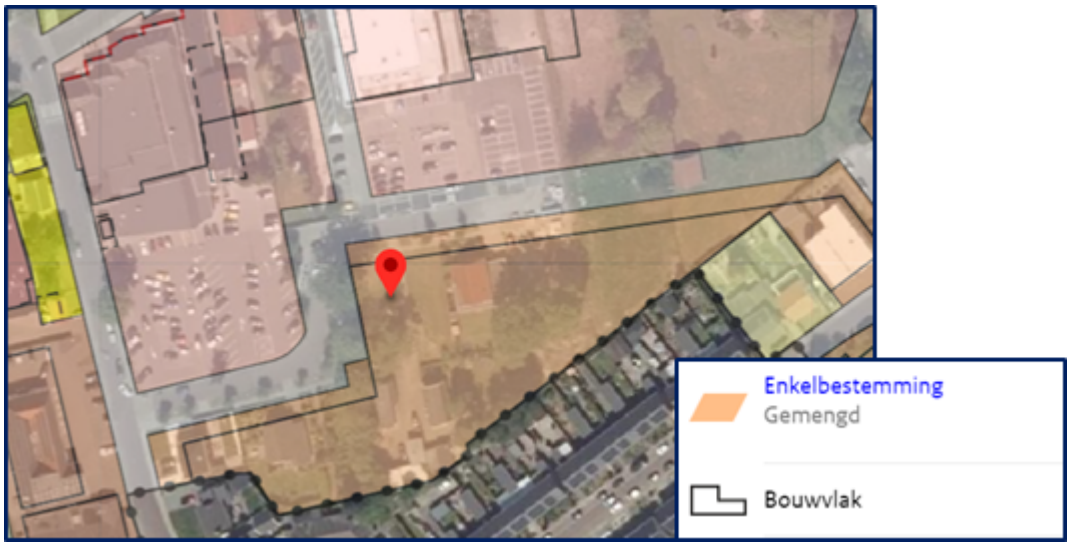
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan Kruisingastraat Vriezenveen

Het plangebied aan de Kruisingastraat is gelegen binnen de grenzen van het

bestemmingsplan 'Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied', vastgesteld op 7 februari 2012. Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Gemengd' met een bouwvlak.

Daarnaast gelden enkele facetbestemmingen ten aanzien van de onderwerpen intrekgebied, parkeren en inwoning en harmonisatie van woonbegrippen. In figuur 1.5 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.5: Uitsnede bestemmingsplan 'Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor dienstverlening, kantoren, verkeer en verblijf in de vorm van ontsluitings- en parkeervoorzieningen en verblijfsgebied en woningen. Op grond van de bouwregels geldt dat woningen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. Onder woning wordt verstaan: *een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor het niet recreatief huisvesten van één afzonderlijk huishouden*.

Aangezien het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen, en er in het bestemmingsplan geen maximum is gesteld aan het aantal woningen dat gerealiseerd kunnen worden, kunnen er onder andere twee afzonderlijke woningen gerealiseerd worden. De initiatiefnemer is voornemens om één woonrecht te verplaatsen. Als gevolg van dit bestemmingsplan zal het aantal woningen voor het plangebied (perceel 3455 en 3496) worden gewijzigd in die zin dat maximaal één woning mogelijk is.

Vigerend bestemmingsplan Almeloseweg 76 Vriezenveen

Voor het plangebied aan de Almeloseweg 76 geldt het bestemmingsplan 'Vriezenveen Woongebied en Bedrijven', vastgesteld op 24 juni 2008. Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Woongebied'. In figuur 1.6 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.6: Uitsnede bestemmingsplan 'Vriezenveen Woongebied en Bedrijven' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofgebouw begrepen, verkeer en verblijf, openbare nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Op grond van de bouwregels mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen. Aangezien er reeds sprake is van een bestaande woning is de realisatie van een nieuwe (tweede) woning op het perceel niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de realisatie van een extra woning op het perceel mogelijk te maken.

Middels dit bestemmingsplan wordt het verplaatsen van het bouwrecht van de Kruisingastraat te Vriezenveen naar de Almeloseweg 76 te Vriezenveen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'BP Kruisingastraat - Almeloseweg L907' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1700.BPVZPHalmlswegL907-ont1);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

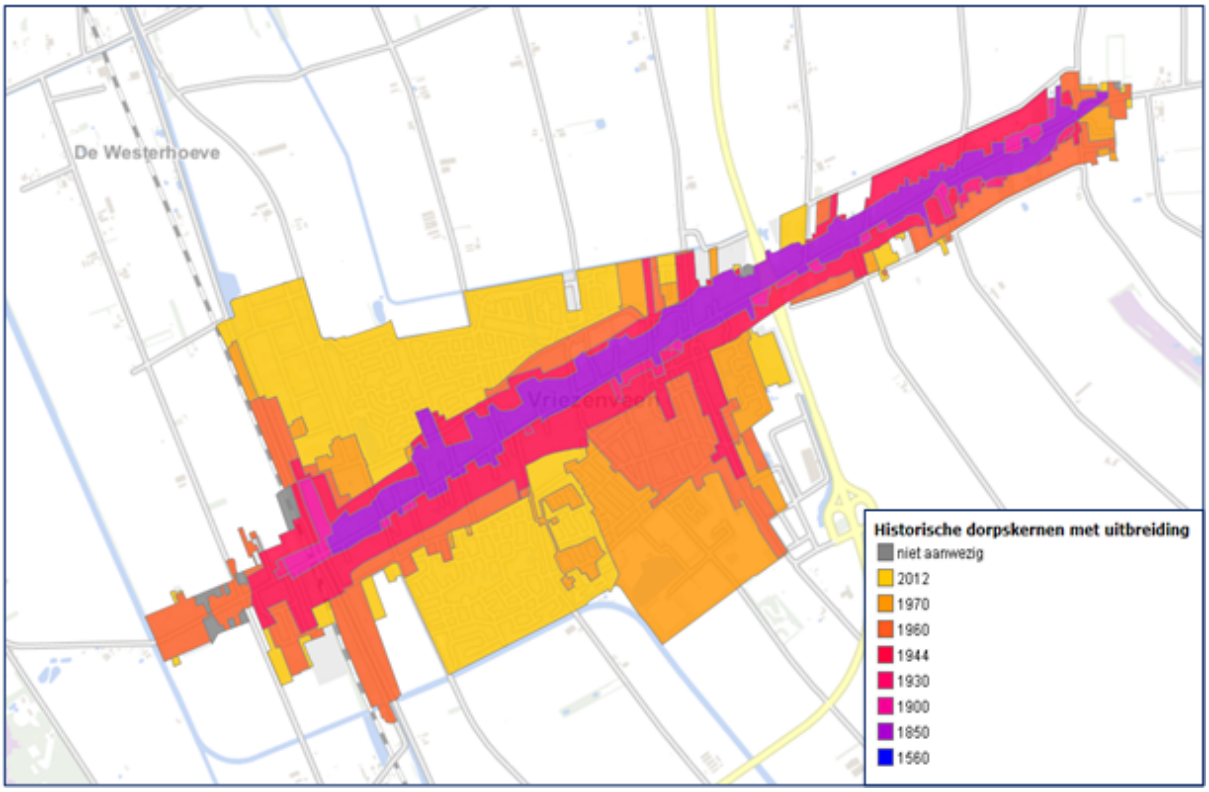
1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Vriezenveen is een langgerekt veenontginningsdorp. Belangrijk voor de ruimtelijke karakteristiek van het lint, is de geleding in de opbouw van de bebouwing, de zogenaamde "brinken". Deze binnenerven met zijdelingse beplanting geven het lint een groen karakter. De groenstructuur wordt in grote mate door deze brinken bepaald. De erven, die via de oppaden worden ontsloten, worden gekenmerkt door hun grote diepte. In veel gevallen lopen de erven vanaf het Westeinde tot aan de zogenaamde "opvangwegen", aan de achterzijde. Vrijwel alle woningen binnen de kenmerkende lintbebouwing zijn georiënteerd op het Westeinde (c.q. Dorpsstraat). De woningen die later zijn toegevoegd zijn veelal georiënteerd aan de opvangwegen. De beplanting op de erfgrenzen zorgt door de lineaire structuur. In figuur 2.1 is de bebouwingsstructuur van Vriezenveen weergegeven.



Figuur 2.1: Ontstaansgeschiedenis Vriezenveen (bron: gemeente Twenterand)

Kruisingastraat Vriezenveen

Het plangebied aan de Kruisingastraat is gelegen tegenover de parkeerplaats van de Lidl supermarkt en naast het perceel Kruisingastraat 14. De Kruisingastraat verbindt de parkeerplaats van de Lidl supermarkt met de Krijgerstraat. Het plangebied is onbebouwd en bestaat uit tuingrond (gras) en een toegangsweg tot het perceel Westeinde 131. In figuur 2.2 is een aanzicht van het plangebied vanaf de parkeerplaats weergegeven.



Figuur 2.2: Aanzicht plangebied Kruisingastraat Vriezenveen (bron: Google Streetview, augustus 2017)

Almeloseweg 76 Vriezenveen

De Almeloseweg betreft de oorspronkelijke route van Vriezenveen naar Almelo. Rond 1900 was de Almeloseweg dun bebouwd en in de jaren daarna werd deze steeds verder verdicht. De bebouwing aan de Almeloseweg bestaat uit vrijstaande woningen met overwegend een mansardekap. De woningen staan strak in een rooilijn langs de weg gesitueerd waarbij de nokrichting haaks op de weg staat.

Op het perceel aan de Almeloseweg 76 is reeds een bestaande woning met ruimte tuin aanwezig. Het plangebied is gelegen op de locatie die in de huidige situatie in gebruik is als tuin bij de woning aan de Almeloseweg 76. Aan de overzijde van de Almeloseweg bevindt zich het bedrijventerrein Almeloseweg Oost. In figuur 2.3 is een aanzicht van het plangebied aan de Almeloseweg 76 weergegeven.



Figuur 2.3: Aanzicht plangebied Almeloseweg 76 Vriezenveen (bron: Google Streetview, mei 2018)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om één bouwrecht van het perceel aan de Kruisingastraat te Vriezenveen te verplaatsen naar de Almeloseweg 76. Hoewel er nog geen concreet bouwplan ligt wordt in de regels van het bestemmingsplan geborgd dat de nieuwe woning aan de Almeloseweg ingepast wordt in het bestaande straatbeeld aan de Almeloseweg. Daarbij wordt qua bouwvlak en de voorgevel van de woning aangesloten bij de denkbeeldige voorgevelrooilijn van de bestaande woningen. De nokrichting dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing (haaks op de weg) aan de Almeloseweg.

In het plangebied aan de Kruisingastraat wordt de bestemming 'Gemengd' gewijzigd in de

bestemming 'Woongebied'. Daardoor is het niet meer mogelijk om gebouwen ten behoeve van kantoren en/of dienstverlening te realiseren. Wel is het mogelijk om één woning binnen het bouwvlak te bouwen. De bouw- en goothoogte sluit aan bij de bebouwing in de omgeving.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Conclusie

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één woning aan de Almeloseweg 76 door middel van het verplaatsen van een bestaand bouwrecht aan de Kruisingastraat te Vriezenveen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. In de paragraven 3.2.3 en 3.3.2 wordt het verplaatsen van het bouwrecht en de realisatie van één nieuwe woning aan

de Almeloseweg 76 getoetst aan het provinciale beleid en aan de woonvisie van de gemeente Twenterand. Daarin wordt aangetoond dat het past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen. Aangezien er één bestaand bouwrecht wordt verplaatst heeft het plan geen gevolgen op de woningbouwcontingenten van de provincie en de gemeente. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Onderhavig plan

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van één nieuwe woning op het perceel aan de Almeloseweg 76 te Vriezenveen mogelijk. Op grond van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) wordt de realisatie van 11 woningen niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Derhalve is artikel 3.1.6, tweede lid, Bro ook niet van toepassing.

Echter, in bovengenoemde uitspraak heeft de Raad van State bepaald dat ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

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

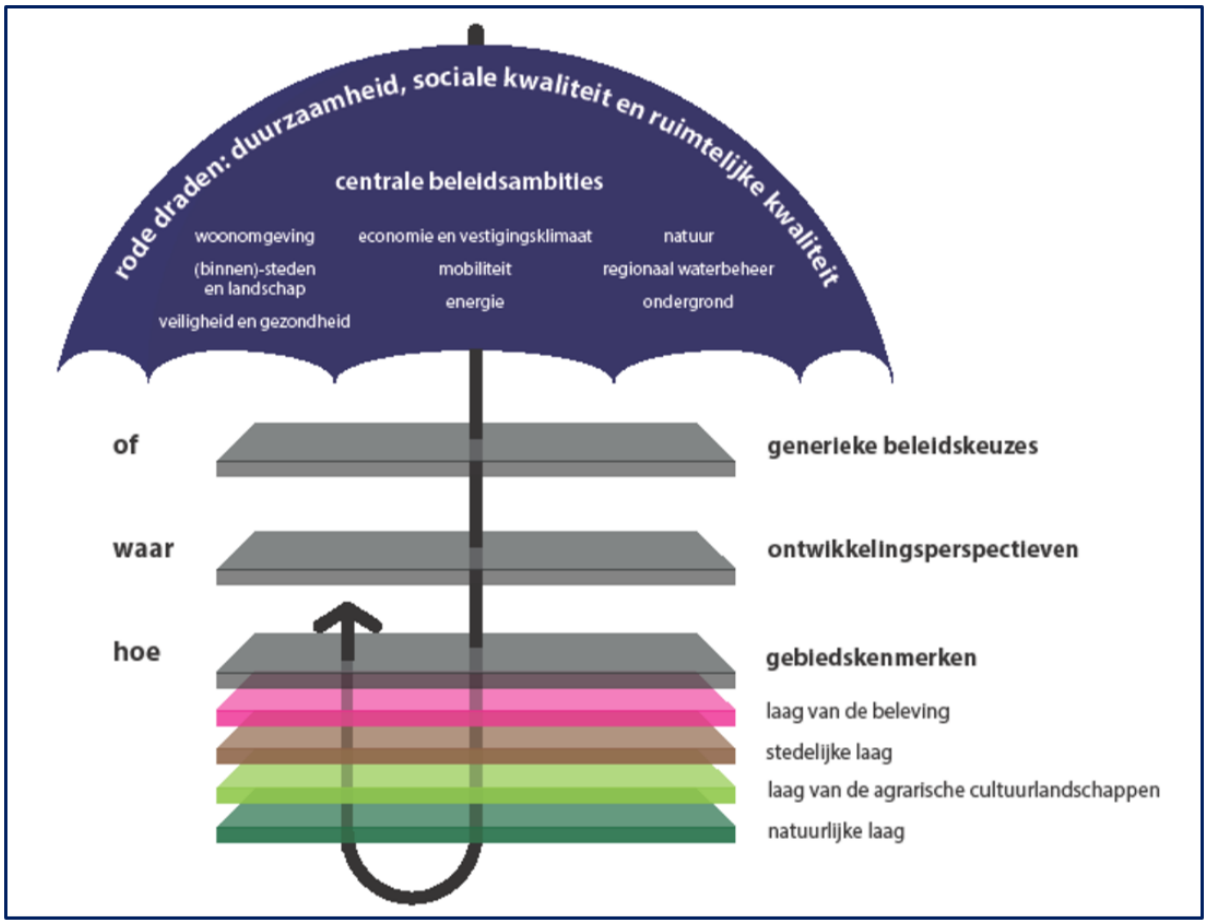
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

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

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

het uitgevoerd kan worden.



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

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

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

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1

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

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

lid 2

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

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

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

Doorwerking voor voorliggend plan:

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

Het plan heeft betrekking op de realisatie van één woning binnen de bebouwde kom van Vriezenveen, door middel van het verplaatsen van een bestaand bouwrecht. Derhalve kan het plangebied worden aangemerkt als bestaand bebouwd gebied en zal er als gevolg van dit bestemmingsplan geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaatsvinden. Het voornemen is derhalve in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

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:

De gemeenteraad van Twenterand heeft op 2 februari 2016 de woonvisie vastgesteld. Over het woningbouwprogramma dat is opgenomen in de woonvisie is intensief overleg gevoerd tussen de gemeente en de provincie. Voor de gemeente Twenterand laat de programmering nog een bouwopgave zien van 774 woningen tussen 2015 en 2025. Voor de kern Vriezenveen is er nog een opgave van 314 woningen. Voor de periode 2015-2025 voorziet het woningbouwprogramma in harde plannen en zachte plannen op inbreidingslocaties in de bouw van ruim 220 woningen in Vriezenveen. In Vriezenveen is er daardoor onvoldoende plancapaciteit om te voorzien in het aantal van 314. Dat betekent dat er tot 2025 nog ruimte is voor 94 extra woningen.

Voor de regio Twente is de regionale Woonagenda Twente 2021-2025 vastgesteld. Daarin is een extra woningbouwambitie opgenomen van circa 5.000 tot 7.000 woningen. De lokale vraag naar woningen in de gemeente Twenterand neemt de komende jaren ook toe. Op basis van de meest recente Primos 2020 prognose is de lokale nieuwbouw vraag voor de komende 10 jaar 550 woningen.

Hoewel er een aanzienlijke behoefte is aan de bouw van nieuwe woningen heeft het plan geen invloed op de beschikbare woningcontingenten. De voorgenomen ontwikkeling betreft enkel de verplaatsing van een bestaand bouwrecht (harde plancapaciteit) van de Kruisingastraat naar de Almeloseweg 76 te Vriezenveen. Het plan heeft geen invloed op de woningbouwcontingenten van de gemeente Twenterand. Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het voornemen dan ook niet in strijd is met het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen.

Artikel 2.14.4 Overstroombaar gebied

De toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparagraaf die inzicht biedt in:

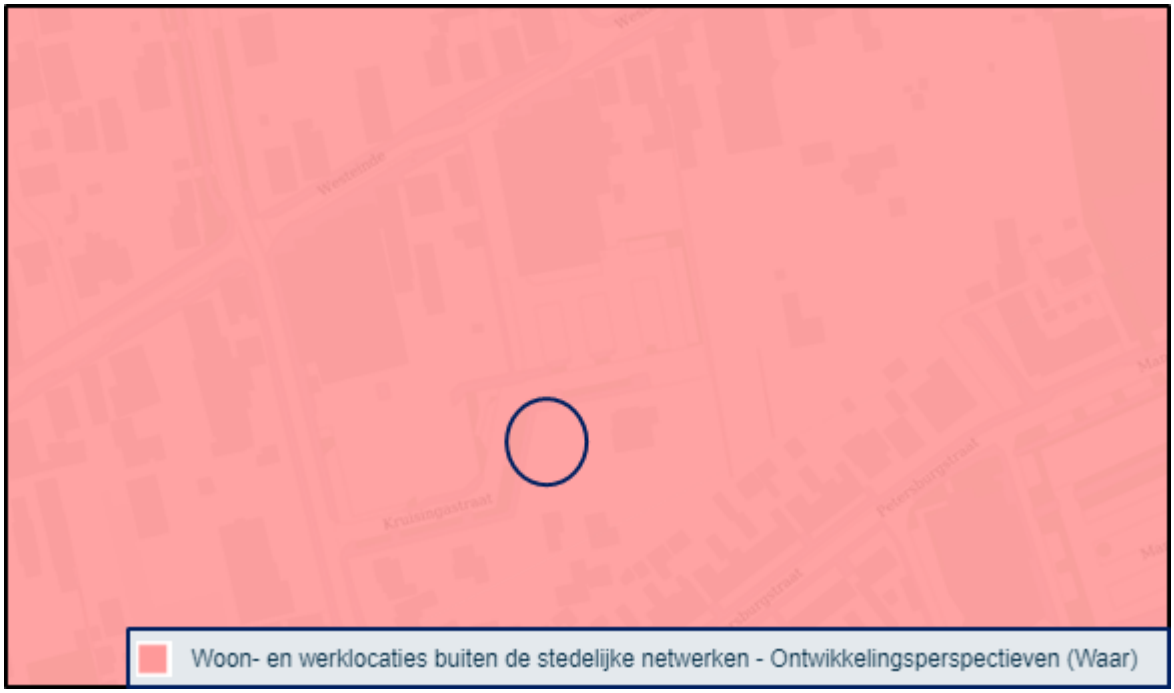
- de risico's bij overstroming;
- de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.

Doorwerking voor voorliggend plan:

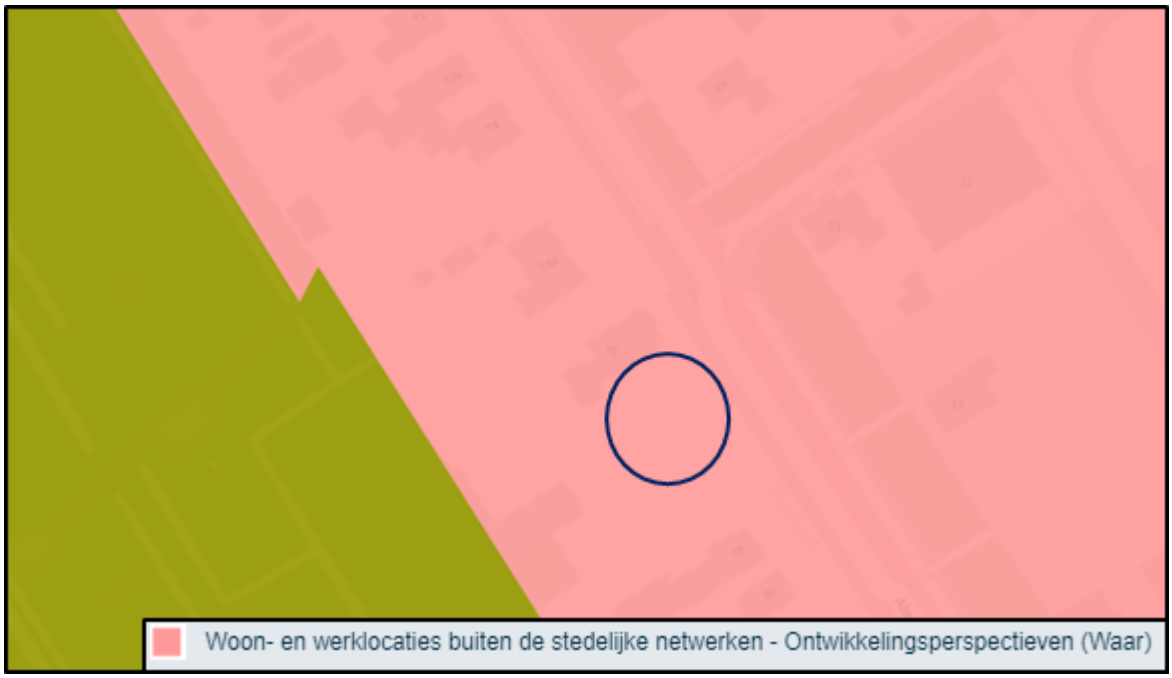
Bestemmingsplannen die betrekking hebben op het overstroombaar gebied als zodanig op de kaart Watergebiedsreserveringen zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd (lid 1). Het plangebied behoort niet tot het overstroombaar gebied. De voorgenomen ontwikkeling wordt derhalve niet belemmerd door artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In figuur 3.2 en figuur 3.3 zijn fragmenten van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



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



Figuur 3.3: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie Almeloseweg 76 is omlijnd (bron: provincie Overijssel)

Zowel het plangebied aan de Almeloseweg 76 als het plangebied aan de Kruisingastraat te Vriezenveen zijn gelegen in 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).

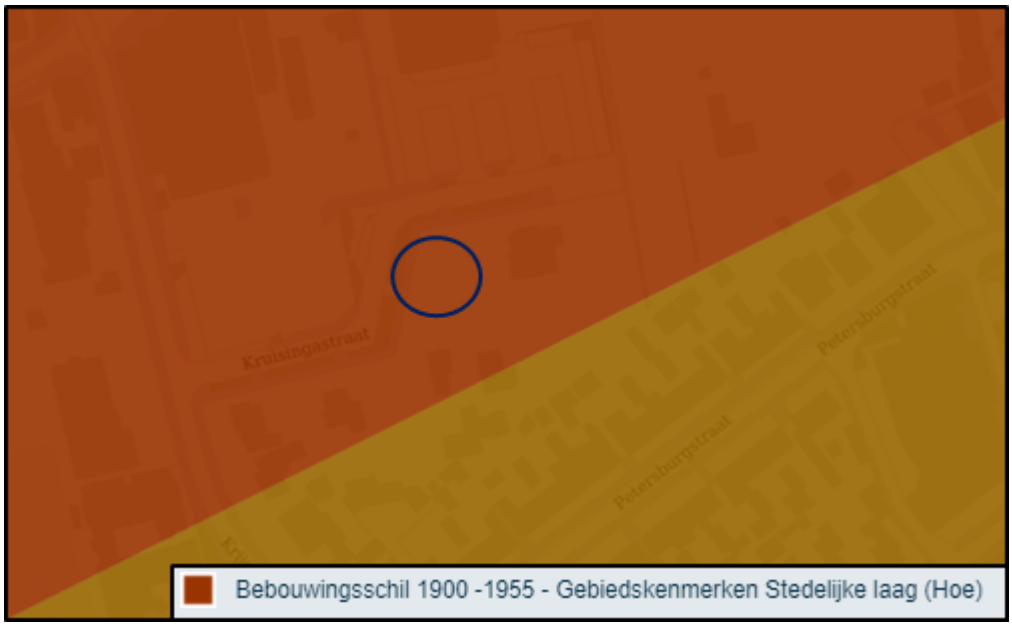
Middels dit bestemmingsplan wordt de verplaatsing van een bestaand bouwrecht van de Kruisingastraat naar de Almeloseweg 76 mogelijk gemaakt. Het plan heeft geen invloed op het woningbouwprogramma van de gemeente Twenterand aangezien er sprake is van het verplaatsen van een bestaande bouwtitel die reeds in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen (Kruisingastraat). Vanwege het concrete verzoek is er sprake van een actuele behoefte aan een nieuwe woning. Het plan sluit qua bouwmogelijkheden aan bij de stedenbouwkundige kenmerken van de directe omgeving. Aangezien het plangebied aan de Almeloseweg 76 reeds als woongebied is aangemerkt doet het plan geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied. Ook levert het plan geen belemmeringen op voor de bedrijvigheid op het bedrijventerrein Almeloseweg Oost.

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

Het plangebied aan de Kruisingastraat behoort op grond van de stedelijke laag tot de bebouwingsschil 1900-1955 (zie figuur 3.4).



Figuur 3.4: Stedelijke laag Kruisingastraat, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

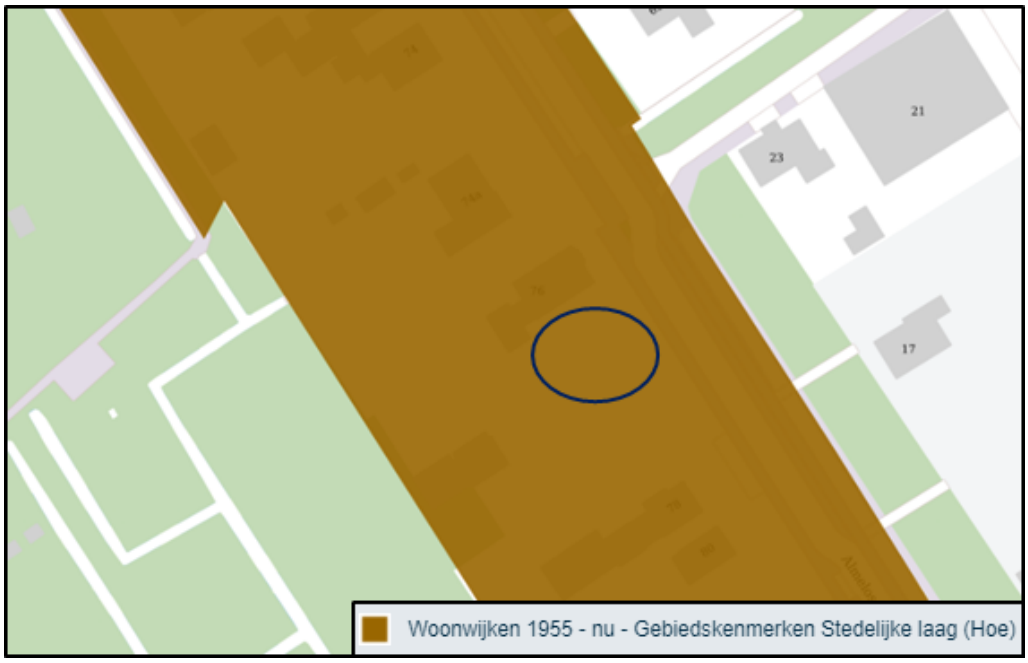
De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen,

singels en stadsstraten.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Aan de Kruisingastraat wordt een bouwrecht/bouwtitel verplaatst naar de Almeloseweg 76 te Vriezenveen. Als gevolg van de verplaatsing van het bouwrecht kan er nog één woning worden gerealiseerd in het plangebied aan de Kruisingastraat. De nieuwe woning sluit qua bouwregels aan bij de bestaande bouwregels. Daarnaast sluit de realisatie van één vrijstaande woning aan bij de reeds bestaande bebouwing aan de Kruisingastraat die zich kenmerkt door ruime vrijstaande kavels met een fors hoofdgebouw. Het plan doet geen afbreuk aan de kenmerken van de bebouwingsschil 1900-1955.

Het plangebied aan de Almeloseweg 76 behoort op grond van de stedelijke laag tot de woonwijken 1955-nu (zie figuur 3.5).



Figuur 3.5: Stedelijke laag Almeloseweg 76, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

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

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

De Almeloseweg betreft een van de eerste goede verbindingswegen van de omgeving. De weg werd in 1852 verhard en begin twintigste eeuw verscheen de eerste bebouwing. De Krijgerstraat, de vroegere waterkering, markeert duidelijk het onderscheid. Het gedeelte ten noorden van de Krijgerstraat wordt gekenmerkt door compacte bebouwing en een zekere menging van functies, het gedeelte ten zuiden van de Krijgerstraat heeft een meer open karakter en een duidelijke scheiding tussen woningbouw aan de westkant en bedrijfsbebouwing aan de oostkant van de weg. De bebouwing aan de Almeloseweg bestaat uit vrijstaande woningen met overwegend een mansardekap. De woningen staan strak in een rooilijn langs de weg gesitueerd waarbij de nokrichting haaks op de weg staat.

Hoewel er nog geen concreet bouwplan ligt wordt in de regels van het bestemmingsplan

geborgd dat de nieuwe woning aan de Almeloseweg ingepast wordt in het bestaande straatbeeld aan de Almeloseweg. Daarbij wordt qua bouwvlak en de voorgevel van de woning aangesloten bij de denkbeeldige voorgevelrooilijn van de bestaande woningen. De nokrichting dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing (haaks op de weg) aan de Almeloseweg. Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan de kenmerken van de woonwijken 1955-nu.

Zoals aangegeven hebben de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' en de 'Laag van de beleving' hebben binnen het plangebied geen specifieke kenmerken en blijven daarom verder buiten beschouwing.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Twenterand

Op 19 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Twenterand de Structuurvisie Twenterand vastgesteld. De structuurvisie spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente en geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor iedereen duidelijk is of nieuwe initiatieven daarbinnen passen. In figuur 3.6 is een uitsnede opgenomen van de Structuurvisie Twenterand voor de kern Vriezenveen. Het plangebied aan de Kruisingastraat en de Almeloseweg 76 zijn middels de gele cirkel aangeduid. De gele pijl verwijst naar de verplaatsing van het bouwrecht.



Figuur 3.6: Uitsnede structuurvisie (bron: gemeente Twenterand, bewerking Ad Fontem)

De gemeente Twenterand geeft in de Structuurvisie aan dat de gemeente Twenterand een sociaal weerbare en economisch vitale gemeente wil zijn, waarin het voor een ieder nu en in de toekomst goed wonen, werken, leven en recreëren is. De gemeente Twenterand koestert verschillende kwaliteiten waarbij de onstaansgeschiedenis van de kernen nog herkenbaar is in de dorpse structuren. Vriezenveen spant de kroon met het lange ontginningslint dat in de loop der jaren weliswaar langzaam verschoof maar tot nu toe het kenmerk van de kern is. Pas na de Tweede Wereldoorlog werd ook buiten het lint gebouwd en breidde de kern eerst naar het zuiden en later naar het noorden uit. De nieuwbouwwijken zijn planmatig opgezet en

vertonen weinig referentie met het historische lint. Door verkeer om de kern heen te leiden heeft het lint in het centrum aan kracht ingeboet.

Voor nieuwe woningbouw wordt in eerste instantie gezocht binnen de bestaande kernen of in de randen. Daarbij gaat het om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en er 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 landschap.

Het voorgenomen plan betreft de verplaatsing van het bouwrecht van de Kruisingastraat naar de Almeloseweg 76 in Vriezenveen. Als gevolg van de verplaatsing van het bouwrecht kan er nog één woning worden gerealiseerd in het plangebied aan de Kruisingastraat. De nieuwe woning sluit qua bouwregels aan bij de bestaande bouwregels. Daarnaast sluit de realisatie van één vrijstaande woning aan bij de reeds bestaande bebouwing aan de Kruisingastraat die zich kenmerkt door ruime vrijstaande kavels met een fors hoofdgebouw. Daarmee sluit het plan aan bij de kenmerken en de bebouwing in de omgeving.

Hoewel er nog geen concreet bouwplan ligt wordt in de regels van het bestemmingsplan geborgd dat de nieuwe woning aan de Almeloseweg ingepast wordt in het bestaande straatbeeld aan de Almeloseweg. Daarbij wordt qua bouwvlak en de voorgevel van de woning aangesloten bij de denkbeeldige voorgevelrooilijn van de bestaande woningen. De nokrichting dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing (haaks op de weg) aan de Almeloseweg. Daarmee wordt aangesloten bij de kenmerken van de bebouwing langs de Almeloseweg en kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Structuurvisie Twenterand.

3.3.2 Woonvisie 2022-2026

Op 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Twenterand 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.

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 zetten we in op het behouden en versterken van het dorpse karakter, een goede bereikbaarheid en het behoud en verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit in onze kernen. Een concrete actie die hieruit voortvloeit is dat er in de periode tot 2031 550 woningen toegevoegd moeten worden voor de lokale woningbehoefte.

- *Inclusieve woningmarkt.*
  Twenterand wil een gemeente zijn waar het voor al haar inwoners prettig en passend wonen is en waar mensen van buiten twenterand graag komen wonen. Twenterand staat voor groen en dorps wonen in vitale kernen en ruim ‘landelijk wonen’ in het buitengebied. Diversiteit in wijken en buurten moeten de sociale draagkracht versterken en iedereen een plek geven om in zijn of haar eigen omgeving en met ondersteuning van het eigen

netwerk prettige te kunnen wonen.

Door de toegenomen krapte op de woningmarkt en de demografische transitie is het vinden van passende woonruimte niet voor iedere inwoner even vanzelfsprekend. Voor deze doelgroepen op de woningmarkt hebben we extra aandacht. Op de korte termijn vragen we ontwikkelaars en initiatiefnemers betaalbare huur- en koopwoningen toe te voegen. De huishoudverdunning vraagt om kleinere woningen.

Concrete actie die hieruit voortvloeit is dat er aandacht is voor doelgroepen op de woningmarkt die moeite hebben een passende en betaalbare woning te vinden.

- *Duurzame groene dorpsmilieus*
  De gemeente Twenterand vindt het belangrijk dat de kernen niet verstedelijken en hun dorpse karakter behouden. Daarom wordt de woningbouwversnelling niet enkel gerealiseerd met inbreiding. Daarvoor zijn aantallen te groot en de inbreidingslocaties te beperkt. Bij het zoeken naar locaties voor woningbouw is het behoudt van ruimtelijke kwaliteit van belang. En er moet voldoende ruimte blijven voor de warmte- en energietransitie, klimaatadaptatie en groen.

Toets

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het verplaatsen van een bestaand bouwrecht (harde plancapaciteit) van de Kruisingastraat naar de Almeloseweg 76 te Vriezenveen. Hoewel er geen concreet bouwplan is uitgewerkt kan een vrijstaande woning gerealiseerd worden. De bouw- en goothoogte sluit aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Qua materiaalgebruik, kleurstelling en uiterlijke verschijningsvorm dient de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning aan te sluiten bij de geldende welstandsnota. Daarmee wordt beoogd dat de nieuwe woning voldoet aan de geldende kwaliteitsnormen waardoor een goede ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan worden.

Op basis van de Woonvisie geldt dat er voor de kern Vriezenveen nog duidelijk vraag is naar nieuwe woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte van de initiatiefnemer aan een vrijstaande woning. Aangezien het plan betrekking heeft op het verplaatsen van een bestaand bouwrecht heeft het geen invloed op de beschikbare woningbouwcontingenten in Vriezenveen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Woonvisie 2022-2026 van de gemeente Twenterand.

Tot slot moet tevens worden opgemerkt dat de nieuwe woning moet voldoen aan de BENG-norm die sinds 1 januari 2021 geldt. De BENG-norm staat voor 'bijna-energieneutraal gebouw'. Deze nieuwe bouwregels stellen eisen aan de maximale energiebehoefte, het fossiele energiegebruik en aan de opwek van hernieuwbare energie van gebouwen. Dit betekent dat bij nieuwe woningen en gebouwen niet alleen rekening moet worden gehouden met een goede isolatie van de gebouwschil en energiezuinige installaties, maar ook met de toepassing van duurzame energie. De nieuwe bebouwing voldoet dan ook aan de duurzaamheidsdoelstellingen zoals die in de Woonvisie zijn opgenomen.

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

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van één woning aan de Almeloseweg 76 mogelijk. De beoogde activiteit wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Het onderhavige project wordt niet gezien als een m.e.r.- plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.
- De genoemde maximum oppervlakken en aantallen gelden als drempelwaarden, waar het onderhavige project ruimschoots onder blijft. Het milieubelang is in dit bestemmingsplan zorgvuldig afgewogen in de plantoelichting.

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

Als een project voorziet in een (gedeeltelijke) functiewijziging, maar de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, lijkt gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) geen sprake te zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Op basis van deze uitspraak lijken de volgende aspecten voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject relevant: (een uitbreiding) van de bebouwde oppervlakte, de opzet en de vormgeving van de ontwikkeling. Ten aanzien van de relevante aspecten kan tevens een verwijzing worden gemaakt naar de uitspraak van de Raad van State van 29 juli 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1832).

Middels dit plan wordt een bouwrecht van de Kruisingastraat (onbebouwd bouwperceel) verplaatst naar de Almeloseweg 76. De bouwlocatie betreft onbebouwde grond die in de huidige situatie in gebruik is als tuin behorend bij de woning Almeloseweg 76. Als gevolg van de nieuw te bouwen woning zal de bebouwde oppervlakte toenemen. Hoewel er geen concreet bouwplan bekend is kan gelet op de toename van de bebouwde oppervlakte 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 (één woning op bestemming Wonen), 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.

Uit voorgaande volgt dat de bouw van één woning in algemene zin niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. De kwalificatie is wel afhankelijk van specifieke omstandigheden van een project en de ruimtelijke gevolgen die het project met zich meebrengt. In die gevallen is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld. De ontwikkeling wordt daarbij op passende wijze in het straatbeeld opgenomen. De ruimtelijke uitstraling/de verandering die de ontwikkeling per saldo op de omgeving heeft is daardoor beperkt. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als in de zin van 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 mogelijk is.

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

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

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

Het plangebied aan de Kruisingastraat en de Almeloseweg 76 zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Vriezenveen. In de omgeving van de Kruisingastraat zijn verschillende functies aanwezig die voorzien zijn van de bestemming 'Gemengd' en de bestemming 'Centrum'. Het plangebied aan de Kruisingastraat is derhalve gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Het plangebied aan de Almeloseweg 76 is gelegen in bestaande woonbuurt welke gesitueerd is tegenover het bedrijventerrein Almeloseweg Oost. Hoewel het plangebied is gesitueerd tegenover het bedrijventerrein kan het plangebied worden aangemerkt als omgevingstype 'rustige woonwijk'. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is uitgegaan van een inwaartse zonering waarbij vanuit de gevoelige functie een beschermende bufferzone is gecreëerd door bij de invulling van het bedrijventerrein de minder belastende activiteiten op kleine afstand van de woningen en de meer belastende activiteiten op grotere afstand van de woningen toe te laten. Derhalve geldt dat het plangebied aan de Almeloseweg 76 is gelegen in een rustige woonwijk.

Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is derhalve geen sprake van een aantasting van het leefklimaat van omwonenden, zowel aan de Kruisingastraat als de Almeloseweg. De afstand van de grens van de milieubelastende bestemming 'Bedrijventerrein' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' tot aan de grens van het bouwvlak van de nieuwe woning bedraagt ten minste 30 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand die geldt.

Interne werking

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

Aan de Kruisingastraat wordt enkel een bouwrecht verwijderd en verplaatst naar de Almeloseweg 76. De interne werking vormt derhalve geen belemmering voor de Kruisingastraat. Op basis van dit bestemmingsplan is de bouw van één woning mogelijk, die reeds op grond van het vigerende bestemmingsplan ook mogelijk was.

Aan de Almeloseweg 76 wordt op grond van dit bestemmingsplan wel een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Zoals is aangegeven ligt het plangebied tegenover het bedrijventerrein Almeloseweg Oost. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is uitgegaan van een inwaartse zonering waarbij vanuit de bestaande gevoelige functies een beschermende bufferzone is gecreëerd door bij de invulling van het bedrijventerrein de minder belastende activiteiten op kleine afstand van de woningen en de meer belastende activiteiten op grotere afstand van de woningen toe te laten.

Op basis van de gekozen milieuzonering geldt dat voor de bedrijfspercelen direct aan de Almeloseweg dat bedrijfsactiviteiten maximaal tot milieucategorie 2 zijn toegestaan, waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter. De afstand van de grens van de bestemming 'Bedrijventerrein' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' tot het nieuwe bouwvlak van de woning bedraagt ten minste 30 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand die geldt en kan geconcludeerd worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Bodem

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

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

Toets

Als gevolg van dit bestemmingsplan wordt één van de twee bestaande bouwrechten aan de Kruisingastraat te Vriezenveen verplaatst naar de Almeloseweg 76 te Vriezenveen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van woningen op het perceel aan de Kruisingastraat te Vriezenveen reeds mogelijk. In het kader van dit bestemmingsplan is het uitvoeren van een bodemonderzoek aan de Kruisingastraat derhalve niet noodzakelijk.

Om te onderzoeken of milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie/nieuwe woning aan de Almeloseweg 76 is door Kruse Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd over een terreindeel ter grootte van 675 m^2. De onderzoekslocatie is onbebouwd, onverhard en in gebruik als tuin. Het verkennend bodemonderzoek is als Bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. De resultaten worden hieronder beschreven.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 6 boringen verricht, waarvan er 2 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand. In de ondergrond zijn roesthoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater in de peilbuis is aangetroffen op 0.80 m-mv.

Resultaten analyses

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG) is licht verontreinigd met PAK;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is licht verontreinigd met barium en matig verontreinigd met nikkel.

Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond (BG) en in het grondwater (PB 1) zijn enkele lichte tot matige verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 in Bijlage 1. Het matig verhoogde nikkelgehalte in het grondwater, wordt beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde en levert bij het huidig en toekomstig gebruik geen risico's op. Naar onze mening is het dan ook niet noodzakelijk om over te gaan tot een nader onderzoek. In de ondergrond (OG) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de overig gemeten gehalten de tussenwaarden niet overschrijden, is daar ook geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin). Het aspect 'bodem' vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

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

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

Toets

Wegverkeerslawaai

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

a. in stedelijk gebied:
    - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
    - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
b. in buitenstedelijk gebied:
    - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
    - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
    - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

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

Voor de Kruisingastraat geldt dat op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds twee woningen zijn toegestaan. Middels dit bestemmingsplan wordt één bouwrecht verplaatst naar de Almeloseweg 76 te Vriezenveen. Derhalve wordt er aan de Kruisingastraat geen nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd. Daar komt bij dat op grond van artikel 76, lid 3 Wet geluidhinder geldt dat bij een vaststelling van een bestemmingsplan bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen niet getoetst hoeven te worden. Derhalve kan de toetsing voor het plangebied aan de Kruisingastraat achterwege blijven.

Aan de Almeloseweg 76 wordt middels dit bestemmingsplan wel een nieuw geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. De Almeloseweg fungeert voor de aanliggende woningen als ontsluitingsweg op de doorgaande weg Almeloseweg, de Zuivering en de Oosterweilandweg. Ter hoogte van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur. Daarnaast is het plangebied gelegen buiten de geluidszone van de Rijksweg N36. Voor de Rijksweg N36 geldt een geluidszone van 200 meter vanaf de weg. Het plangebied is gelegen op een afstand van 300 meter van de afrit N36 naar Vriezenveen. Derhalve geldt dat het plangebied niet is gelegen in een geluidszone van een weg. Derhalve is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Hoewel het plangebied niet is gelegen binnen een geluidszone van de weg dient wel beoordeeld te worden of het wegverkeer van de Almeloseweg kan leiden tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De Almeloseweg fungeert enkel als ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen. De Almeloseweg betreft een smalle weg met een kronkelende inrichting die een verkeersremmend effect heeft. Vanwege de functie en de inrichting van de Almeloseweg wordt verwacht dat de voorkeursgrenswaarde op de gevel niet overschreden wordt.

Op basis van de beschikbare gegevens uit de verkeersmilieukaart wordt de bovenstaande conclusie bevestigd en blijkt dat aan de gevel zal worden voldaan aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid. Daarmee wordt tevens voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB als de weg een geluidzone zou hebben gehad. Het aspect 'wegverkeerslawaai' vormt geen belemmering voor dit plan.

Railverkeerslawaai en industrielawaai

Vanwege het ontbreken van een spoorweg en een geluidgezoneerd industrieterrein in de omgeving van het plangebied geldt dat de aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

Toets

Middels dit plan wordt een bouwrecht van de Kruisingastraat verplaatst naar de Almeloseweg 76 te Vriezenveen. 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 verplaatsing van het bouwrecht en de realisatie van één woning 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Tevens kan de realisatie van één woning 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.

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.

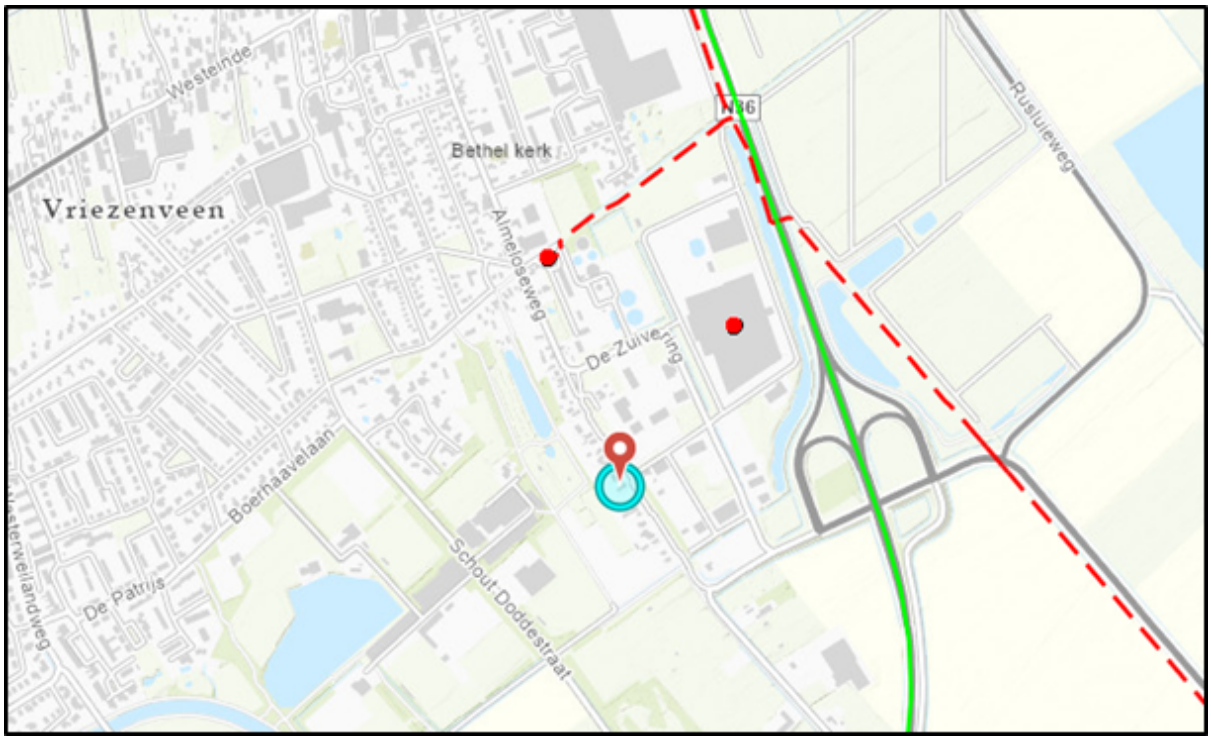
Risicokaart

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

Als gevolg van dit plan wordt een bouwrecht van de Kruisingastraat verplaatst naar de Almeloseweg 76 te Vriezenveen. Hoewel er op grond van dit bestemmingsplan nog één woning gerealiseerd kan worden aan de Kruisingastraat, neemt het aantal personen aan de Kruisingastraat juridisch-planologisch niet toe aangezien het aantal woningen in het plangebied aan de Kruisingastraat afneemt van twee woningen naar één. Er is derhalve geen sprake van een toename van het groepsrisico aan de Kruisingastraat.

Middels dit bestemmingsplan wordt wel één nieuwe woning mogelijk gemaakt aan de Almeloseweg 76. Uit de inventarisatie (zie figuur 4.3) blijkt dat binnen een straal van 252 meter van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen. De dichtsbijzijnde risicobron is gelegen aan De Watergang 27 te Vriezenveen en betreft Bakkerij Holland waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Het betreft de opslag van stikstof in een tank (3300 liter) en een koolzuurtank (11000 liter) waarvoor een plaatsgebonden risicocontour van 3 meter geldt. De grens van de inrichting betreft dan ook het invloedsgebied van de risicobron.



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

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 staat 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 Rioleringsplan Twenterand (GRP) 2019-2023

In het Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) heeft de gemeente Twenterand haar beleid vast voor een periode van 5 jaar. Centraal staan de drie zorgplichten van de gemeente:

1. Afvalwaterzorgplicht: de gemeente de plicht om het afvalwater in te zamelen en te transporteren. Dit doet de gemeente door het openbaar rioolsysteem aan te leggen, te

onderhouden en te beheren. De waterschappen hebben de zorgplicht om het ingezamelde afvalwater te zuiveren.
2. Regenwaterzorgplicht: de gemeente heeft de zorgplicht voor doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater.
3. Grondwaterzorgplicht: de gemeente heeft zorgplicht voor het openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelinge gevolgen van de grondwaterstand zoveel mogelijk e voorkomen of te beperken.

De voorwaarden met betrekking tot riolering zijn als volgt:

- Bij drukriolering mag in geen enkel geval hemelwater worden aangeboden. Perceeleigenaren dienen eventueel op hun riolering aangesloten hemelwater af te koppelen. Hemelwater verstoort de goede werking van het drukrioleringssysteem;
- Nieuwbouw dient te voldoen aan het Bouwbesluit en levert hemelwater en afvalwater gescheiden aan op de erfgrens, mits het hemelwater niet redelijkerwijs op eigen perceel in de bodem kan infiltreren of naar oppervlaktewater kan worden afgevoerd;
- Bij nieuwe woningen of bedrijven waarvan het perceel grenst aan oppervlaktewater, dient schoon verhard oppervlak (van bijvoorbeeld bestrating en daken) zoveel mogelijk rechtstreeks af te voeren naar dit oppervlaktewater. De perceeleigenaar dient de gemeente en het waterschap op de hoogte te stellen van de voorgenomen lozingssituatie;
- Bovenstaande betekent dat bij incidentele nieuwbouw de onderzoekplicht bij de particulier ligt. De particulier dient gemotiveerd aan te geven bij het indienen van de bouwvergunning, wat er met het hemelwater gebeurt. De gemeente gaat er vanuit dat hiervoor geen aparte hemelwaterverordening noodzakelijk is.

Watertoetsproces

Op 29 oktober 2021 is de digitale watertoets uitgevoerd voor het plangebied aan de Kruisingastraat en de Almeloseweg 76 te Vriezenveen. De resultaten van de digitale watertoets zijn als Bijlage 2 en Bijlage 3 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Op basis 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. Hemelwater wordt zoveel als mogelijk geïnfiltreerd in het plangebied. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning wordt concreet aangegeven hoe er met de waterhuishouding wordt omgegaan. Het Gemeentelijk Rioleringsplan Twenterand 2019-2023 vormt het uitgangspunt.

4.8 Ecologie

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

Toetsing

Natuurnetwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een ‘goede ruimtelijke ordening’ als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.

De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor grootschalige ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het ‘nee, tenzij’-principe en de overige spelregels hebben is opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening van Overijssel. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt. De aanwezigheid van beschermde

planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 2 km en 2,9 km afstand van het plangebied van het plangebied aan de Kruisingastraat en de Almeloseweg 76. In figuur 4.4 en 4.5 is de ligging van het plangebied aan de Kruisingastraat en de Almeloseweg 76 ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



Figuur 4.4: Ligging plangebied Kruisingastraat t.o.v. NNN (bron: Atlas van Overijssel)



Figuur 4.5: Ligging plangebied Almeloseweg 76 t.o.v. NNN (bron: Atlas van Overijssel)

De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking. Aangezien het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft de voorgenomen ontwikkeling niet

getoetst te worden aan het provinciaal beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. Uitvoering van de voorgenomen plannen leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening 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.

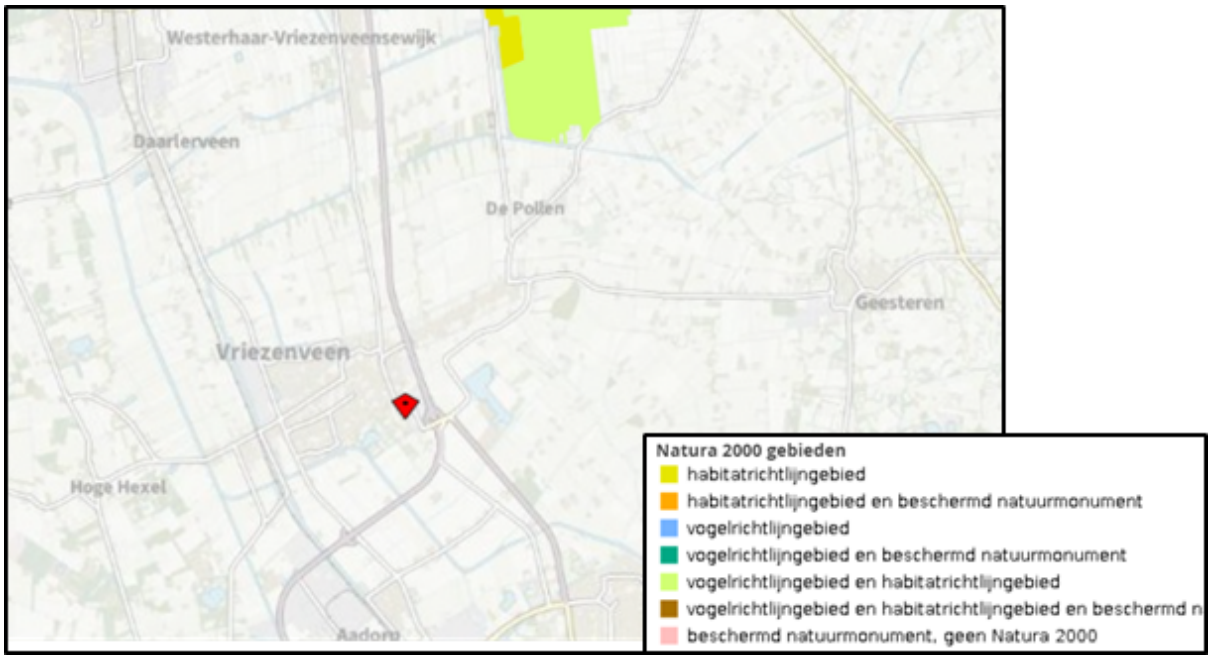
Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- 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.

Zowel het plangebied aan de Kruisingastraat als de Almeloseweg 76 zijn niet gelegen op gronden die behoren tot het Natura 2000-gebied. Het dichtsbijzijnde Natura 2000-gebied (Engbertsdijksvenen) is gelegen op een afstand van respectievelijk 4,5 kilometer en 4,7 kilometer van het plangebied aan de Kruisingastraat en de Almeloseweg 76. In figuur 4.6 is de ligging van het plangebied van de Almeloseweg 76 (de nieuwbouwlocatie van één woning) tot aan het Natura 2000-gebied Engbertsdijksvenen weergegeven.



Figuur 4.6: Ligging plangebied Almeloseweg 76 t.o.v. Natura 2000-gebied (bron: Atlas van Overijssel)

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

Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten en de afstand van het plangebied tot aan het Natura 2000-gebied wordt in voorliggend geval een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten. De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en gelet op de afstand tussen het plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000- gebied is een negatief effect uitgesloten.

Vanwege de lokale invloedsfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatieve effecten op deze Natura 2000- of Natuurnetwerk Nederland gebieden. Er is geen nader onderzoek nodig in het kader van gebiedsbescherming en er hoeft geen ontheffing van de Omgevingsverordening Overijssel of Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Veel Natura 2000-gebieden zijn kwetsbaar voor stikstofdepositie; stikstofdepositie vormt een bedreiging voor verschillende Habitattypen en de leefomgeving van verschillende Habitatsoorten.

Beoordeling stikstof (ontwikkelfase)

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. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebeid, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied. Nader onderzoek, zoals het opstellen van een stikstofberekening, wordt niet noodzakelijk geacht.

Beoordeling stikstof (gebruiksfase)

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied neemt toe als gevolg van de bewoning van de nieuwe woningen. Echter, gelet op de aard en kleine omvang van de voorgenomen activiteiten en de ruime afstand tot Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van emissie van stikstofoxiden, op voorhand uitgesloten worden. Nader onderzoek, zoals het opstellen van een stikstofberekening, wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Als gevolg van dit bestemmingsplan wordt één bouwrecht van de onbebouwde locatie aan de Kruisingastraat verplaatst naar de Almeloseweg 76 te Vriezenveen. De nieuwbouwlocatie wordt in de huidige situatie in gebruik genomen als tuin behorende bij de woning aan de Almeloseweg 76. Vanwege de inrichting en het (intensief) gevoerde beheer en onderhoud van de tuin, maakt dat het plangebied ongeschikt is voor de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Wel dient de beplanting als gevolg van het plan gerooid te worden. Als gevolg van het rooien van beplanting tijdens de voortplantingsperiode wordt mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd en vernield. Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen/vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridische beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Het aspect 'soortenbescherming' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Wel geldt dat te allen tijde rekening gehouden moet worden met de algemene zorgplicht. Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

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

4.9 Archeologie en Cultuurhistorie

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

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

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

Archeologie

In opdracht van de gemeente Twenterand heeft BAAC in 2007 voor het gehele grondgebied van de gemeente Twenterand een archeologische inventarisatie gedaan en vervolgens een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachten waarden. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart kan als instrument worden gebruikt om bij de keuze van toekomstige bouwlocaties de archeologie zoveel mogelijk te ontzien.

In onderstaande figuur 4.8 is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart weergegeven. De plangebieden aan de Kruisingastraat en de Almeloseweg 76 zijn met de rode ster aangeduid.



Figuur 4.8: Uitsnede archeologische beleids- en verwachtingskaart (bron: BAAC)

Toets

Het plangebied aan de Kruisingastraat is gelegen binnen de zone 'lage verwachting'. Het plangebied aan de Almeloseweg 76 is gelegen binnen de zone 'lage verwachting' met verstoringen. Voor de zone 'lage verwachting' geldt dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is als het plangebied geheel binnen de lage verwachtingszone is gelegen. Derhalve geldt dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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 blijkt dat er binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aspect 'cultuurhistorie' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Verkeer / parkeren

Als gevolg van dit bestemmingsplan wordt één van de twee bestaande bouwrechten aan de Kruisingastraat verplaatst naar de Almeloseweg 76 te Vriezenveen. Aan de Kruisingastraat is één woning toegestaan. De verkeersbewegingen van en naar de woning kunnen eenvoudig via de huidige infrastructuur worden afgewikkeld. Eveneens is er op het perceel voldoende ruimte om te voorzien in een oprit met een breedte van 3 meter en een diepte van 10 meter, waardoor het parkeren op eigen terrein kan plaatsvinden.

Aan de Almeloseweg 76 wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het plangebied wordt

via de Almeloseweg ontsloten op De Zuivering en de Oosterweilandweg. Om de verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwe woning te bepalen wordt aangesloten bij de CROW-normen die zijn opgenomen in CROW publicatie 381 (december 2018). Het plangebied aan de Almeloseweg behoort qua stedelijkheidsgaad en stedelijke zone tot 'weinig stedelijk', rest bebouwde kom. Voor een vrijstaande woning (koop, huis, vrijstaand) geldt een maximale verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen per dag. Deze geringe toename van het aantal verkeersbewegingen kan eenvoudig via de huidige infrastructuur worden afgewikkeld.

Op basis van de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 geldt voor een koopwoning (vrijstaand) in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' een gemiddelde parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Dat betekent dat er minimaal twee auto's op eigen terrein geparkeerd moet kunnen worden. Dit houdt in dat een vlak van 5 x 5 meter (25 m^2) voor twee auto's naast elkaar of een strook van 10 x 3 meter (30 m^2) gerealiseerd moet worden als oprit/inrit.

De nieuwe bouwkavel aan de Almeloseweg 76 heeft een diepte van 25 meter. Aan weerszijden van het bouwvlak is voldoende ruimte om in een oprit te voorzien. Aan de zijde van de Almeloseweg 76 (noordzijde van de kavel) is tussen het bouwvlak van de nieuwe woning en de naastgelegen kavel een breedte van 3 meter waar een oprit gerealiseerd kan worden met een diepte van 10 meter. Aan de zuidzijde van het perceel (naast Almeloseweg 78) is een open ruimte tussen de naastgelegen kavel en het bouwvlak met een breedte van 6,6 meter. Daar is voldoende ruimte om een oprit met een breedte van 5 meter te realiseren met een diepte van 5 meter. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er op het perceel voldoende ruimte is om te voorzien in de parkeereis van twee parkeerplaatsen. Daarmee wordt het parkeren op eigen terrein gerealiseerd en geldt dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

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

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Opbouw

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

Inleidende regels

- *Begrippen*

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

- *Wijze van meten*

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

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving*:

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

- *bouwregels:*

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

- *afwijken van de bouwregels:*

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

- *specifieke gebruiksregels:*

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

bestemmingsomschrijving genoemde functies;

- *afwijken van de gebruiksregels:*

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

- wijzigingsregels

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

Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel:*

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

- *Algemene bouwregels:*

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

- *Algemene gebruiksregels:*

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

- *Algemene aanduidingsregels:*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven;

- *Algemene afwijkingsregels:*

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

- *Algemene wijzigingsregels:*

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

- *Overige regels:*

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

Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht:*

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

- *Slotregel:*

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

5.2.2 Bestemmingen

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

Bestemmingen

- *Tuin - Dorpserf (artikel 3)*

De voor 'Tuin - Dorpserf' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor tuinen en dorpserf, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en ontsluitingspaden. Ook zijn parkeervoorzieningen toegestaan.

- *Woongebied (artikel 4)*

De gronden in dit bestemmingsplan met de bestemming 'Woongebied' zijn bestemd voor vrijstaande woningen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor een bed and breakfast (onder voorwaarden). Tevens zijn deze gronden bestemd voor de ontsluitings-, parkeer-, en groenvoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de bouwregels zijn de voor alle bouwwerken van toepassing zijnde bouwregels opgenomen. In de regels is onderscheid gemaakt in de bouwregels voor hoofdgebouwen en ondergeschikte gebouwen.

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.

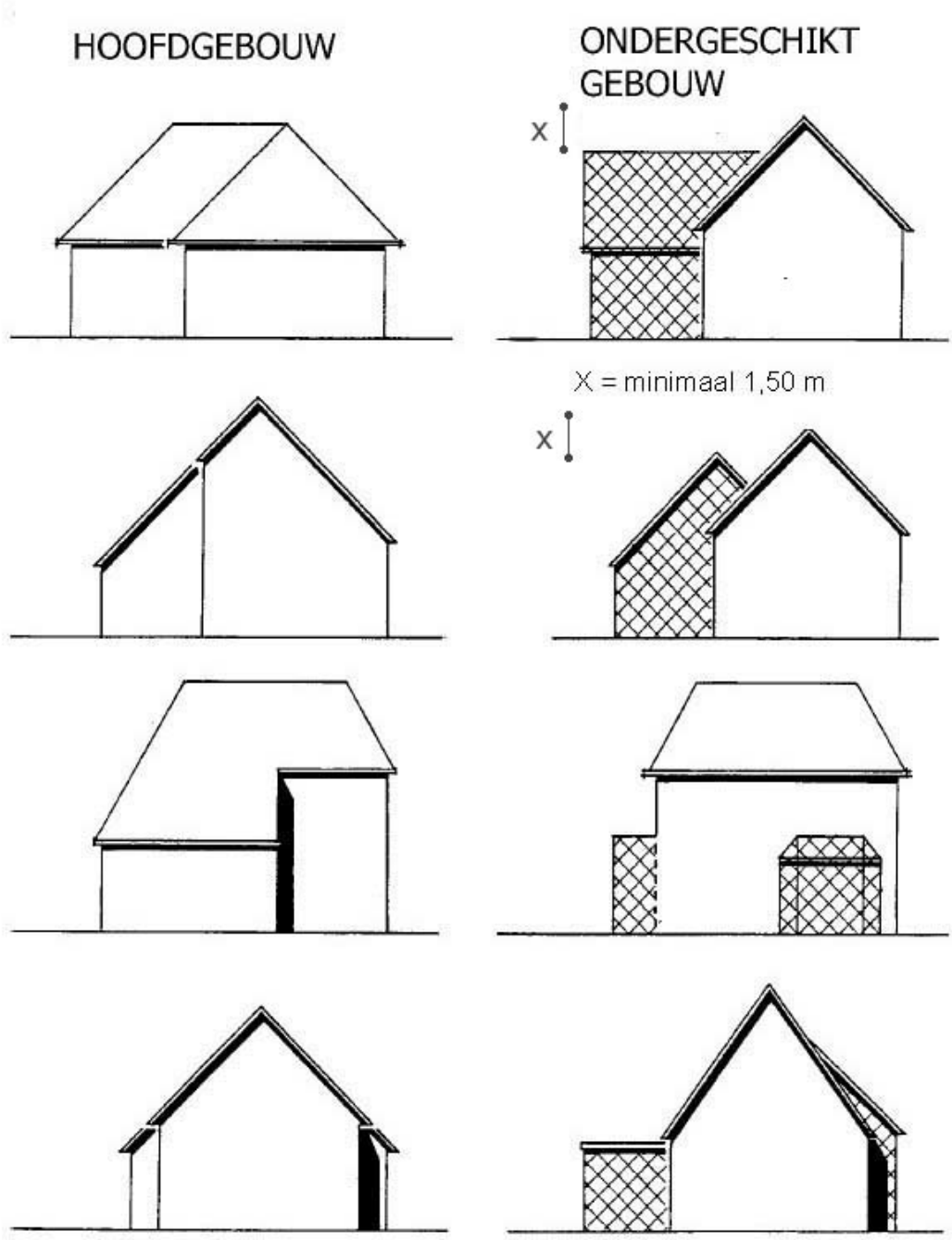
- Het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied.
- Om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw.
- Het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid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



Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

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

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

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in juli 2016 een uitzonderingslijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het plan valt onder categorie A onder 1, waardoor vooroverleg niet nodig is.

Waterschap Vechtstromen
Op 29 oktober 2021 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

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