Bestemmingsplan

“Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Jonkerlaan”

Uw specialist in

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

November 2021

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

BESTEMMINGSPLAN “VRIEZENVEEN LINTBEBOUWING EN CENTRUMGEBIED PH JONKERLAAN”

Plan:	“Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Jonkerlaan”
Plantype:	Bestemmingsplan
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1700.202017BPVZPH-vas1
Datum:	November 2021
Status:	Vastgesteld

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 5
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 5
1.4 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME 6
1.5 LEESWIJZER 8

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE 9

2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR VRIEZENVEEN 9
2.2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING 9

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 12

3.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN 12
3.2 VERKEER & PARKEREN 13

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 15

4.1 RIJKSBELEID 15
4.2 PROVINCIAAL BELEID 21
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 27

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 33

5.1 GELUID (WET GELUIDHINDER) 33
5.2 BODEMKWALITEIT 34
5.3 LUCHTKWALITEIT 36
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 37
5.5 MILIEUZONERING 39
5.6 ECOLOGIE 41
5.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 46
5.8 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 47

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 49

6.1 VIGEREND BELEID 49
6.2 WATERTOETSPROCES 50

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 52

7.1 INLEIDING 52
7.2 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 52
7.3 BESTEMMINGSREGELS 53
7.4 PARKEERREGELING 57

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 59

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 60

9.1 VOOROVERLEG 60
9.2 INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 60

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 61

BIJLAGE 1 MEMO STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING 62
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 63
BIJLAGE 3 NADER BODEMONDERZOEK 64

BIJLAGE 4 STIKSTOFBEREKENING 65
BIJLAGE 5 QUICKSCAN NATUURWAARDEN 66
BIJLAGE 6 BOMENEFFECTANALYSE 67
BIJLAGE 7 VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING 68
BIJLAGE 8 ZIENSWIJZENNOTA 69

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het centrum van Vriezenveen staat een bibliotheek. Achter deze bibliotheek bevindt zich een braakliggend perceel. Dit braakliggend perceel vormt het plangebied. Het plangebied ligt globaal tussen de bibliotheek aan de Jonkerlaan ten oosten, een woonzorgvoorziening aan het Manitobaplein ten zuiden en woningen en andere voorzieningen langs het Westeinde met bijbehorend achtergebied ten westen en ten noorden. De locatie heeft een centrumbestemming en is, met uitzondering van een bestaand woonperceel, onbebouwd.

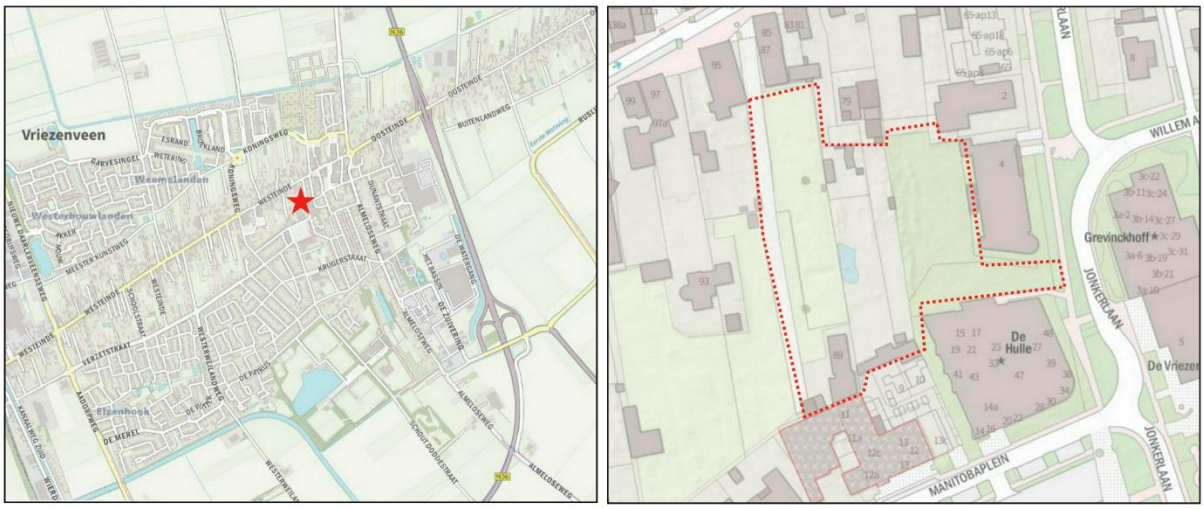
Initiatiefnemer is voornemens dit perceel te ontwikkelen met grondgebonden woningbouw. In totaal gaat het om 20 woningen. Dit voornemen is niet mogelijk binnen de huidige centrumbestemming.

Binnen het plangebied bevindt zich tevens een bestaande woonkavel aan het Westeinde 89. Deze kavel beschikt nu over een gemengde bestemming. Deze kavel wordt consoliderend in het bestemmingsplan meegenomen en voorzien van een passende woonbestemming.

Voor de ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een flexibele juridisch-planologische vertaling van het voornemen. In dit plan zal worden aangetoond dat de herziening van de bestemming in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’ en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt, zoals hierboven reeds aangeven in het centrum van Vriezenveen. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Vriezenveen en de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Jonkerlaan” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL. IMRO.1700.202017BPVZPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting en bijhorende bijlagen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de

daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied”, die op 7 februari 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Verder gelden voor de gronden tevens het facetplan “Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, intrekgebied” (vastgesteld 2 februari 2016), het “Facetplan Parkeren Twenterand” (vastgesteld 15 augustus 2018) en het “Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen” (vastgesteld 16 januari 2019). In dit geval is met name het bestemmingsplan “Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied” relevant.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief aangegeven met een gele omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn de gronden grotendeels bestemd met de bestemming 'Centrum' en voor een klein deel met de bestemming 'Gemengd' en 'Verkeer'. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied'. Hierna wordt op de bestemmingen ingegaan.

Centrum – 1
Op basis van het geldend bestemmingsplan is een groot deel van de gronden bestemd tot 'Centrum – 1'. Daarnaast is in deze bestemming een bouwvlak met maatvoering aanwezig. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- kantoren;
- verkeer en verblijf in de vorm van ontsluitings- en parkeervoorzieningen in verblijfsgebied;
- standplaats voor ambulante handel;
- woningen in de vorm van gestapelde woningen, met uitzondering van een bedrijfswoning;
- grondgebonden woning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en met uitzondering van een bedrijfswoning;
- bestaande bedrijfswoningen;
- groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- MUPI's (reclamebord), lichtreclamemasten en reclamedisplays;
- evenemententerrein;

Gemengd
Een klein deel van het plangebied is bestemd tot 'Gemengd'. De gronden in het plangebied hebben een bouwvlak. Binnen deze bestemming staat een woning met een bijbehorend bouwwerk. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- dienstverlening;
- kantoren;
- verkeer en verblijf in de vorm van ontsluitings- en parkeervoorzieningen in verblijfsgebied;
- woningen;
- kunstwerken;
- groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- MUPI's (reclamebord), lichtreclamemasten en reclamedisplays;
- Standplaats voor ambulante handel.

Verkeer
Een klein deel in het westen van het plangebied is bestemd tot 'Verkeer'. Gronden met deze bestemming zijn vooral bestemd voor wegen en paden met een functie voor intern en doorgaand verkeer. Tevens zijn fiets- en voetpaden, parkeer- en groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, kunstwerken, MUPI's, lichtmasten en reclamedisplays, standplaatsen voor ambulante handel en evenemententerreinen toegestaan.

Facetbestemmingsplannen
De facetbestemmingsplannen die gelden in het plangebied omvatten nadere regels ten aanzien van parkeren, woonbegrippen en intrekgebieden (grondwater). Ter plaatse van het intrekgebied geldt dat deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

1.4.3 Strijdigheid

Binnen de bestemming Centrum – 1 zijn grondgebonden woningen uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Deze is niet op het plangebied aanwezig. Tevens is de bouw van woningen binnen de bestemming 'Verkeer' niet mogelijk. Voor de woningbouwontwikkeling dient een nieuw passend planologisch regime te worden opgesteld.

Tot slot geldt ten aanzien van de locatie van de bestaande woning (Westeinde 89) in het zuidwesten van het plangebied dat deze dient te worden voorzien van een passende woonbestemming.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Twenterand beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie in de omgeving en het plangebied.

2.1 Ruimtelijke structuur Vriezenveen

Vriezenveen ligt, zoals de naam al aangeeft, ligt in een veenlandschap. De aanwezigheid van het veen is van grote invloed geweest op de bewonings- en ontginningsgeschiedenis van het gebied. De nederzettingsvorm van Vriezenveen, die nog steeds goed herkenbaar is, is het resultaat van de wijze waarop het veen ontgonnen werd. In de eerste aanzet werd het veen verdeeld in naast elkaar gelegen, onderling vrijwel evenwijdige 'hoeven'. De 'hoeven' werden van elkaar gescheiden door afwateringssloten en strekten zich aan weerszijden van de verbindende dorpsstraat uit. De boerderijen lagen op de 'kop' van de percelen en de oorspronkelijke boerderijen waren van het 'Lös-hoes' type. De ontginning van het veen begon achter de boerderij en strekte zich het land in tot de eigendomsgrens. Op deze manier ontstond een karakteristiek landschap met lange, smalle kavels, ook wel het slagenlandschap genoemd.

In Vriezenveen vond de veenontginning op individuele wijze plaats. Daarnaast kregen de kinderen meestal ieder een deel van het land en werden de percelen daarom in de lengterichting opgesplitst. De percelen werden daardoor steeds smaller en de bebouwing langs het lint steeds dichter. Toen nieuwe bebouwing direct langs de dorpsstraat niet meer mogelijk was, werden de nieuwe woningen (vaak in meerdere geledingen) achter de bestaande bebouwing gebouwd. Via zogenoemde oppaden waren ze bereikbaar.

In de jaren dertig is het oude patroon van bebouwing doorbroken. In een nieuwe bouwverordening werd verboden om nieuwe woningen achter de bestaande te bouwen. Ook elke vorm van lintbebouwing werd niet meer toegestaan. De eerstvolgende uitbreiding, het zogenaamde Rondwegplan, kwam naast het dorpslint te liggen. Latere uitbreidingsplannen sluiten hier op aan. Hierdoor is de oorspronkelijke bebouwingsstructuur van het lint goed bewaard gebleven en ingekaderd door nieuwe uitbreidingen.

Ondanks dat de structuur van het lint goed bewaard is gebleven, zijn de gebouwen en de erven grotendeels wel veranderd. Fruitbomen op de boerenerven zijn verdwenen en veel boerderijen zijn vervangen door woonhuizen, winkels of bedrijven. Desondanks onderscheidt het bebouwingsbeeld zich van de bebouwing in omliggende wijken en kan het als karakteristiek worden bestempeld

Centrumgebied

In het centrumgebied heeft een schaalvergroting plaatsgevonden. Samenvoeging van panden en nieuwbouw hebben geresulteerd in winkels en kantoren die qua maat en schaal niet geheel passend zijn binnen de karakteristiek van het lint. In de omgeving van het Manitobaplein zijn overheidsvoorzieningen gesitueerd zoals een politiebureau en een gemeentehuis, maar ook een sportzaal, scholen voor het voortgezet onderwijs, een kerk, sociaalmaatschappelijk werk en een woon- en zorgcentrum. Ook komen twee musea voor; Oud Vriezenveen in het voormalige gemeentehuis en het Kachelmuseum, beide gesitueerd aan het Westeinde.

Ten noorden en ten zuiden van het centrum liggen grote parkeerterreinen. Aan de noordelijke rondweg zijn bij het parkeerterrein een supermarkt en een bank gesitueerd. Smalle winkelstraten verbinden de winkels met het lint. Aan de zuidzijde liggen de winkels direct aan het parkeerterrein

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het centrum van Vriezenveen ingeklemd tussen het Manitobaplein ten zuiden en het Westeinde ten noorden. De omgeving van het plangebied wordt voornamelijk bepaald door gemengde en centrumfuncties, zoals het gemeentehuis, woon-zorgcomplexen en verscheidene winkelfuncties.

Het plangebied is grotendeels onbebouwd en onverhard. In het zuidwesten ligt een woonperceel (deze is nu bestemd tot 'Gemengd'). Dit woonperceel wordt conserverend in dit bestemmingsplan meegenomen. Verder is het plangebied overwegend groen ingericht. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. Opgemerkt dient te worden dat de schuurtjes die zichtbaar zijn inmiddels gesloopt zijn. De rode contour betreft een indicatieve weergave van het plangebied. In afbeelding 2.2 zijn enkele foto's van de huidige situatie binnen het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie plangebied en directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2: Foto's huidige situatie plangebied (Bron: Natuurbank Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

Door Weghorst architecten is een stedenbouwkundig plan gemaakt voor de ontwikkeling van het plangebied. In dit hoofdstuk wordt aan de hand van dit stedenbouwkundig plan de ontwikkeling beschreven, waarbij wordt gekeken naar de stedenbouwkundige opzet en het verkeer en parkeren.

3.1 Stedenbouwkundig plan

Het plan gaat uit van de bouw van 20 grondgebonden woningen. Het gaat om twee blokken aaneengebouwde woningen van respectievelijk 9 woningen en één tweekapper. De twee blokken aaneengebouwde woningen worden evenwijdig aan de bibliotheek gebouwd. De tweekapper wordt op het noordelijk perceel haaks op het achterste blok aaneengebouwde woningen gebouwd. De woningen zullen qua maat, schaal en situering aansluiten bij de omliggende woonomgeving. Voor het geheel is een stedenbouwkundige motivatie opgesteld. Deze is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Hierna wordt er kort op ingegaan.

Kenmerkend is de nokrichting die aansluit bij de nokrichting van de lintbebouwing. Om te voorkomen dat de rijwoningen een te eenzijdige uitstraling krijgen is er voor gekozen om per blok één woning, gelegen op de kopse kant, uit te voeren met een afwijkende nokrichting. Al met al krijgt het plangebied een stedenbouwkundige invulling die aansluit bij de kenmerken van de karakteristieke lintbebouwing.

Zowel de 2^1 kapwoning als de rijwoningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. Waarbij de maximale bouwhoogte respectievelijk 11 meter en 10 meter zijn. Het plangebied zorgt met zijn bouwhoogte voor een mooie overgang van enerzijds de karakteristieke lintbebouwing (veelal één bouwlaag met kap) aan de noordzijde en anderzijds de appartementen (drie bouwlagen) aan de zuidzijde.

Door het realiseren van 20 woningen op deze inbreidingslocatie gaan er weinig tot geen zichtlijnen verloren. De huidige ontsluiting van Westeinde 89 krijgt een andere functie maar wordt behouden. Het pad dient voor ontsluiting ten behoeve van hulpdiensten. Hierdoor blijft de zichtlijn tussen de bestaande lintbebouwing aan het Westeinde op deze locatie bestaan. De andere bestaande zichtlijn tussen de bibliotheek en "De Hulle" blijft ook bestaan omdat hier het plangebied wordt ontsloten op de Jonkerlaan. Vanuit andere hoeken is het plangebied verscholen achter bestaande bebouwing.

Bovenstaande eigenschappen van het inbreidingsplan maken dat het plan vanuit stedenbouwkundig opzicht passend is voor de locatie en geen afbreuk doet aan de huidige situatie..

Het parkeren wordt opgevangen door de aanleg van parkeerplaatsen langs de straat die tussen beide woonblokken doorloopt. In totaal worden er daar 38 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast beschikt de tweekappers over eigen parkeerplaatsen. Het gaat om twee parkeerplaatsen per woning, waarmee het totaal op 42 parkeerplaatsen komt.

Het voornemen is om het bestaande groen zoveel mogelijk te behouden. Daarom zijn de bestaande bomen ingemeten en verwerkt in een tekening. Tevens wordt het groen versterkt door de aanplant van groen langs de weg tussen de twee woonblokken. Wel dient er voor de aanleg van de ontsluiting een boom te worden gekapt. Er is ten aanzien van deze kap een bomeneffectanalyse uitgevoerd. In paragraaf 5.6 en bijlage 6 wordt daar nader op ingegaan.

In afbeelding 3.1 is een uitsnede van het gewenste plan opgenomen.



Afbeelding 3.1: Weergave gewenste plan (Bron: Devri Infra)

3.2 Verkeer & parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Voor parkeren heeft de gemeente Twenterand de 'Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018' vastgesteld. Voor verkeersgeneratie wordt aangesloten op de publicatie 'Toekomstig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2 Uitgangspunten

Qua verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, hoofdgroep en type worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk - gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: schil centrum
- Hoofdgroep: wonen

3.2.3 Parkeerbehoefte

In onderstaande tabel is op basis van de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 de parkeerbehoefte inzichtelijke gemaakt door de geldende parkeernormen toe te passen op het beoogde woningbouwprogramma.

Type	**Aantal woningen**	**Gem. aantal parkeerplaatsen per woning**	**Parkeerbehoefte**
Koop, Twee-onder-één-kapwoning	2	2,2	4,4
Koop, tussen/hoek	18	2	36
Totaal	**34**		**40,4**

In dit geval worden er 32 parkeerplaatsen aangelegd in het openbaar gebied. Daarnaast worden er bij de tweekapper bij beide woningen ieders twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee komt het totaal op 36 parkeerplaatsen. Hiermee niet volledig aan de parkeernormering voldaan. Er is echter in het openbaar gebied (o.a. het Manitobaplein) voldoende ruimte op de resterende parkeerbehoefte in het openbaar gebied op te vangen. Bovendien kan er sprake zijn van dubbelgebruik, gezien het Manitobaplein met name overdag zal worden gebruikt en de woningen vooral in de avond en de nacht een parkeerbehoefte met zich meebrengen. Daarom wordt verwacht dat de realisatie van 36 parkeerplaatsen in dit geval ruim voldoende is.

Bij de bestaande woning aan het Westeinde 89 blijven conform huidige situatie 2 parkeerplaatsen aanwezig. In afbeelding 3.1 is het aantal aan te leggen parkeerplaatsen visueel weergegeven.

3.2.4 Verkeersgeneratie

Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van dezelfde uitgangspunten voor het aspect parkeren. In onderstaande tabel is de gemiddelde verkeersgeneratie (voertuigbewegingen per weekdagetmaal) per woning weergegeven op basis van de kencijfers van het CROW:

Type	**Aantal woningen**	**Verkeersgeneratie per woning**	**Verkeersgeneratie**
Koop, Twee-onder-één-kapwoning	2	7,7	15,4
Koop, tussen/hoek	18	7,3	131,4
Totaal	**34**		**146,8**

De totale verkeergeneratie van de ontwikkeling is circa 147 voertuigbewegingen per weekdag etmaal. Deze verkeersgeneratie zal via een nieuw aan te leggen in- en uitrit worden ontsloten op de Jonkerlaan, vanwaar het verkeer via de Willem Alexanderlaan en de Kerkstraat op het Westeinde kan worden ontsloten. Alle genoemde wegen zijn van voldoende capaciteit om deze extra verkeersgeneratie te kunnen verwerken.

De locatie wordt veilig ontsloten via de aan te leggen ontsluitingsroute die de woningen ontsluit op de Jonkerlaan.

3.2.5 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de aspecten parkeren en verkeer geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.2.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.2.2 Vier prioriteiten

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. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.2.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie 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 onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten komst gaat van die van toekomstige generaties

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De borging van de uitspraken uit de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur Ruimte, voorloper NOVI) heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Natuur Netwerk Nederland erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, voorganger NOVI) wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

4.1.3.1 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat allereerst van belang is om te bepalen of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' in de zin van de Bro.

<u>Stedelijke ontwikkeling</u>
Toepassing van de ladder is namelijk verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro, mogelijk moeten maken. Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de ladder niet van toepassing.

Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van meer dan 11 woningen als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Het voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische kaders voor maximaal 20 grondgebonden woningen en is hiermee aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom moet een antwoord worden gegeven op onderstaande vragen:

- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 20 woningen. De nieuwbouwplannen in de gemeente Twenterand worden onder andere op regionaal niveau met elkaar afgestemd binnen de regio Twente. Deze afstemming bestaat onder meer uit het verdelen van de door de provincie toegestane woningaantallen, waarbij op basis van de woningbehoefteraming de plannen verdeeld worden over de tot de regio behorende gemeenten, en hun onderliggende kernen. De kwalitatieve vertaalslag naar type woningen, prijsklassen, doelgroepen etc. wordt op lokaal niveau gemaakt en ook de realisatie is een gemeentelijke activiteit.

Feitelijk is er dus sprake van een lokaal woningbouwprogramma waarvan regionaal is afgestemd dat de totale productie binnen de door de provincie gestelde bandbreedte blijft. Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan gelet op het feit dat in voorliggend geval vooral voor de lokale behoefte wordt gebouwd worden beperkt tot de gemeente Twenterand en de direct omliggende gemeenten/kernen.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Algemeen
De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten, WoON Twente en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Op basis van deze samenwerking zijn ook met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in Twente regionaal afspraken gemaakt. Voor de periode 2021-2025 hebben deze afspraken vorm gekregen middels de op 17 maart 2021 vastgestelde 'Regionale Woonagenda Twente'.

In deze woonagenda wordt geschetst wat de komende jaren de prioriteiten zijn op Twentse woningmarkt en hoe de Twentse gemeenten hieraan gaan werken. De woonagenda is het kompas van gemeenten en provincie in relatie tot de woningmarkt.

De opgaven waar de partijen voor staan zijn groot. De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in Twente. Alle partijen voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er zullen de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd moeten worden, maar er moeten ook manieren worden gevonden om de dynamiek en slaagkansen te vergroten. De druk op de woningmarkt is echter niet de enige uitdaging, ook de investeringsopgave in bestaande wijken en transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot, maar niet in de laatste plaats, kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven immers een belangrijke sleutelfunctie.

Kwantitatieve behoefte

Algemeen
Voor de provincie Overijssel geldt dat sprake is van een forse woningbouwambitie. In de periode tot 2030 moeten 60.000 woningen worden bijgebouwd. Hierdoor is er sprake van een flinke versnellingsopgave. De ambitie om 60.000 woningen toe te voegen is provinciebreed en gericht op het snel oplossen van de

woningnood in grote delen van de provincie en in verschillende segmenten. De ambitie is opgebouwd uit drie elementen:

1. de beschikbare woningbehoefteprognoses[1] tot 2030;
2. het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030, en;
3. een extra impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

Op basis van deze drie elementen vult de regio Twente circa 1/3 deel van de ambitie om 60.000 woningen in Overijssel toe te voegen, de regio West Overijssel circa 2/3 deel. De druk op West-Overijssel is immers groter door een toenemende trek vanuit de Randstad en andere landsdelen en voornamelijk de aantrekkingskracht van de regio Zwolle (en in mindere mate ook Deventer).

Concreet betekent het dat de regio Twente ambieert om tot 2030 in totaal circa 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen.

Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en de benodigde ruimere programmering is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal wordt gedefinieerd als de lokale behoefte.

Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie-opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030.

De noodzakelijk acties bestaan hiermee uit:

- Realiseren harde plannen tot 2025;
- Zachte plannen hard maken en realiseren tussen nu en 2030;
- Op zoek naar locaties voor uitbreiding tot 2025 en realiseren tot 2030.

De onderstaande tabel geeft per gemeente de netto harde en zachte plancapaciteit weer per 1-1-2020. Daarnaast is de woningbouwopgave tot 2030 weergegeven.

[1] Samengesteld uit Primosprognoses, BPD-hittekaart, de krapte-indicator, migratie-onderzoek Rigo en meerdere woonbehoefte-analyses: Monitor Gezond Wonen, onderzoek arbeidsmigranten (Companen), marktstudies (ontwikkeiaars), etc.

	Netto harde plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)	Netto zachte plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)	Totale plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)
Almelo	940	1.020	1.960
Hellendoorn	650	250	900
Rijssen-Holten	420	320	740
Twenterand	330	440	770
Wierden	390	110	500
Tubbergen	60	190	250
Enschede	1.890	1.000	2.890
Hengelo	1.530	1.020	2.550
Borne	990	40	1.030
Oldenzaal	270	260	530
Losser	430	160	590
Hof van Twente	140	420	560
Dinkelland	180	320	500
Haaksbergen	110	250	360
Twente totaal	+/- 8.330	+/- 5.800	+/- 14.130

	Lokale behoefte (10 jaar)	Extra ambitie/opgave	Totale ambitie/opgave
Twente totaal	15.782	5.000 – 7.000	+/- 20.000 – 22.000

Tabel 1 Woningbouwopgave regio Twente (Bron: Regionale Woonagenda Twente)

Het bovenstaande aantal van 14.130 vormt een voorstelling van het mogelijke aanbod op basis van de harde en zachte plannen per 1-1-2020. De uiteindelijke vraag en behoefte van 15.782 dient echter ingevuld te worden op basis van de wens om te sturen op kwaliteit. Het aantal van 5.000-7.000 betreft de extra ambitie/opgave, waarbij ook hier het samen sturen op kwaliteit leidend is. De juiste woning op de juiste plek, inspelend op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurten in de steden, de dorpen en het platteland.

Opgave 2021-2025

Tot 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit. Dit zijn de woningbouwprojecten waarmee de gewenste versnelling ingevuld kan worden. Belangrijke kanttekening daarbij is wel dat de harde plancapaciteit getoetst wordt op basis van het kwalitatief afwegingskader. Uitgangspunt is een woning voor iedereen: ruim baan voor de lokale behoefte, inbreiding, herstructurering en transformatie. Dit wil onder andere zeggen dat bij inbreidingsplannen waarbij binnen vijf jaar kan worden gestart met de realisatie geen kwantitatieve kaders gelden.

Daarnaast moet de opgave voor de periode vanaf 2025 voorbereid worden. In deze periode moeten zachte plannen hard worden gemaakt en moet ook al een deel van deze nieuwe toegevoegde harde plancapaciteit worden gerealiseerd om de totale woningbouwopgave tot 2030 te halen. Daarvoor is de realisatie van 2.000 woningen per jaar noodzakelijk. Daarnaast moet worden gezocht naar extra bouwlocaties zodat ook in de periode tot 2030 de gewenste snelheid in woningbouwproductie gehaald kan worden.

Opgave tot 2030

Zoals blijkt uit tabel 1 is de bestaande harde plancapaciteit circa 8.300 woningen. Voor het realiseren van de woningbouwambitie van circa 20.000 - 22.000 woningen tot 2030 is een uitbreiding van de harde plancapaciteit met minimaal 11.700 woningen nodig. Deze uitbreiding is voor een deel in te vullen door de bestaande zachte plancapaciteit (circa 5.800 woningen) om te zetten in harde plancapaciteit (mits passend

binnen de kwalitatieve kaders). Aanvullend daarop moet 'ruimte' gemaakt worden voor nog eens zo'n 6.000 woningen.

Twenterand
In de Regionale Woonagenda Twente zijn ook voor de gemeente Twenterand specifieke uitgangspunten geformuleerd. Dit heeft geleidt tot de volgende sleutelgebieden met de bijbehorende uitgangspunten voor woningbouw binnen de gemeente:

- Vroomshoop Oost Fase 3&4 Vriezenveen;
- Vriezenveen: naast locaties voor inbreiding, uitleglocaties aanwijzen om in de lokale behoefte te voorzien en aan de regionale vraag bij te dragen;
- Westerhaar: diversiteit door inbreiding en ontwikkeling Trioterrein.

Toetsing kwantitatieve behoefte
In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij in totaal maximaal 20 woningen worden gerealiseerd (inclusief wijzigingsbevoegdheid en planologisch omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning). Gezien de woningbouwopgave tussen 2021 en 2025, en tot 2030, wordt gesteld dat hiermee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de regio Twente.

Kwalitatieve behoefte

Algemeen
De gemeente Twenterand beschikt over een eigen woonvisie. De algemene gemeentelijke visie op nieuwe bouwplannen is dat inbreidingslocaties prioriteit hebben boven uitbreidingslocaties. Ter stimulering van inbreidingslocaties, zet de gemeente zich in om drempels (procedureel en/of financieel) weg te nemen.

Kwalitatief gezien zet de visie in op:

- maatwerk in type nieuwbouw;
- flexibel bouwen gericht op de toekomst;
- een verhouding van 10% appartemeenten, 30% rij- en hoekwoningen, 30% twee-onder-een-kapwoningen en 30% vrijstaand;
- voldoende aanbod voor starters door nieuwbouw voor deze doelgroep of het bevorderen van doorstroming in bestaande starterswoningen;

Toetsing kwalitatieve behoefte
Het regionale woonbeleid geeft specifiek voor Twenterand aan dat er in de kern Vriezenveen sprake is aan inbreiding om te voorzien in de lokale behoefte, aansluitend bij de regionale vraag. De visie zet zich in op onder andere 30% hoekwoningen en 30% tweekappers, met name voor starters en doorstromers. Voorliggend plan voorziet in deze woningtypen op een inbreidingslocatie. Daarmee is er sprake van een kwalitatieve behoefte.

Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebied specifieke situaties dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In het Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De definitie luidt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*

In voorliggend geval betreft het plangebied een binnenstedelijke locatie in de kern Vriezenveen. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt de ruimtevraag naar woningen binnen het bestaande stedelijk gebied opgevangen en is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 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. 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.

4.2.3 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:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamd Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

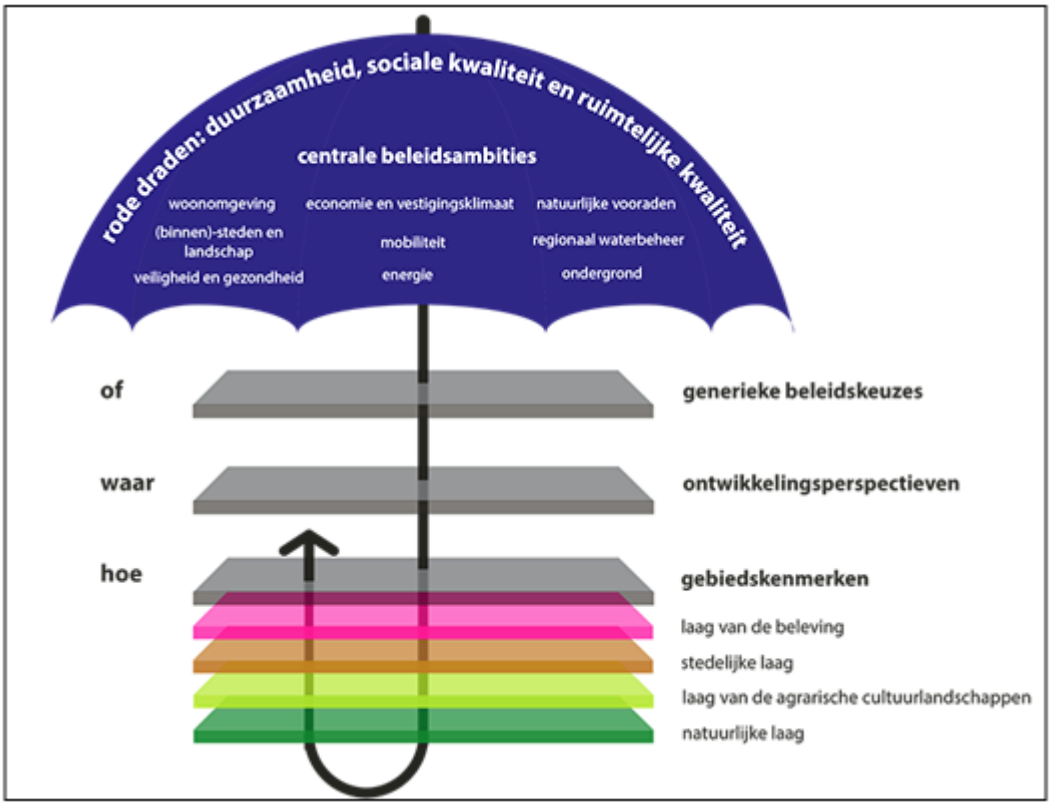
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) 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. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3, artikel 2.2.2, artikel 2.13.3 en artikel 2.13.4 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

In voorliggend geval wordt een locatie met een gemengde bestemming en een centrumbestemming binnen het bestaand stedelijk gebied van Vriezenveen ontwikkeld. Wel is er sprake van het toevoegen van bouwmogelijkheden. De locatie ligt echter binnen stedelijk gebied, waardoor het als inbreidingslocatie wordt aangemerkt. Woningbouw op inbreidingslocaties heeft de voorkeur boven uitbreiding van de kern. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

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

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

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

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

In paragraaf 4.1.3.1 is al ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van woningbouw in Vriezenveen. In paragraaf 4.3.2 vindt een verdere toetsing plaats aan de gemeentelijke Visie op wonen. Opgemerkt wordt dat de woningbouwaantallen zijn vastgelegd in een bestuursakkoord en dat hierover overeenstemming is met buurgemeenten en provincie Overijssel. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening**.**

Artikel 2.13.4 Niet risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3. kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand-stillprincipe.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.4

Het plangebied ligt in een intrekgebied. De voorgenomen bestemmingen betreffen harmoniërende functies voor de drinkwatervoorziening. Nieuwe niet-risicovolle functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het stand-stillprincipe (beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen).

Er is sprake van een nieuwe niet-risicovolle functie waarbij, gezien de aard van de ontwikkeling, wordt voldaan aan het stand-stillprincipe. Het realiseren van de woningen ter plaatse en het woongebruik binnen het plangebied leidt namelijk niet tot verslechtering van de grondwaterkwaliteit.

In de regels van het bestemmingsplan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone - intrekgebied', conform geldend bestemmingsplan, opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 en 2.13.4 uit de Omgevingsverordening**.**

Voor het overige zijn er in het kader van de "generieke beleidskeuzes" geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met de rode ster is aangegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Woon- en werklocaties binnen het stedelijke netwerk”

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie 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 of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico’s op overstroming of wateroverlast.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

De ontwikkeld behelst een herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw, zodat deze locatie in het centrum van Vriezenveen een duurzame en vitale toekomst tegemoet gaat. Deze ontwikkeling past goed in het geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Gelet op liggen van het plangebied in het stedelijk gebied gelden er ten aanzien van de natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap en laag van de beleving geen specifieke eigenschappen. Deze kunnen voor wat betreft de toetsing dan ook buiten beschouwing blijven.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is het gebiedskenmerk ‘Woonwijken 1955 – nu’ van toepassing op het plangebied. In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3: Uitsnede gebiedskenmerk ‘stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Bebouwingsschil 1900 – 1955”

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. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

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

Toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken

Formeel ligt het gebied op basis van de stedelijke laag in de bebouwingsstrook langs het Westeinde, welke cultuurhistorische waarde heeft. Het plangebied zelf betreft echter een grotendeels onbebouwd achtergebied. Er is geen sprake van bijzondere architectuur en cultuurhistorie. Wel zal de ontwikkeling qua stedenbouwkundige opzet aansluiting zoeken bij de gebiedskenmerken en logisch aansluiten op bestaande bebouwing en bebouwingsstructuren. In de planbeschrijving in Hoofdstuk 3 is dit reeds aan de orde gekomen.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de herontwikkeling het plangebied de in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkst.

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

De 'Structuurvisie Twenterand' vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2011 spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. Het doel is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en landschap, zorgvuldig af te wegen en een gezamenlijk beeld over de gewenste ontwikkeling te krijgen. Een structuurvisie biedt een geïntegreerde benadering van het sectorale beleid en een herijking van bestaande (soms aan herziening toe zijnde) plannen. De structuurvisie is gefundeerd op uitgangspunten die voortkomen uit een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie, het bestaande beleid en onderzoeken en prognoses.

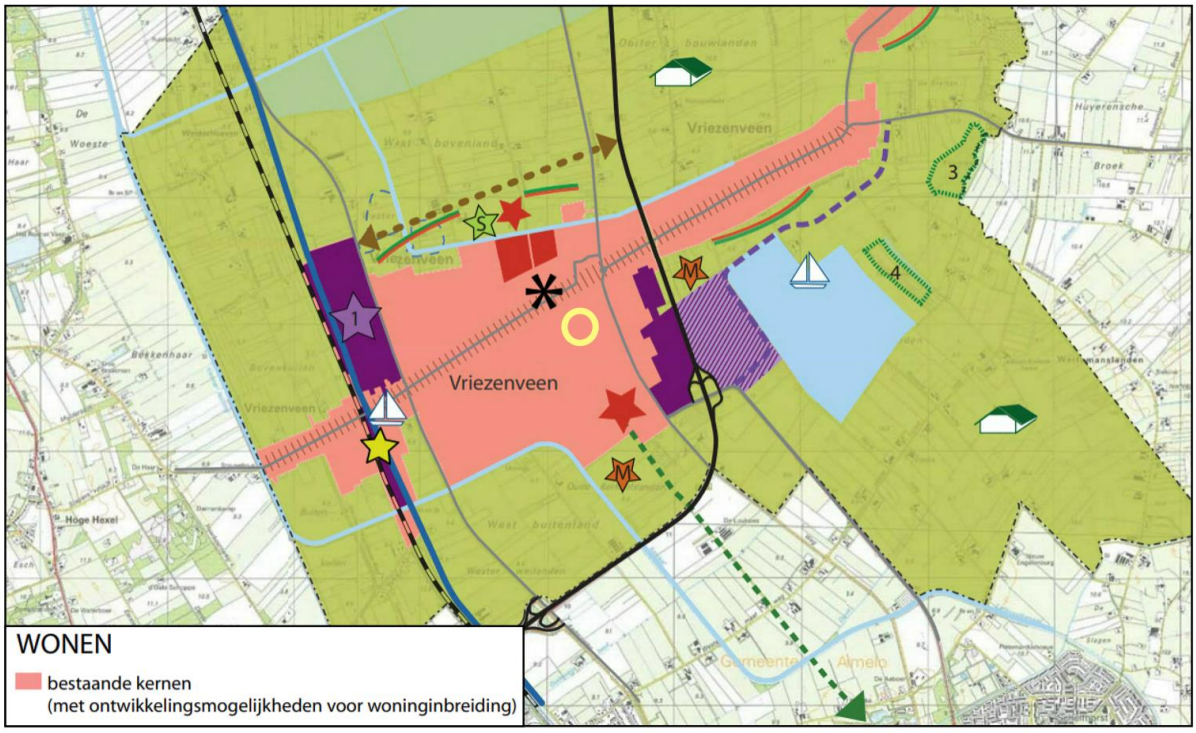
4.3.1.2 Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreid, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd.

De visie op de gemeente Twenterand is uitgewerkt in een aantal specifieke punten, te weten:

- Duurzaamheid
- Werken
- Voorzieningen
- Recreatie en toerisme
- Wonen
- Infrastructuur en mobiliteit
- Stedenbouw, water, landschap en ecologie

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de structuurvisiekaart. Het plangebied is aangegeven met de gele cirkel. In dit geval is met name de visie op wonen belangrijk. Onder de afbeelding wordt daarop ingegaan.



Afbeelding 4.4: Uitsnede woonvisie Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Visie op Wonen

In de structuurvisie wordt voor het thema wonen nog uitgegaan van de oude Woonvisie 2009+ en oude provinciale afspraken. In zijn algemeenheid wordt wel de lijn inbreiding voor uitbreiding uitgedragen. Dit is ook in afbeelding 4.4 aangegeven. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het meest recente woonbeleid van de gemeente Twenterand.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie Twenterand”

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de ‘Structuurvisie Twenterand’. De locatie betreft een inbreidingslocatie binnen het bestaande stedelijk gebied van Vriezenveen. Herontwikkeling naar een woonfunctie is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie Twenterand.

4.3.2 Woonbeleid ‘Visie op Wonen 2015-2025’ en ‘Regionaal Woonplan Twente 2019’

4.3.2.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2010 de Woonvisie 2009+ van de gemeente Twenterand vastgesteld. Sindsdien is er veel veranderd, zowel op de woningmarkt als in het (landelijke) beleid waarbinnen de gemeente samen met de andere partijen op de woningmarkt opereren.

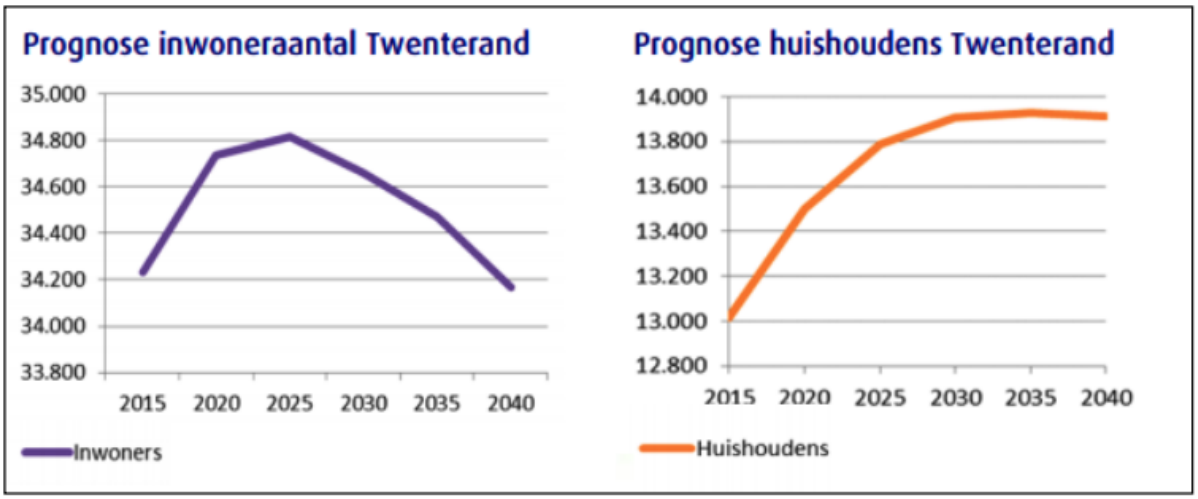
Op 2 februari 2016 is de geactualiseerde woonvisie ‘Visie op Wonen 2015-2025’ vastgesteld. In deze ‘Visie op Wonen 2015-2025’ wordt het perspectief geschetst hoe Twenterand aantrekkelijk kan worden gehouden om in te wonen. Daarmee wordt de basis gelegd voor de gemeentelijke strategische afwegingen op de korte en middellange termijn. Het bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om daar naar toe te werken.

Op 17 maart 2021 zijn de laatste woonafspraken voor de gemeente Twenterand vastgelegd in de Regionale Woonagenda Twente.

4.3.2.2 Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Twenterand

Op 1 januari 2015 telde de gemeente Twenterand 33.808 inwoners. Ruim 40% hiervan woont in de grootste kern Vriezenveen. Daarna volgen Vroomshoop, Den Ham en Westerhaar met respectievelijk 28%, 17% en 14%.

Er is de afgelopen 15 jaar een lichte stijging in inwoners te zien. In 2001 had Twenterand 33.325 inwoners, in 2014 was dit 33.920. De prognose cijfers van Primos geven aan dat het inwoneraantal de komende 10 jaar nog licht stijgt met circa 600 personen (ca. 2% van het totaal). Vanaf 2025 zal het inwonersaantal langzaam dalen waarna het rond 2040 weer ongeveer gelijk is aan het aantal inwoners in 2015, ruim 34.000 inwoners. Huishoudens worden de komende jaren kleiner. Onder meer door de vergrijzing neemt het aantal één- en tweepersoons huishoudens verder toe. Daardoor zal het aantal huishoudens tot 2030 licht stijgen met 800 huishoudens en daarna tot 2040 min of meer gelijk blijven. Per dorp zijn er verschillen. In Westerhaar is nauwelijks beweging op de woningmarkt terwijl dit in Vroomshoop er wel is, waarbij nabijheid van voorzieningen, werk en bereikbaarheid belangrijke factoren zijn.



Tabel 1: Prognose inwoners en huishoudens Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

Op 1 januari 2014 telde de kern Vriezenveen 13.905 inwoners. Dit is circa 41% van het totaal aantal inwoners van de gemeente Twenterand. De bevolkingsopbouw van Vriezenveen is qua percentages naar leeftijd nagenoeg hetzelfde als de gemeente als geheel. Het aandeel kinderen van 0-15 jaar is over de gemeente gezien het grootst in de kern Vriezenveen. In de andere kernen is het percentage inwoners in de categorie 25-45 jaar iets groter dan in Vriezenveen. Het totaal aantal inwoners in Vriezenveen zal de komende 10 jaar nog licht stijgen.

Het totaal aantal huishoudens op 1 januari 2015 in Vriezenveen was 5.284, ten opzichte van 13.014 in heel Twenterand. 40% van de huishoudens in Twenterand is gevestigd in Vriezenveen. Zoals in tabel hieronder te zien stijgt het aantal huishoudens in alle kernen de komende jaren nog licht. In Vriezenveen gaat het in 45% van de huishoudens om een huishouden met kinderen. Het percentage eenpersoonshuishoudens is in Vriezenveen vergelijkbaar met de andere kernen, namelijk ruim 23%.

4.3.2.3 Uitgangspunten woningbouwprogramma Vriezenveen

In de Visie op Wonen 2015-2025 heeft de gemeente Twenterand aan dat er de komende jaren gebouwd wordt voor de opvang van de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. In de Visie op Wonen is de woningbehoefte voor de planperiode (2015- 2025) aangegeven en ingeschat op 774 woningen. In de Regionale Woonagenda Twente zijn hogere aantallen vastgesteld. Voor de gehele regio Twente ligt de ambitie op het realiseren van tussen de 5.000 en 7.000 woningen tot 2030 (zie ook paragraaf 4.1.3.1).

Op basis van het (inmiddels verouderd) Regionaal Woonplan Twente 2017 heeft de gemeente Twenterand destijds het volgend woningbouwprogramma voorgesteld:

Twenterand RWP 2019 periode 2017-2026 woningbehoefte 510-610 per 01-09-2020 Woningbehoefte per kern			
Kern	Hard	zacht	Totaal (Hard & Zacht
Vriezenveen	101	231	332
Vroomshoop	79	124	203
Den Ham	102	32	134
Westerhaar	75	38	113
Totaal	357	425	782

Tabel 2: Woningbehoefte en woningbouwprogramma Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

Gezien de nieuwe versie van het Regionale woonprogramma wordt gesteld dat de daadwerkelijke behoefte anno 2021 hoger ligt dan in bovenstaande tabel weergegeven is. De gemeente Twenterand heeft de regionale behoefte echter nog niet verwerkt in haar woonvisie, waardoor met de 'oude' gegevens is gerekend ten aanzien van deze woonvisie.

De kern Vriezenveen groeide in de afgelopen tien jaar opvallend snel. Hier is een inhaalslag gemaakt. Het aantal huishoudens is de afgelopen vijf jaar met gemiddeld 46 woningen per jaar gegroeid. De andere drie grotere kernen groeiden gestaag met tussen de 11 en 19 woningen per jaar.

Voor de periode 2017-2026 voorziet het woningbouwprogramma in harde plannen en zachte plannen op inbreidingslocaties in de bouw van ruim 332 woningen in Vriezenveen. In Vriezenveen is er nog onvoldoende harde plancapaciteit om te voorzien in de woningbehoefte.

De algemene gemeentelijke visie op nieuwe bouwplannen is dat inbreidingslocaties prioriteit hebben boven uitbreidingslocaties. Ter stimulering van inbreidingslocaties, zet de gemeente zich in om drempels (procedureel en/of financieel) weg te nemen.

Kwalitatief gezien zet de visie in op:

- maatwerk in type nieuwbouw;
- flexibel bouwen gericht op de toekomst;
- een verhouding van 10% appartemeenten, 30% rij- en hoekwoningen, 30% twee-onder-een-kapwoningen en 30% vrijstaand;
- voldoende aanbod voor starters door nieuwbouw voor deze doelgroep of het bevorderen van doorstroming in bestaande starterswoningen;

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Woonbeleid 'Visie op wonen 2015-2025'

Zoals ook reeds in de toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' aangegeven, laten demografische cijfers zien dat Vriezenveen ook de komende jaren in bevolkingsaantal en huishoudens nog zal groeien. Het is daarom van groot belang om zowel kwalitatief als kwantitatief over een passend woningaanbod voor de lokale behoefte te beschikken. Voorliggende (her)ontwikkeling in het centrumgebied van Vriezenveen is zowel kwalitatief als kwantitatief in overeenstemming met de woonvisie. Kwantitatief draagt het plan bij aan de geraamde woningbehoefte in Twente en Vriezenveen. Kwalitatief gezien wordt er voor diverse doelgroepen gebouwd, zowel voor jongeren als doorstromers. Dit bevorderd de invulling van de woonvraag van jongere huishoudens. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming met de Visie op wonen 2015-2025 en de woonafspraken in de Regionale Woonvisie Twente 2021.

4.3.3 Welstandsnota 2012

4.3.4.1 Algemeen

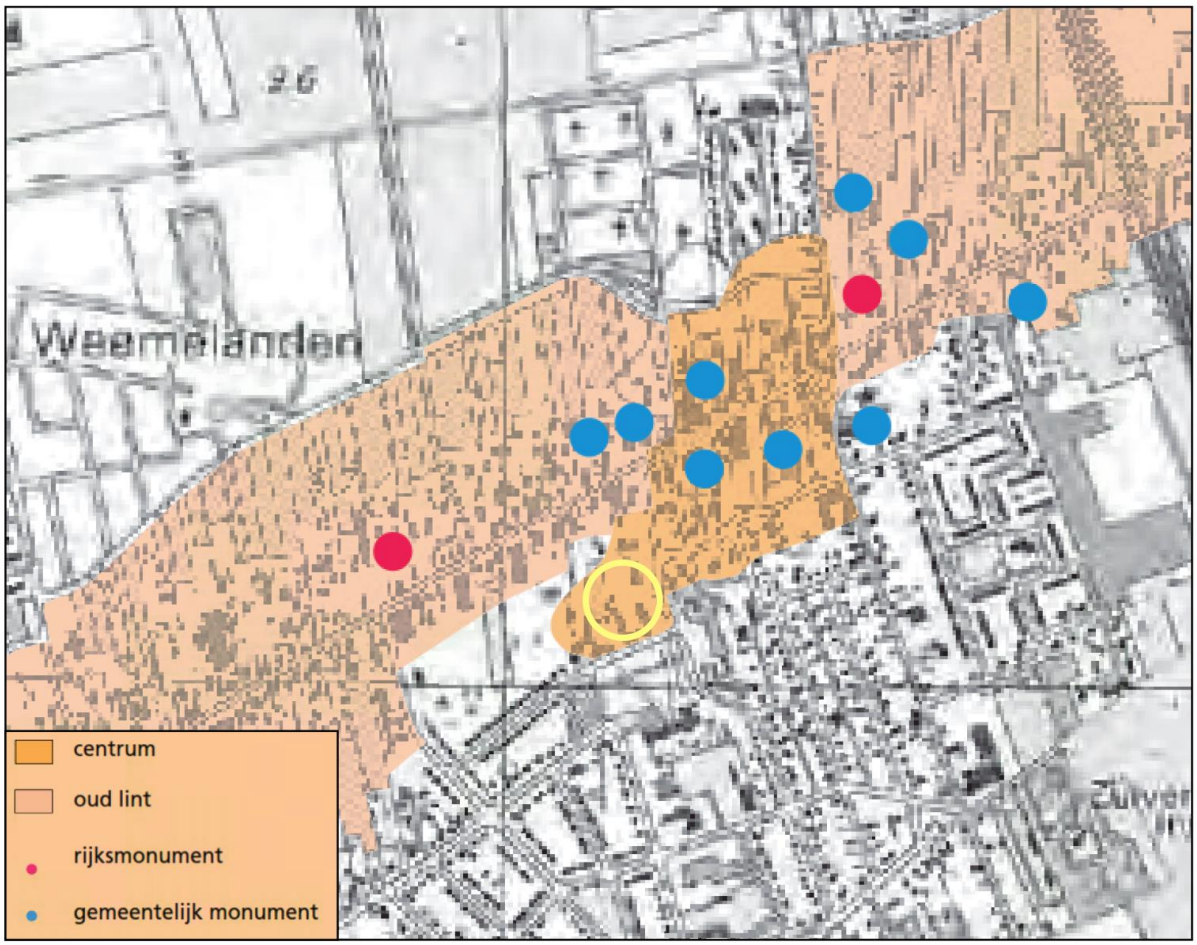
In de welstandsnota, vastgesteld op 2 oktober 2012, worden de criteria voor de welstandstoets geformuleerd en toegelicht. Deze criteria worden door de welstands- en monumentencommissie gehanteerd bij de beoordeling van de diverse bouwaanvragen. Het vastleggen van de criteria maakt het welstandsbeleid transparant en de toets eenduidig.

In voorliggend geval is hetgeen opgenomen ten aanzien van de kern Vriezenveen van belang.

4.3.3.2 Vriezenveen

In Vriezenveen worden vanuit welstand twee gebieden onderscheiden. Dat zijn het historische lint en het dorpscentrum. Het oude lint omvat De Hammerweg, het Oosteinde en het Westeinde. Het centrumgebied wordt begrensd door de Weemestraat, Koningsweg, Bouwmeesterstraat, Almeloseweg, Platanenplein, Kerkstraat, Krijgerstraat, Schout Doddestraat, Manitobaplein en Jonkerlaan.

De overige delen van het dorp zijn welstandsarm. In afbeelding 4.5 zijn de twee gebieden, het oude lint en het centrumgebied, weergegeven. Het plangebied is met geel omcirkeld.



Afbeelding 4.5 Welstandsgebieden Vriezenveen (Bron: Welstandsnota)

Zoals uit afbeelding 4.5 blijkt is het plangebied gelegen in het centrum. Hiervoor gelden de volgende welstandscriteria:

- Continuïteit en routing van het lint vormen de leidraad
- De bebouwing kent een directe relatie met de straat; geen blinde gevels
- Langs het lint blijft het individuele karakter van de panden behouden, een forsere maat is mogelijk

Wat betreft de erfinrichting worden de volgende twee eisen gesteld:

- Behoud groene karakter van brinken;
- Beplanting op de erfgrenzen.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie "Welstandsnota 2012"

Bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning zal het bouwplan worden getoetst aan de hierboven beschreven welstandscriteria.

4.3.4 Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018

De wettelijke basis voor het stellen van parkeereisen en eisen met betrekking tot het laden en lossen is veranderd. Voorheen was dit primair geregeld in de gemeentelijke bouwverordening. Per 1 juli 2018 is dit niet meer mogelijk. De bouwverordening verliest op dat moment voor dit onderdeel haar werking. Parkeren en laden en lossen moet vanaf dat moment geregeld worden in het bestemmingsplan.

Om te voorkomen dat er binnen de gemeente Twenterand gebieden zijn waar vanaf 1 juli 2018 geen parkeernormen meer gelden (blinde vlekken) is het facetbestemmingsplan 'parkeren Twenterand' opgesteld dat zorgt voor uniforme regels binnen het gehele grondgebied van de gemeente Twenterand. Willekeur wordt hiermee tegengegaan. In verband met de gewenste flexibiliteit is het door een wetswijziging juridisch mogelijk geworden om in het bestemmingsplan te verwijzen naar beleidsregels, de 'Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018'. Op deze wijze wordt in elke situatie aan de hetzelfde beleid getoetst.

Bij ontwikkeling van het plangebied worden de parkeernormen zoals vastgelegd in de Nota parkeernormen gehanteerd (zie ook paragraaf 3.2). De in artikel 12 van dit bestemmingsplan zijn hiervoor regels opgenomen.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Op de Jonkerlaan, het Westeinde en de straat langs het Manitobaplein geldt een 30 km/u regime. Ook binnen de aan te leggen verkeersstructuur binnen het plangebied is dit het geval. Dergelijke wegen kennen geen wettelijke geluidszone. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai als gevolg van deze wegen in beginsel achterwege kan blijven. Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB.

De Jonkerlaan, het Westeinde en de straat langs het Manitobaplein liggen allen, ten opzichte van het plangebied bekeken, achter bebouwing. Deze bebouwing zorgt voor een barrièrewerking tussen het plangebied en de genoemde wegen. Bovendien zijn, met name de Jonkerlaan en de straat langs het Manitobaplein relatief rustige wegen die vooral dienen ter ontsluiting van het bestemmingsverkeer. Voor wat betreft de aan te leggen verkeersstructuur binnen het plangebied geldt dat deze uitsluitend dient ter ontsluiting van de in dit plan besloten woningen. Deze weg zal dus een lage intensiteit hebben.

Gezien vorenstaande wordt gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een akoestisch onderzoek kan achterwege worden gelaten.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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, is door Sigma een bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek in de grond verricht conform de richtlijnen NEN 5740. Daaropvolgend is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportages zijn opgenomen als bijlage 2 en 3 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Verkennend bodemonderzoek

In de bovengrond is en verhoogd gehalte zink, barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en polycyclische aromatische koolwaterstoffen aangetroffen. Uitsluitend het verhoogde gehalte aan zink overschrijdt de tussenwaarde en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

In de ondergrond is een verhoogd gehalte aan barium, cadmium, lood, zink en polycyclische aromatische koolwaterstoffen aangetroffen. Nader onderzoek naar barium wordt alleen uitgevoerd wanneer er sprake is van een antropogene bron. Voor zover is er op de locatie geen bron bekend. De verhoogde gehaltes aan de andere stoffen overschrijden de achtergrondwaarde niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek.

In het grondwater is een verhoogd gehalte aan barium en koper aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde. De verhoogd gemeten gehalten barium en koper (zware metalen) in het overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor uit milieuhygiënische overweging geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Verkennend bodemonderzoek asbest in de grond

Bovengrond
Het totale gemiddeld indicatief gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de bovengrond t.p.v. de inspectiegaten G1 t/m G15 is lager dan de detectiewaarde en is daarmee niet verhoogd t.o.v. het criterium voor nader onderzoek (50 milligram/kilogram droge stof) of de interventiewaarde (100 mg/kg d.s) voor asbest. De uitgegraven bovengrond uit de inspectiegaten G1 t/m G15 is niet aantoonbaar verontreinigd met asbest.

Druppelzone tank
Ter plaatse van de inspectiegaten G16 t/m G19 is in de uitgegraven toplaag (bodemlaag tussen 0.0- 0.1 m-mv) in de fractie >20 mm zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In het geanalyseerde toplaagmengmonster M4 (zeeffractie < 20 mm) van de inspectiegaten G16 t/m G19 uit de bodemlaag tussen 0.0 en 0.1 m-mv) is geen verhoogd gemiddeld gewogen concentratie asbest gemeten boven de detectiegrens gemeten.

Het totale gemiddeld indicatief gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de toplaag t.p.v. de inspectiegaten G16 t/m G19 is lager dan de detectiewaarde en is daarmee niet verhoogd t.o.v. het criterium voor nader onderzoek (50 mg/ kg d.s) of de interventiewaarde (100 mg/kg d.s) voor asbest.
De uitgegraven toplaag uit de inspectiegaten G16 t/m G19 is niet aantoonbaar verontreinigd met asbest.

Ondergrond
Op basis van de uitgevoerde inspectie van het opgeboorde materiaal uit de inspectiegat G1, G7 en G14 zijn vanaf ca. 0.5 m-mv visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Van de ongeroerde ondergrond vanaf 0.5 m-mv zijn in deze fase van het onderzoek geen grondmonsters geanalyseerd op de fractie <20 mm. Omdat geen asbestverdacht materiaal (met fractie > 20 mm) in de ongeroerde ondergrond is aangetroffen is de verwachting dat er geen asbest met fractie < 20 mm in de ongeroerde ondergrond aanwezig is.

Nader bodemonderzoek

Rondom boring 4
De ondergrond t.p.v boring 4 (traject 1.4-1.7 m-mv) bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) (matig verhoogd gehalte).

De ondergrond t.p.v. de afperkende boringen 101 t/m 104 bevat geen verhoogde gehalten barium (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde. In horizontale richting is de verontreiniging met barium (zware metalen) (gehalten boven de achtergrondwaarde) middels de afperkende boringen 101 t/m 104 voldoende afgeperkt.

In het verticale vlak is de verontreiniging met barium (zware metalen) t.p.v. boring 100 middels onderzoek van de diepere laag van 1.9-2.2 m-mv analytisch afgeperkt tot gehalten onder de tussenwaarde. De matige verontreiniging (gehalten boven de tussenwaarde / bodemindex-waarde >0.5) is afgeperkt op 1.7 m-mv.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn in de ondergrond t.p.v. dit deel van de locatie licht tot matig verhoogde gehalten barium (zware metalen) gemeten. In geen van de onderzochte grondmonsters is de interventiewaarde overschreden. Op basis van de bekende onderzoeksresultaten is t.p.v. de onderzoekslocatie naar schatting ca. 6 m^3 grond matig verontreinigd met barium (zware metalen) (gehalten boven de tussenwaarde / bodemindexwaarde (>0.5)) (ca. 20 m2 x ca. 0.3 m) (traject gemiddeld ca. 1.4 tot ca. 1.7 m-mv). Bij de schatting is gerekend met een gemiddelde verontreinigde laagdikte van ca. 0.3 meter.

Aangezien de afperking van de verontreiniging met barium in verticale richting nog niet volledig is kan t.a.v. de totale omvang van de verontreiniging met barium (zware metalen) in de grond (gehalten boven de achtergrondwaarde) op basis van de bekende onderzoeksresultaten geen betrouwbare uitspraak worden gedaan.

Rondom boring 15
De bovengrond t.p.v boring 15 (traject 0.15-0.5 m-mv) bevat een verhoogd gehalte barium en zink (zware metalen) t.o.v. de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) (matig verhoogd gehalte).

De bovengrond t.p.v. de afperkende boring 202 bevat verhoogde gehalten barium en zink (zware metalen) t.o.v. de interventiewaarde.
De bovengrond t.p.v. de afperkende boring 203 bevat verhoogde gehalten barium en zink (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde.
De bovengrond t.p.v. de afperkende boringen 204 en 207 bevat verhoogde gehalten zink (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde.
De bovengrond t.p.v. de afperkende boring 201 bevat geen verhoogde gehalten barium en zink (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde.

In horizontale richting is de sterke verontreiniging met barium en zink (zware metalen) (gehalten boven

de interventiewaarde) middels de afperkende boringen 201, 203, 204 en 207 voldoende afgeperkt. Aangezien niet alle bovengrondmonsters t.p.v. de afperkende boringen gehalten barium en zink bevatten onder de achtergrondwaarde is de totale afperking van de verontreiniging met lood en zink in de grond (gehalten onder de achtergrondwaarde) op basis van de bekende onderzoeksresultaten niet volledig.

In het verticale vlak is de verontreiniging met barium en zink (zware metalen) t.p.v. boring 200 middels onderzoek van de diepere laag van 0.7-1.0 m-mv analytisch afgeperkt tot gehalten onder de achtergrondwaarde.

Op basis van de bekende onderzoeksresultaten is t.p.v. de onderzoekslocatie naar schatting ca. 7 m^3 grond sterk verontreinigd met barium en zink (zware metalen) (gehalten boven de interventiewaarde) (ca. 10 m2 x ca. 0.7 m) (traject gemiddeld ca. 0.0 tot ca. 0.7 m-mv). Bij de schatting is gerekend met een gemiddelde verontreinigde laagdikte van ca. 0.7 meter.

Aangezien de afperking van de verontreiniging met barium en zink nog niet in alle richtingen volledig is kan t.a.v. de totale omvang van de verontreiniging met barium en zink (zware metalen) in de grond (gehalten boven de achtergrondwaarde) op basis van de bekende onderzoeksresultaten geen betrouwbare uitspraak worden gedaan.

toetsing geval van ernstige bodemverontreiniging
Op basis van de bekende onderzoeksresultaten wordt het volumecriterium voor een ernstig geval van bodemverontreiniging in grond (>25 m3 sterk verontreinigde grond) voor wat betreft barium en zink t.p.v. boring 4 en 15 naar verwachting niet overschreden. Op basis van de bekende onderzoeksresultaten is er voor wat betreft de parameters barium en zink naar verwachting geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet Bodembescherming.

In het kader van de beoogde nieuwbouw op de locatie wordt geadviseerd om de geconstateerde verontreiniging in de grond voorafgaand aan de ontwikkeling van de locatie te laten saneren door middel van verwijdering.

5.2.3 Conclusie

Mits de sanering goed wordt uitgevoerd, vormt het aspect bodem geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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 ondermeer 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).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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}). 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 m^2 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.

5.3.1.2 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.

5.3.2 Situatie plangebied

In subparagraaf 5.3.1.1 worden voorbeelden aangegeven die aangemerkt worden als een project dat "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is dit plan zeker aan te merken als een project dat "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. Opgemerkt wordt dat de woningen gasloos gebouwd worden.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);

- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

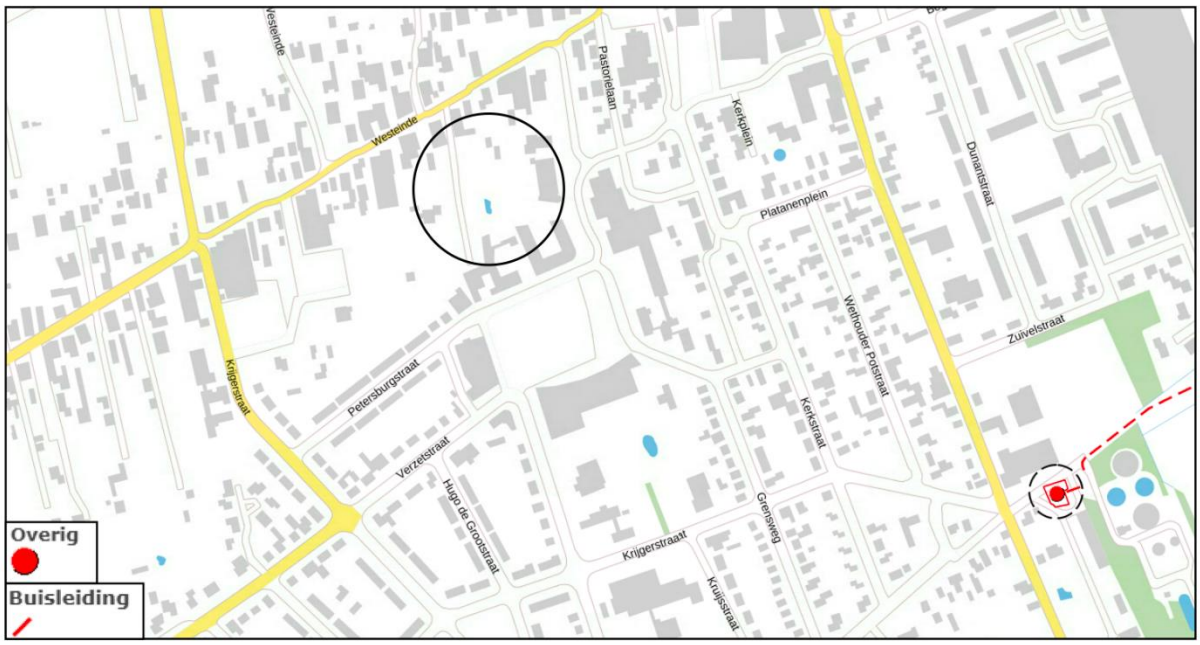
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (aangegeven met de zwarte contour) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

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

Zoals blijkt uit de kaartuitsnede bevindt zich ten oosten van het plangebied wel een risicobron. Het betreft hier een gasontvangststation en hier naartoe gaande aardgasbuisleiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 6,61 inch. Het verdeelstation heeft een risicocontour van 25 meter. Voor de gasleiding geldt een

100% letaliteitsafstand van 40 meter en een 1% letaliteitsafstand van 70 meter. De daadwerkelijke afstand tot het plangebied is circa 530 meter, het ligt daarmee ruim buiten de risicoafstand. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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 VNG-uitgave 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.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Het plangebied ligt in het centrum van Vriezenveen, in een gebied dat wordt gekenmerkt door diverse centrumfuncties: horeca, detailhandel, kleinschalige bedrijfsfuncties, wonen en maatschappelijke voorzieningen komen naast elkaar voor. Dit blijkt ook uit de hier geldende bestemmingen 'Gemengd' en 'Centrum – 1'. In dit gebied wordt bewust functiemenging nagestreefd om de levendigheid te creëren. Door deze functiemenging is het projectgebied aan te merken als omgevingstype 'gemengd gebied'.

Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen:

vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

Categorie A:
Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B:
Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C:
De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

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

De ontwikkeling behelst het bouwen van woningen. Woonfuncties zijn geen milieubelastende functie en zijn daarom niet van negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. De functie wonen is aan te merken als milieugevoelige functie.

In dit geval liggen er in de omgeving verscheidene centrumfuncties. Het gaat om functies in de categorieën A en B. Dit zijn ook de functies die op basis van de bestemmingsomschrijving van het geldende bestemmingsplan (zie ook paragraaf 1.4.2) zijn toegestaan. Voor deze functies geldt dat een bouwkundige afscheiding (categorie B) voldoende is.

In alle gevallen zijn de beoogde woningen in het plangebied bouwkundig gescheiden van de genoemde omliggende functies.

Geconcludeerd wordt dat in voorliggend geval aan de eisen qua milieuzonering wordt voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom worden omliggende bedrijven/functies niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.6.2.2 Natura 2000 gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt op enige afstand van gronden die tot Natura2000 behoren. Gronden die tot Natura2000 behoren liggen op minimaal 4,3 kilometer afstand van het plangebied. Op onderstaande kaart wordt de ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied (Bron: PDOK)

Stikstofdepositie op natura 2000-gebieden
Het plangebied ligt op circa 4,3 kilometer afstand van gronden die tot Natura 2000-gebied de Engbertsdijksvenen behoren. In dit geval is door BJZ.nu een onderzoek naar de stikstofdepositie in zowel de aanleg- als gebruiksfase uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j ten aanzien van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied het 'Engbertsdijksvenen' en op grotere afstand gelegen Natura-2000 gebieden. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.2.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 2,3 kilometer afstand van het plangebied ten noorden van Vriezenveen. Gelet op de grote afstand en de aard en omvang van de herontwikkeling worden geen negatieve effecten op het NNN verwacht.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.6.3.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

In dit geval is er door Natuurbank Overijssel een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, en bezetten sommige grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren- en amfibieënsoorten, die vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

In het kader van de zorgplicht dient bij dempen van de vijvers rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van overwinterende amfibieën in de sliblaag en eieren en larven in het water tijdens de voortplantingsperiode. De vijver dient gedempt te worden buiten de winterrust- en voortplantingsperiode. De meest geschikte periode om de vijver de dempen is augustus-september.

De functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende beschermde diersoorten wordt niet aangetast.

5.6.4 Bomeneffectanalyse

5.6.4.1 Algemeen

Het voornemen bestaat een wijkontsluitingsweg te realiseren welke aansluiting dient te vinden aan de Jonkerlaan. De geplande werkzaamheden zullen mogelijk van (negatieve) invloed kunnen zijn op het voortbestaan van de aanwezige bomen. De bomen maken deel uit van een hoofdgroenstructuur. Hiertoe is een BEA uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage 6 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

De vraagstelling is als volgt:

- Wat is de conditie en toekomstverwachting van de bomen op dit moment;
- Welke invloed hebben de werkzaamheden in de directe omgeving van de bomen?
- Welke maatregelen kunnen genomen worden om de invloed ten aanzien van de aanwezige tot een minimum te beperken?

5.6.4.2 Onderzoek en resultaten

Op basis van een visuele controle is de conditie (groeivermogen) bij de bomen 1 en 2 verminderd en is de conditie bij boom 3 als voldoende aangemerkt. Eén en ander is gebaseerd op de huidige vertakkingspatroon en scheutlengteontwikkeling.

Bij de bomen zijn ook de veiligheidsaspecten beoordeeld. Hieronder volgt voor een aantal bomen een beknopte toelichting. Bij alle beoordeelde bomen is dood hout in de kroon waargenomen. Dit dode hout kan gemakkelijk uitbreken en daarbij (letsel)schade veroorzaken. Bij boom 1 is naast de inrottende wortelaanzet ook sprake van bloedingsvlekken aan de stamvoet en stam. De bloedingsvlekken komen voor tot aan de eerste takaanzet. Mogelijk is er sprake van een Honingzwam aantasting.

Op basis van de huidige bevindingen en groeiplaatsomgeving is de toekomstverwachting van 1 boom (nummer 1) als matig beoordeeld, vanwege de bovengenoemde aangetroffen gebreken. Bij boom 2 is de toekomstverwachting voldoende/goed. Bij boom 3 is de toekomstverwachting goed.

5.6.4.3 Conclusie

Conditie
De conditie van het merendeel van de bomen is als voldoende beoordeeld, de bomen vertonen een acceptabele groei. Voor 1 boom (nummer 1) geldt dat er sprake is van een verminderde conditie, mogelijke schimmelaantasting en een vorderende wortelrotaantasting. Bij de twee overige bomen is de conditie voldoende tot goed.

Toekomstverwachting
Ook in onveranderde omstandigheden is het toekomstperspectief voor boom 1 beperkt en is de toekomstverwachting matig (<10 jaar). Voor de overige bomen is de toekomstverwachting goed (> 15 jaar. Er zijn geen gebreken waargenomen die de toekomstverwachting negatief beïnvloeden.

Planbeoordeling
De hoofdvraag van de BEA: "Kunnen de bomen, in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden, in de huidige verschijningsvorm en op deze standplaats duurzaam behouden blijven?" kan beantwoord worden met nee, er is 1 boom die vanwege de plannen niet behouden kan blijven. Dit betreft boom nummer 1.

Ontgraving cunet
Te handhaven (geen noemenswaardige projectinvloed)
Bij boom 3 is de projectinvloed niet noemenswaardig, hier zijn geen knelpunten aangetroffen die het behoud van de bomen negatief beïnvloeden. Omdat er wel binnen de kroonprojectie (lees; kritieke zone) gegraven gaat worden, dient er wel zorgvuldig gehandeld te worden.

Te handhaven met voorwaarden (Projectinvloed aanzienlijk)
Bij boom 2 worden de graafwerkzaamheden ten behoeve van het cunet binnen de stabiliteitskluit uitgevoerd. De boom is te behouden, mits het cunet buiten de stabiliteitskluit wordt gerealiseerd. Indien dit niet mogelijk is, dienen de graafwerkzaamheden onder toezicht van een bomendeskundige te worden uitgevoerd om de wortelschade tot een minimum te beperken. Daarnaast kan het al naar gelang de verdichtingseisen (tot dusver niet bekend) noodzakelijk zijn om een bomengranulaat toe te passen.

Niet te handhaven (projectinvloed onhoudbaar) rood
Boom 1 is vanwege de voorgenomen plannen niet te behouden. De boom staat te midden van de voorgenomen ontsluitingsweg.

5.6.4.4 Aanbevelingen

Hoewel boom 1 zowel planologisch niet is te behouden en boomtechnisch een beperkte toekomstverwachting heeft, zijn ook de invloeden van het project dermate, dat aanpassingen aan het plan of werkwijze vereist zijn voor het behoud van de boom. Omdat het plan als ontwerp al definitief is, is het noodzakelijk om de werkwijze aan te passen. Dit betekent dat het wortelpakket van de boom behouden moet blijven;

- De (hoofd-) beworteling van de boom bevindt zich dermate oppervlakkig dat het doorsnijden van de wortels op deze afstand van de boom niet mogelijk is. Het verdient de aanbeveling om alleen de toplaag tot 15 cm te ontgraven en waar nodig de restdiepte weg te zuigen.
- Al naar gelang de benodigde verdichtingsgraad, zal een granulaat vereist zijn welke binnen de kroonprojectie van de boom ingevuld kan worden met een bomengranulaat.
- Omdat de Jonkerlaan lager is gelegen, kan worden verkozen dit hoogteverschil al te ondervangen met een 'inritband', waardoor er in de bomenrij niet dieper ontgraven hoeft te worden.
- Er dient daarbij ook rekening gehouden te worden met de straatkolk ter hoogte van boom 2 in de Jonkerlaan (geel omcirkeld in de afbeelding op pagina 13).
- De bestrating dient ten minste 1.50 meter uit het hart van de stamvoet gerealiseerd te worden (0.50 meter uit de grens van de stamvoet) omdat anders toekomstige worteldruk aan de voet is te verwachten. Worteldruk wordt geheel niet uitgesloten.
- Het plaatsen van een opsluitband (incl. fundatie) is ter hoogte van de boom niet mogelijk, tenzij de band tot 15 cm diepte gerealiseerd kan worden (boven wortelpakket).

In bovenstaande maatregelen is weergegeven wat maximaal mogelijk is ten aanzien van het huidige ontwerp. Het geniet de voorkeur om geheel buiten de stabiliteitskluit van de boom te blijven, welke ten minste 3.0 meter bedraagt.

Bij boom 3 kan worden volstaan middels het zorgvuldig handelen, waarbij wortelsnoei plaats dient te vinden haaks op de ontwikkelrichting van de wortels en tot een diameter van 5 cm. (paragraaf 5.2).

Omdat een volledige afscherming van de 'kritieke' zone rond de bomen niet altijd mogelijk is en hier binnen toch werkzaamheden dienen plaats te vinden verdient het de aanbeveling om controle en toezicht tijdens de werkzaamheden door een boomtechnisch toezichthouder plaats te laten vinden, evenals een controle bij eindoplevering van de werkzaamheden.

5.6.5 Conclusie soortenbescherming en BEA

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Ten aanzien van de BEA geldt dat blijkt dat voor boom 3 kan worden volstaan met zorgvuldig handelen.

Voor boom 2 geldt dat de projectinvloed aanzienlijk is. Er zijn maatregelen nodig om deze boom duurzaam te kunnen behouden. In dit geval is er voor gekozen om de inrit één meter zuidelijker te realiseren, zodat de invloed op boom 2 wordt beperkt. Ook komt er ter plaatse van de ontsluiting op de Jonkerlaan een heuvel, zodat hier niet te diep gegraven hoeft te worden voor het cunet van de weg en de wortels van boom 2 hiermee worden ontlast. Tevens zal het riool niet midden in de weg aangelegd worden, maar meer in zuidelijke richting, zodat te diepe graafwerkzaamheden bij de wortels van boom 2 worden voorkomen.

Voor boom 1 geldt dat deze vanwege de plannen niet te behouden is. De boom heeft echter reeds een korte toekomstverwachting (circa 10 jaar), waarmee kap te rechtvaardigen is. Met de maatregelen ten aanzien van boom 1 wordt wel rekening gehouden in de planvorming. Ook met de maatregelen ten aanzien van de andere bomen worden rekening gehouden. De aanbevelingen die in de BEA zijn gedaan zijn in de regels van dit bestemmingsplan geborgd middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Hierbij zijn de maatregelen vertaald naar toepasbare regels zodat deze juridisch te borgen zijn. Hiermee worden de landschappelijke waarden beschermd.

Tevens is er sprake van herplant van bomen in het plangebied, zodat per saldo het groen niet afneemt. Ook dit is middels een voorwaardelijke verplichting geregeld.

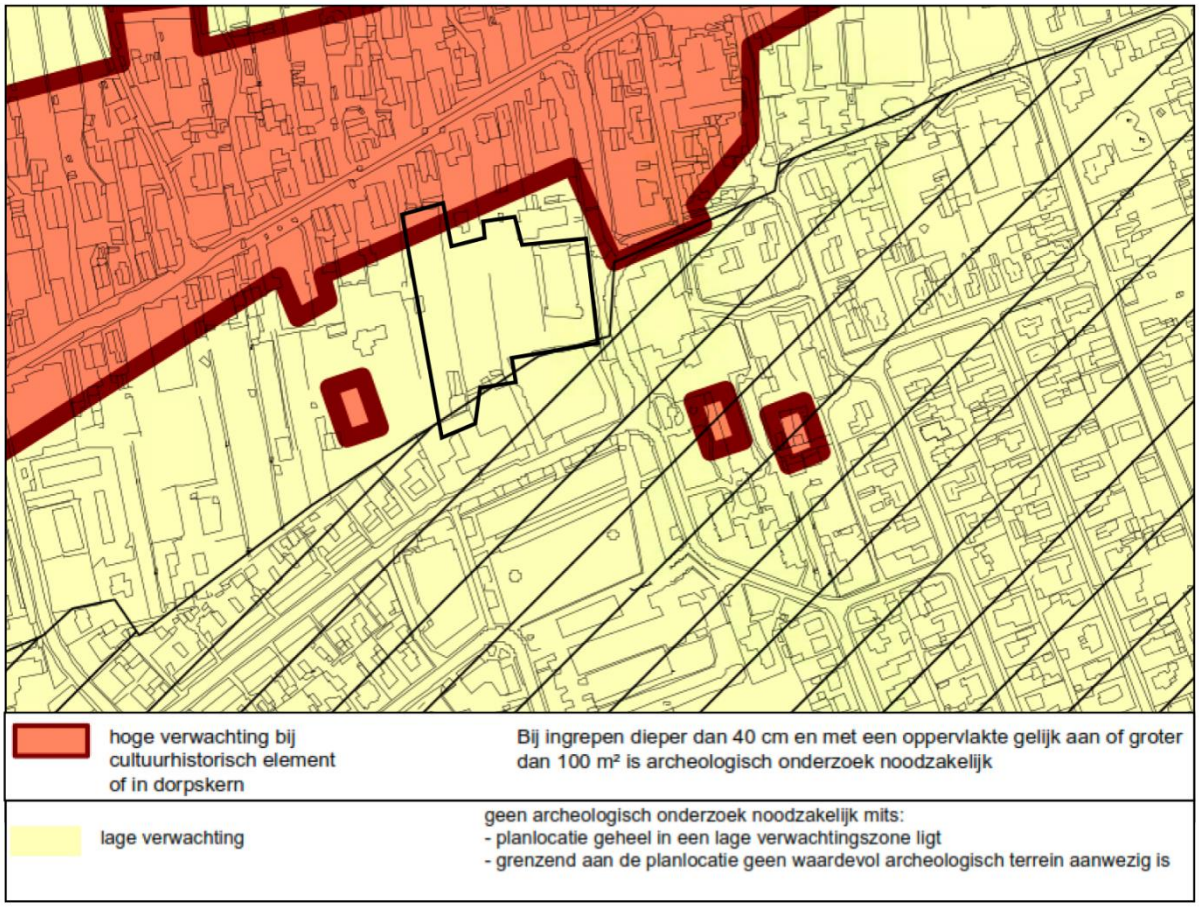
5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. 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.

De gemeente Twenterand beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van deze verwachtingskaart met daarin aangeven het plangebied opgenomen in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3: Kaartuitsnede archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

5.7.1.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied is grotendeels sprake van een lage archeologische verwachting. Binnen gebieden met een lage archeologische verwachting is bij bodemingrepen geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Enkel ter plaatse van de tweekapper (een deel van dit perceel) is sprake van een hoge verwachting. Deze hoge verwachting ligt, op basis van het stedenbouwkundige plan, uitsluitend op het achterste deel van het perceel, ter plaatse van een deel van de bijbehorende bouwwerken. De onderzoeksgrens van 100 m^2 wordt hiermee niet overschreden. Gezien vorenstaande kan archeologisch onderzoek achterwege gelaten worden.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "*een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat zich binnen het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden bevinden. In de directe omgeving van het plangebied komen wel een aantal gemeentelijke monumenten voor (zie afbeelding 4.5). Deze monumenten liggen echter op voldoende afstand en worden door deze ontwikkeling niet in hun uitstraling aangetast. Ook zal bij deze ontwikkeling logisch afstemming worden gezocht op het historisch lint van het Westeinde. Gezien vorenstaande wordt gesteld dat er geen sprake is van een aantasting van cultuurhistorische waarden in dit plangebied.

5.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht en er is geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

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

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de

oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

Voor deze ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijlage 7). De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt. Over de aanmeldnotitie wordt een besluit genomen door het bevoegd gezag.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Watertoetsproces

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de 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).

Voldoende water

De waterschappen werken dagelijks aan voldoende water voor gebruikers en voor de functies die de provincies en gemeenten hebben vastgesteld. Het waterschap stemt de waterpeilen, het onderhoud en de inrichting van het watersysteem zo goed mogelijk af op deze functies en ook op de wensen van gebruikers.

De verandering van het klimaat leidt tot de vraag hoe we ook in de toekomst voor voldoende water kunnen zorgen. Het waterschap neemt nu al maatregelen om wateroverlast te voorkomen of de gevolgen te beperken. Ook stellen we ons steeds meer in op situaties van langdurige droogte. Voor zowel de extremen 'te nat' en 'te droog', als voor de normale neerslagsituatie, geeft het waterschap in het waterbeheersplan 2016-2021 het beleid voor de planperiode weer.

Schoon water

Schoon water is een voorwaarde voor een goede volksgezondheid en voor een goed functionerende landbouw, industrie en natuur. Ook draagt schoon water bij aan een prettige omgeving om te wonen, te werken of te recreëren. Het waterschap past waar nodig het watersysteem aan om de kansen voor de ecologie te vergroten en werkt aan het verminderen van schadelijke stoffen in het grondwater en oppervlaktewater. Het waterschap monitor de waterkwaliteit en bepaalt welke maatregelen in welke gebieden het meest zinvol zijn.

Afvalwaterketen

Het waterschap zorgt voor het opvangen en zuiveren van het afvalwater van bijna alle inwoners en bedrijven. Zo draagt men bij aan de volksgezondheid en een goede waterkwaliteit. De afvalwaterbehandeling doet het waterschap samen met gemeenten, die de zorg hebben voor de riolering. Het is de gezamenlijke uitdaging om de kosten hiervan te beheersen. Een andere uitdaging is het terugwinnen van energie en grondstoffen uit het afvalwater. Het waterschap werkt samen met gemeenten, bedrijven en instellingen om daarin verdere stappen te zetten en zo bij te dragen aan een circulaire economie en aan energiebesparing.

6.2.2 Situatie plangebied

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Uit de watertoets blijkt dat de zogenaamde normale procedure van toepassing is.

Hemelwaterafvoer

Het waterschap geeft in een reactie aan dat aangesloten moet worden op het bestaande riool en dat de extra verharding (in dit geval 3.210 m^2 verharding) moet worden gecompenseerd.

Uitgangspunt/richtlijn en huidige beleid is dat bij het ontwerpen van nieuwe plannen tot 80 mm wordt opgevangen, geborgen en geïnfiltreerd in de openbare ruimte/op particulier terrein indien technisch mogelijk. Bij infiltratie kan er sprake zijn van een structureel hoge grondwaterstand. Bij de nadere planuitwerking zal nagegaan worden of de heersende grondwaterstand geschikt is voor infiltratie.

Aangaande afvalwater zal het nieuwe stelsel worden aangelegd conform het 'Gemeentelijk rioleringsplan 2019-2023' van de gemeente Twenterand. Uitgangspunt is dat uitsluitend vuilwater (huishoudelijk afvalwater) mag worden aangesloten.

Afvalwater

Bij het bouwrijp maken van het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd, dat is afgestemd op het toekomstige aantal woningen. Het nieuwe stelsel zal worden aangelegd conform het 'Gemeentelijk rioleringsplan 2014-2018' van de gemeente Twenterand. Zoals aangegeven wordt op het bestaande riool aangesloten.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Verantwoording van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:
- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde(n) het plan kan worden gewijzigd in een andere bestemming.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (Artikel 7)
In dit artikel worden algemene bouwregels omtrent bestaande maatvoeringen beschreven.

Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
In dit artikel wordt aangeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens is hier een parkeerregeling opgenomen. In paragraaf 7.4 wordt uitgebreid ingegaan op de parkeerregeling.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)
In deze regel is een algemene aanduidingsregels opgenomen ten aanzien van de ligging van het plangebied in de milieuzone – intrekgebied.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)
In dit artikel wordt aangeven op welke punten en onder welke voorwaarden het bestemmingsplan gewijzigd kan worden.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Bestemmingsregels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische

toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Tuin – Dorpserf (Artikel 3)

De voor 'Tuin - Dorpserf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een dorpserf, onbebouwde voor- en zijerven met cultuurhistorische waarde, parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.
Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Het realiseren van bouwwerken, geen gebouw zijnde is toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt. Voor erfafscheidingen geldt een maximale hoogte van 1 meter. Gronden bestemd als 'Tuin - Dorpserf' dienen niet te worden beschouwd als 'erf' in de zin van artikel 1 van bijlage II Bor, omdat het ruimtelijk niet wenselijk is hier bebouwing zonder vergunning toe te staan. Het beleid in de historische lintbebouwing is gericht op het behoud van de historisch gegroeide, ruimtelijke karakteristiek. De bestemmingsomschrijving van een dorpserf luidt; onbebouwde voor- en zijerven met cultuurhistorische waarde. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ongewenst om vergunningsvrij te bouwen binnen de historische lintbebouwing waar de bestemming 'Tuin – Dorpserf' op rust.

Verkeer (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de beoogde verkeersstructuur, de parkeervoorzieningen en de garageboxen. Voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor verkeer- en verblijf met bijbehorende voorzieningen. Tevens zijn onder andere groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstwerken mogelijk. In de regels is specifiek bepaald dat garageboxen ter plaatse van een daarvoor opgenomen aanduiding zijn toegestaan. Ten aanzien van gebouwen is bepaald dat de maximum inhoud per gebouw 50 m^3 betreft en de bouwhoogte maximaal 3 m. Verder zijn overige bouwwerken, met inachtneming van de opgenomen maatvoeringseisen, toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen die borgen dat met de grondwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de inrit de aanbevelingen zoals in de BEA zijn opgenomen in acht worden genomen. Deze voorwaardelijke verplichtingen voorzien enerzijds in de borging van het in acht nemen van de aanbevelingen die zijn geformuleerd in hoofdstuk 6 van de BEA en anderzijds in het uitvoeren van het ontwerp dat hierbij passend is, zoals dit in de bijlage van de regels is opgenomen.

Hierbij zijn de maatregelen vertaald naar toepasbare regels zodat deze juridisch te borgen zijn. Hiermee worden de landschappelijke waarden beschermd. De BEA is dan ook als bijlage bij de toelichting opgenomen. In de regels zijn de aanbevelingen vertaald in toepasbare regels waarvoor een afzonderlijk document is opgesteld.

Tevens is de herplantplicht van de boom in deze voorwaardelijke verplichting geborgd.

Wonen (Artikel 5)

<u>Algemeen</u>
Deze gronden zijn opgenomen ter plaatse van de beoogde woningen en ter plaatse van de bestaande woning aan het Westeinde 89. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, waaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, een bed and breakfast, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.
<u>Bouwregels</u>

Hoofdgebouwen
In de bouwregels is aangegeven dat woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd en dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dat is aangegeven op de verbeelding. De maximum goot- en bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven. Voor een aantal kavels is middels een specifieke bouwaanduiding een afwijkende nokrichting vastgelegd.

Bijbehorende bouwwerken
Tevens zijn bepalingen opgenomen voor het gezamenlijk oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, het bebouwd oppervlakte, de voorgevelrichting, de nokrichting en de dakhelling.

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze tenminste 1 m achter de voorgevel dienen te worden gebouwd. Ook zijn bepalingen voor goot- en bouwhoogte en gezamenlijke oppervlakte opgenomen. Deze regels komen overeen met de standaardregels voor de bebouwde kom in Twenterand. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

- *Ondergeschikt gebouw*

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

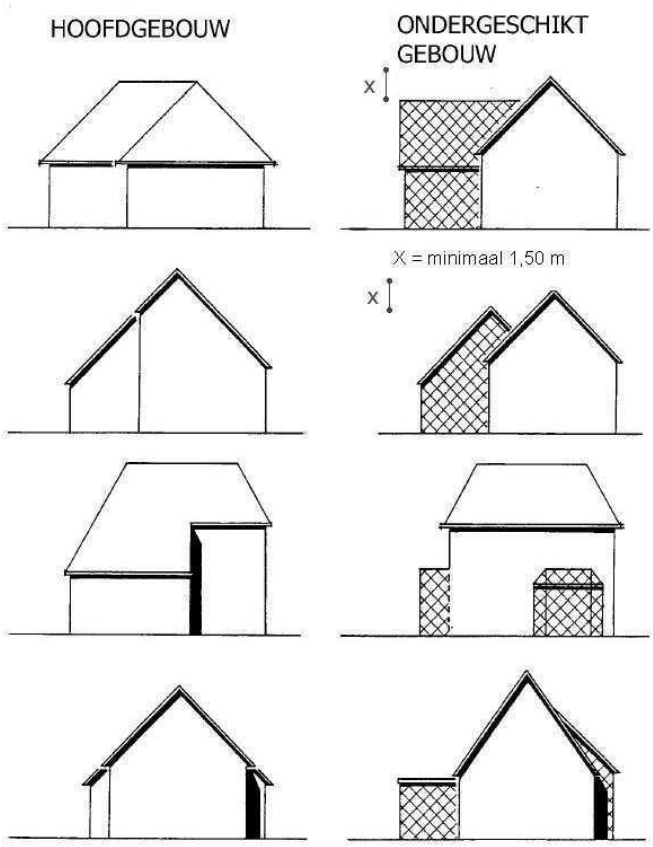
Dit begrip kan worden aangemerkt als een verzamelbegrip voor de voormalige begrippen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en erkers. Er wordt uitgegaan van een puur ruimtelijke benadering. Er wordt bewust niet geëist dat er ook sprake moet zijn van functionele ondergeschiktheid. Uitgangspunt is dat er een objectieve maat wordt genoemd om onderscheid te kunnen maken tussen hoofdgebouw en ondergeschikt gebouw. Voor een minimale maat van 1,5 m is gekozen om de volgende redenen:

- het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied;
- om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw;
- het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid naar de burger en bevordert de rechtszekerheid;
- hoogbouwwoningen en laagbouwwoningen worden met deze systematiek op een gelijke wijze behandeld;
- een percentage van de bouwhoogte of kaphoogte is niet toepasbaar bij alle woningtypen (denk aan een laagbouwwoning met een flauwe dakhelling);
- door de gekozen maat is er een duidelijk visueel onderscheid tussen de hoofdgebouw en de ondergeschikte gebouwen. Deze maat sluit goed aan bij de vaste lijn die de bestuursrechter in het algemeen hanteert bij het onderscheid tussen hoofdgebouw 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 regels voor de ondergeschikte gebouwen;
- alle onderdelen van het hoofdgebouw voldoen aan het in de regels 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 regels 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 regels 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 regels 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.



De belangenafweging om wel of geen afwijking te verlenen, kan sterk verschillen. Dit is afhankelijk van het desbetreffende woningtype en de daarbij betrokken woonomgeving. Voor een woonomgeving is het natuurlijk van belang of het gaat om een rustige woonwijk, een drukke woonwijk of gemengd gebied. Deze verschillende omgevingen zijn in verschillende mate gevoelig voor andere activiteiten in verband met woondoeleinden dan bewoning en aan huis verbonden beroepen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Op deze gronden mogen tot slot tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. Het realiseren van bouwwerken, geen gebouw zijnde is toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt. Voor erfafscheidingen geldt een maximale hoogte van 1 meter.

Nadere eisen

De nadere eisen geven burgemeester en wethouders de mogelijkheid om eisen te stellen met het oog op het voorkomen van een aantasting van een goede ruimtelijke ordening.

Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels is een vorm van verboden gebruik opgenomen. In dit geval gaat het om gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval verstaan wordt het uitoefenen van beroep, handel en bedrijf, uitgezonderd aan huis verbonden beroepen.

Afwijken van de gebruiksregels

Van de gebruiksregels kan op ondergeschikte punten afgeweken worden teneinde inwoning, aan huis verbonden bedrijven en andere vormen van bed and breakfast, onder voorwaarden toe te staan. Wat betreft de afwijking van de gebruiksregels wordt onderstaand nader ingegaan:

- *Specifiek: Afwijken van de gebruiksregels*

Hier wordt aangegeven of en in hoeverre afgeweken kan worden van de gebruiksregels. De voorwaarden waaronder toepassing van de afwijkingsregel wordt overwogen, dienen objectief te zijn begrensd.

De toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is geen automatisme. Elk verzoek zal aan de criteria worden getoetst, hetgeen niet per definitie tot verlening van de afwijking zal leiden. Verzoeken zullen dus niet vanzelfsprekend positief worden beoordeeld.

Ten aanzien van de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot aan huis verbonden activiteiten wordt opgemerkt dat deze afwijkingsbevoegdheid een imperatieve redactie heeft om te benadrukken dat het gerechtigd is om binnen woondoeleinden in ruime zin ook andere aan huis verbonden activiteiten dan beroepsmatige te ondernemen, indien deze althans op één lijn zijn te stellen met aan huis verbonden beroepen. Met de aanduiding aan huis verbonden activiteiten wordt benadrukt dat een afwijking betrekking heeft op de aard van de activiteiten. Teneinde te verzekeren dat een activiteit, die zou kunnen uitgroeien tot een gebruiksvorm die op gespannen voet staat met de woonfunctie, ter plaatse toch binnen de perken blijft, kunnen aan een afwijking voorschriften worden verbonden. Dergelijke voorschriften kunnen betrekking hebben op: de persoon van de gerechtigde, een periode waaraan de afwijking wordt verbonden, de aard van het gebruik, de maximum vloeroppervlakte, openingstijden, parkeergelegenheid, maximum aantallen bezoekers et cetera. Het belangrijkste criterium in de afwijkingsbevoegdheid is gelegen in de woorden: uit oogpunt van de relatie tot de omgeving. De volgende zes punten zijn van belang:

1. De activiteit dient ondergeschikt te zijn ten aanzien van de woonfunctie. De aan huis verbonden activiteit mag de bewoningsfunctie niet verdringen. Kleinschaligheid is een belangrijk kenmerk.
2. De aan huis verbonden activiteit mag geen afbreuk doen aan het karakter van de woning. Daarbij moet onder meer worden gedacht aan reclame-uitingen.
3. Aan de activiteit mag geen publieksaantrekkende werking van betekenis zijn verbonden.
4. De activiteit mag geen onevenredige toename van de parkeerdruk betekenen of een verstoring van de parkeerbalans bewerkstelligen.
5. Activiteiten die hinder met zich meebrengen of nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet toegestaan.
6. De activiteiten mogen niet vergezeld gaan van enige detailhandel van betekenis.

7.4 Parkeerregeling

Parkeren

Keuze set planregels

In het bestemmingsplan zijn planregels opgenomen ten behoeve van het parkeren, het laden en het lossen. De eisen voor het parkeren/laden/lossen gelden niet alleen voor bouwen. Bij een gebruiksverandering moet er ook sprake zijn van voldoende parkeerruimte en laad- en losruimte.

Parkeren op eigen terrein

Elke initiatiefnemer van een plan is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van zijn eigen parkeervoorzieningen. Een nieuw initiatief (uitbreiding, nieuwbouw of functiewijziging) mag geen onaanvaardbare problemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen hoeveel parkeerplaatsen er op eigen terrein worden gerealiseerd. Indien er op het eigen terrein onvoldoende parkeerruimte is en initiatiefnemer gebruik wil maken van de afwijkingsmogelijkheid, zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat sprake van bijzondere omstandigheden dan wel dat op een andere wijze in de parkeerruimte wordt voorzien.

Bepalen parkeerbehoefte

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen de leidraad. Het betreffen de gemeentelijke parkeernormen die gelden op het moment van besluitvorming van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Indien er geen omgevingsvergunning vereist is, dan zijn de gemeentelijke parkeernormen bepalend die gelden op het moment dat de gebruiksverandering feitelijk plaatsvindt.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt aan het eind van de berekening afgerond naar boven. Reden hiervoor is dat bij afronding naar beneden het aantal aan te leggen parkeerplaatsen niet overeenkomt met de totale parkeerbehoefte.

Afmetingen parkeerplaatsen

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen moet uit worden gegaan van standaardmaten. Zo geldt er een andere afmeting voor een haakse en gestoken parkeerplaats dan voor een parkeerplaats bestemd voor langs parkeren. De breedte van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 2,50 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 2,20 meter. De lengte (diepte) van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 5,00 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 6,50 meter.

Er dient sprake te zijn van bruikbare parkeerplaatsen. Dit betekent dat de ruimte om de parkeerplaats te kunnen bereiken wel reëel moet zijn en dat de afstanden tussen parkeerplaatsen onderling en tussen parkeerplaatsen en gebouwen voldoende moet zijn om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken van de parkeerplaatsen. Bij publieke voorzieningen geldt dat voldoende parkeerplaatsen voor minder valide gebruikers moeten worden aangelegd. Het betreft hier de algemene gehandicaptenparkeerplaatsen.

Laden en Lossen

Het laden en lossen dient net zoals bij het parkeren in beginsel op eigen terrein plaats te vinden. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen of er voldoende laad- en losruimte op eigen terrein wordt gerealiseerd. Indien er op het eigen terrein onvoldoende laad- en losruimte is en initiatiefnemer gebruik wil maken van de afwijkingsmogelijkheid, zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat er sprake van bijzondere omstandigheden dan wel dat op een andere wijze in de laad- en losruimte wordt voorzien. Het bepalen van de benodigde laad- en losruimte is zodanig casuïstisch dat hiervoor geen gemeentelijke normen zijn vastgesteld. Het betreft maatwerk.

Gebruiksverbod

In het kader van goede handhaafbare regels is een gebruiksverbod opgenomen voor wat betreft het parkeren, laden en lossen. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen de leidraad. Het betreffen de gemeentelijke parkeernormen die gelden op het moment van besluitvorming van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Indien er geen omgevingsvergunning vereist is, dan zijn de gemeentelijke parkeernormen bepalend die gelden op het moment dat de gebruiksverandering feitelijk plaatsvindt. Ten aanzien van het laden en lossen geldt als peildatum het moment van besluitvorming van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Indien er geen omgevingsvergunning vereist is, dan is het moment dat de gebruiksverandering feitelijk plaatsvindt bepalend. Voor wat betreft het bestaande gebruik van grond en bouwwerken ten aanzien van het parkeren, laden en lossen geldt het gebruiksovergangsrecht.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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.

In het voorliggende geval wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de overeenkomst wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'. Dit betekent dat het voorliggende bestemmingsplan in het kader van vooroverleg wordt voorgelegd aan het waterschap.

9.2 Inspraak en zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft vanaf 19 augustus 2021 voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen aan het bestemmingsplan. In de in bijlage 8 opgenomen zienswijze wordt hier uitvoerig op ingegaan. Het vooroverleg is hiermee positief afgerond.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Memo stedenbouwkundige onderbouwing

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Nader bodemonderzoek

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 6 Bomeneffectanalyse

Bijlage 7 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Bijlage 8 Zienswijzennota